

# רני צים מרכזי קניות בע"מ

מעקב ופעולת דירוג | נובמבר 2018

**אנשי קשר:**

דור מאיר, אנליסט - מעריך דירוג ראשי  
[Dor.m@midroog.co.il](mailto:Dor.m@midroog.co.il)

שחר רובין, אנליסט בכיר - מעריך דירוג משני  
[Shahar.R@midroog.co.il](mailto:Shahar.R@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן  
[Ranq@midroog.co.il](mailto:Ranq@midroog.co.il)

---

## רני צים מרכזי קניות בע"מ

אופק דירוג: יציב	Baa1.il	דירוג סדרה
------------------	---------	------------

**מידרוג מודיעה כי בהתאם למידע שנמסר לה על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") התקיימו התנאים בגינם קבעה בדוח הדירוג מיום 19.02.2018 דירוג מותנה לאגרות החוב שתנפיק החברה, ולכן הינה מסירה את ההתניה שסמלה P מן הדירוג הנ"ל. כמו כן, מידרוג מותירה על כנו את הדירוג Baa1.il באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה בסך של עד 130 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות סדרה חדשה.**

### שיקולים עיקריים לדירוג

**דירוג החברה נתמך**, בין היתר, מסביבת פעילות החברה הכוללת נכסי נדל"ן מניב בישראל המאופיינים בתזרים יציב באופן המשפיע לחיוב על פרופיל הסיכון. כך, מצבת נכסי החברה כוללת 6 מרכזים מסחריים בשווי כולל של כ- 550 מ' ש"ח (כולל חלק החברה בנכסים המוצגים על פי שיטת השווי המאזני), אשר צפויים לייצר, בהנבה של שנה מלאה לפי חלק החברה, היקף NOI של כ- 42 מ' ש"ח בשיעור תפוסה משוקלל של כ-96%; מיחסי איתנות יחסי כיסוי הבולטים לחיוב לרמת הדירוג ותורמים לפרופיל הפיננסי. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחסי האיתנות של החברה, חוב ל-CAP, צפויים להסתכם לטווח הקצר-בינוני לטווח של כ- 56%-59% (כולל איחוד יחסי של חברות המוצגות לפי שווי מאזני) ולבלוט לחיוב ביחס לדירוג. כך גם, יחסי הכיסוי של החברה, חוב ל-FFO, הינם מהירים ביחס לרמת הדירוג וצפויים לנוע בטווח של 25-26 שנים על פי תרחיש מידרוג.

**דירוג החברה מושפע לשלילה** מחשיפה לסיכונים ייזום מפרויקטים קיימים. נכון למועד הדוח, לחברה פרויקט ייזום בכפר סבא המהווה כ-23% מהשווי הנכסי הנקי של החברה (בהנחת כוונת החברה למימוש זכויות המשרדים כפי שהוצג למידרוג), אשר חושף את החברה לסיכונים ייזום ומשפיע לשלילה על פרופיל הסיכון וכן פרויקטים עתידיים בטירה, טייבה ואום אל פאחם שלב ב' (להלן: "הפרויקטים במגזר"). יש לציין, כי ממועד המעקב הקודם בוצע שינוי תמהיל משמעותי בפרויקט הכולל הפחתת היקפו של החלק המסחרי, וכונה למימוש זכויות של חלק המשרדים בפרויקט (ראו להלן, בפירוט השיקולים העיקריים). כך, על פי מה שנמסר למידרוג, היקף הייזום הנעשה על ידי החברה הצטמצם ביחס למתווה שהוצג במועד הדירוג הקודם. להערכת מידרוג, שינוי תמהיל זה תורם לחיוב לפרופיל הסיכון; מהיקף פעילות נמוך המתבטא במספר נכסים מצומצם (6 נכסים מניבים, נכון למועד הדוח) המשליך לשלילה על הפרופיל העסקי של החברה המתבטא בהיקף המאזן והיקף הון העצמי המסתכמים לכ-630 מ' ש"ח ו-305 מ' ש"ח, בהתאמה, נכון ל-30.06.2018 היקף פעילות זה מגדיל את חשיפת החברה להרעה במצב השוק ולמשברים עתידיים; מפוזר שוכרים ופיזור נכסי נמוך כך שהנכס המרכזי מהווה 30% מסך השווי הנכסי הנקי של החברה (נכון ליום 30.06.2018, ממצבת הנכסים המניבים); מגמישות פיננסית נמוכה הנובעת בעיקר מהיעדר נכסים מניבים שאינם משועבדים; לחברה חוסר ב-Track Record ארוך טווח באופן המשליך לשלילה על פרופיל הסיכון.

**תרחיש הבסיס של מידרוג** לוקח בחשבון, על פי נתונים אשר הוצגו על ידי החברה, הנבה מלאה ומימון מחדש של נכסים אשר בנייתם ואכלוסם הושלמו במהלך שנת 2018, וכן השקעות בייזום בגין פרויקט כפר סבא ופרויקטים נוספים במגזר. כך גם, גיוס אג"ח לצורך פיתוח הפרויקטים בייזום, ובעיקרם פרויקט כפר סבא, ולצורך החלפת חוב קיים בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח. בהתייחס לפרויקט כפר סבא, (הכולל תמהיל חדש בעל היקף ייזום מצומצם ביחס לתהליך הדירוג הראשוני בפברואר 2018) מודל הדירוג כולל תרחישי רגישות בנוגע למועד השלמת הפרויקט, ואכלוסו אינו נכלל בתחזית הדירוג לשנים 2019-2021. מודל הדירוג מניח כי החברה תשמור על אמצעים נזילים לפירעון קרן האג"ח, (היקף הקרן הקרובה חצי שנה מראש) באופן המפחית את פרופיל הסיכון. כמו כן, תרחיש הבסיס מניח פירעון הלוואות ושטרי הון, בהתאם למידע שנמסר מהחברה. היקף ה-FFO הצפוי על פי תרחיש מידרוג מייצר יחסי כיסוי הצפויים

לנוע בטווח של 25-26 שנים ובולטים לחיוב לרמת הדירוג. לאחר גיוס החוב האמור, החזר הלוואות הבעלים וההשקעות הצפויות, צפויים יחסי האיתנות של החברה, חוב ל-CAP, לנוע בטווח של כ-56%-59%, הבולטים לרמת הדירוג.

**רני צים מרכזי קניות בע"מ - נתונים פיננסיים עיקריים**

מטבע: אלפי ₪	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
רווח גולמי	14,656	27,312	13,099	27,157	28,909
סה"כ הכנסות	18,898	35,732	16,994	35,717	36,866
שיעור רווח גולמי	78%	76%	77%	76%	78%
חוב פיננסי	271,987	272,115	233,683	233,863	234,577
יתרת נזילות	15,807	17,000	4,246	4,843	815
חוב פיננסי נטו	256,180	255,115	229,437	229,020	233,762
הון עצמי	305,563	231,359	222,463	217,424	193,832
CAP	631,902	558,568	509,248	503,038	429,899
CAP נטו	616,095	541,568	505,002	498,195	429,084
סה"כ מאזן	663,849	615,654	561,749	559,080	540,354
חוב ל-CAP	43%	49%	46%	46%	55%
חוב נטו ל-CAP נטו	42%	47%	45%	46%	54%
הון עצמי למאזן	46%	38%	40%	39%	36%
FFO	4,363	9,894	4,430	18,647	11,696
חוב ל-FFO	-	28	-	13	20
חוב נטו ל-FFO	-	26	-	12	20

**פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**

**מצבת נכסים בעלי תזרים יציב ושיעור תפוסה גבוה מחזקת את הפרופיל העסקי. מנגד, היקף הפעילות וריכוזיות תיק הנכסים משפיעים לשלילה על הפרופיל העסקי; פרויקט בייזום אשר חושף את החברה לסיכונים ייזום מסוימים**

למועד הדוח, בבעלות החברה 6 נכסי נדל"ן מניב הפרוסים על פני 6 ערים שונות בישראל בשטח של 47 מ"ר של נדל"ן מניב שמרביתו בעל ייעוד מסחרי. סה"כ שווי נכסי החברה עומד על כ-550 מ' ש"ח והם מציגים שיעור תפוסה ממוצע גבוה של כ-96%, על אף שאינם בעלי טווח הנבה היסטורי ארוך שניתן לבחון לאורך השנים.

לחברה פיזור נכסי נמוך הבולט לשלילה לרמת הדירוג ופוגע בפרופיל העסקי. כיום, פעילות החברה מרוכזת בשישה נכסים מניבים, כאשר הנכס הגדול ביותר מהווה כ-30% מסך השווי הנכסי הנקי של הנכסים המניבים של החברה ושלושת הנכסים המרכזיים מהווים כ-70%. יש לציין כי ממועד המעקב האחרון, בפברואר 2018, הציגה החברה גידול במצבת הנכסים המניבים ובשטחי המסחר, זאת לאחר השלמתם ואכלוסם של הנכסים באום אל-פחם וירכא, אשר מאוכלסים בשיעורי תפוסה של כ-98%, וכן פיתוח ואכלוס שטחים חדשים בנכסים במעלות ובבית שאן. מנגד, לחברה חשיפה למספר שוכרים משמעותיים שעלולה, במקרה מסוים, לחשוף את החברה לשינוי בהיקף הכנסותיה ולאו בשווי נכסיה, במידה ושוכר זה יעזוב.

לחברה פרויקט בייזום בכפר סבא, אשר מהווה כ-23% מהשווי הנכסי הנקי של החברה, נכון ל-30.06.18, וחושף את החברה לסיכונים ייזום באופן המשליך לשלילה על פרופיל הסיכון. עם זאת, לאחר שינוי תמהיל הפרויקט, ייזום הפרויקט צפוי לכלול כ-20,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-34,000 מ"ר של שטחי משרדים. כך, על פי הערכות אשר הוצגו למידרוג בכוננת החברה לממש את זכויות המשרדים

ולהקים את שטחי המסחר בלבד. תמהיל זה מצמצם את השפעת הפרויקט על פרופיל הסיכון אל מול התמהיל אשר הוצג למידרוג בפברואר 2018. ייזום הנכס עתיד להסתיים בשנת 2021 ולהוות מרכז מסחרי אשר אכלוסו צפוי להגדיל בצורה משמעותית את היקף פעילות החברה ואת התזרים השוטף. כך, נכון למועד הדוח ועל פי מידע שנמסר למידרוג, כ-30% מהכנסות הצפויות של חלק המסחר בפרויקט הינם על בסיס חוזים חתומים מראש, באופן התורם לחיוב לפרופיל הסיכון. יצוין, כי גם לאחר השלמת הייזום הפיזור הנכסי צפוי לא לבלוט לחיוב לרמת הדירוג, וכן לחברה תלות בפרויקט זה. בנוסף, להערכת מידרוג, אזור כפר סבא משופע במרכזים מסחריים כדוגמת קניון ערים, קניון G, קניון כפר סבא הירוקה, B סנטר, אושילנד וכן מרכזים נוספים צפויים להתפתח באזורים אלה, אשר צפויים ליצור לחברה תחרות גבוהה בעתיד ולהשפיע על פרופיל הסיכון.

### **יחסי כיסוי ואיתנות בולטים לחיוב לרמת הדירוג ומחזקים את הפרופיל הפיננסי; היקף FFO מצומצם אשר חשוף לתנודתיות ומשליך לשלילה על הפרופיל הפיננסי**

על פי תרחיש מידרוג, ה-NOI השנתי המייצג של החברה מהנכסים הקיימים, כולל הנבה מלאה של הנכסים באום אל-פחם וירכא וכן גידול בהכנסות הנכס במעלות מסתכם לכ-42 מ' ש"ח. במקביל, ה-FFO השנתי של החברה צפוי לעמוד על כ-20 מ' ש"ח בשנים 2019-2021, זאת בהתחשב בהוצאות החברה ברמת המטה, גידול בעלויות המימון בגין סדרת האג"ח הצפויה, ומימון מחדש של נכסים. היקף זה נמוך ביחס לרמת הדירוג וחשוף לתנודתיות עקב מספר מצומצם של נכסים מניבים. יש לציין, כי פרויקט הייזום בכפר סבא צפוי להסתיים בשנת 2021, להערכת החברה. תרחישי מידרוג לוקחים בחשבון רגישות עיתוי על תקופת ההקמה ואינם כוללים הנבה של פרויקט זה בתחזית. על כן, לאחר שנות התחזית של מידרוג (2019-2021), צפוי גידול בהיקפי החברה, וכן ב-NOI השוטף. יחס האיתנות, חוב ל-CAP של החברה בולט לחיוב לרמת הדירוג וצפוי לנוע בטווח של כ-56%-59%. יחס זה לוקח בחשבון את גיוס האג"ח האמור, מימון מחדש של נכסים, פירעון הלוואות והשקעות נוספות בייזום. לפיכך, היחסים הפיננסיים של החברה בולטים ביחס לרמת הדירוג, ותורמים לחיוב לפרופיל הפיננסי.

### **גמישות פיננסית מוגבלת הנובעת מהיעדר נכסים שאינם משועבדים**

לחברה גמישות פיננסית מוגבלת הנובעת מהיעדר נכסים שאינם משועבדים. סך נזילות החברה ל-30.06.18 מסתכמת לכ-16 מ' ש"ח, יתרת נזילות גבוהה ביחס ליתרות הממוצעות לאורך ההיסטוריה של החברה. על פי המדיניות אשר הוצגה למידרוג, החברה צפויה לשמור על אמצעים נזילים, לרבות מסגרות אשראי חתומות שאינן מנוצלות, לפירעון קרן האג"ח, ובהתאם ללוח הסילוקין שהוצג למידרוג. כך גם, לחברה גמישות פיננסית מסוימת הנגזרת מנכסיה המניבים, אשר ניתן להעריך את האפשרות להגדלת המינוף עליהם כך שיהוו מקור נזילות נוסף לחברה, בעת הצורך. יצוין, כי מידרוג לא התחשבה בשעבוד של הקרקעות המצויות בבעלות החברה כגמישות פיננסית נוספת. יצוין, כי על פי מידע שנמסר למידרוג, החברה תשמור על כריות נזילות הולמות בהתאם ללוח הסילוקין של החברה.

## אופק הדירוג

### גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של החברה לרבות היקפי ה-NOI וה-FFO
- שיפור משמעותי בגמישות הפיננסית של החברה
- קיטון השווי הנכסי הנקי המיוחס לפעילות הייזום של החברה

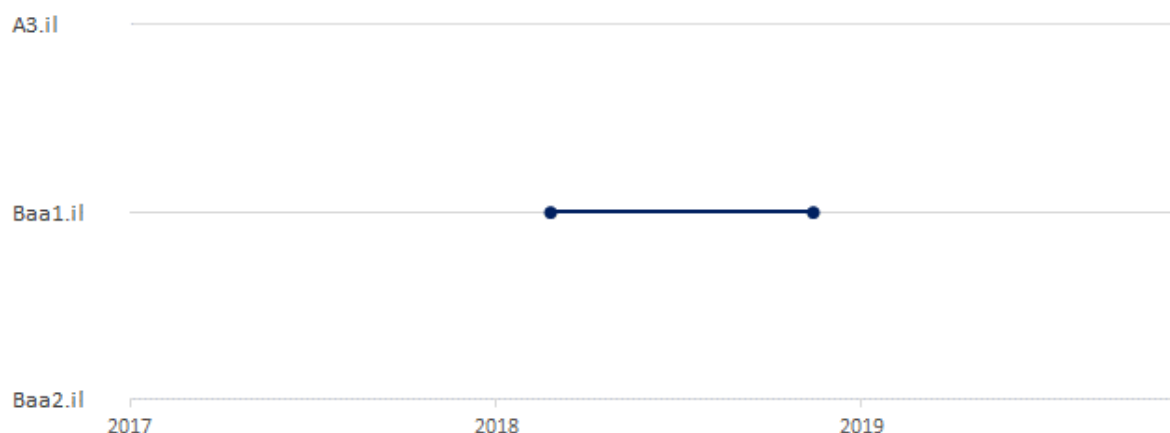
### גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- חלוקת דיבידנד נרחבת, בניגוד למדיניות החברה
- שחיקה ביחסי המינוף והכיסוי של החברה באופן הפוגע בפרופיל הסיכון
- ביצוע השקעות שאינן תואמות את פרופיל החברה
- אי עמידה בתחזיות החברה בנוגע לפרויקט כפר סבא
- אי שמירה על יתרות נזילות הולמות ו/או מסגרות אשראי חתומות שאינן מנוצלות בהתאם ללוח הסילוקין

## אודות החברה

בהתאם לתשקיף החברה, החברה התאגדה בנובמבר 2009, על פי חוק החברות, כחברה פרטית בשליטת רני צים אחזקות בע"מ, חברה פרטית, אשר בשליטת רני צים בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר רני צים. החל מחודש מרץ 2018, לאחר הנפקת מניות החברה לציבור, החברה הינה חברה ציבורית, על פי הגדרתה בחוק החברות, המוחזקת על ידי רני צים אחזקות בע"מ (בשיעור של כ-78%) ועל ידי הציבור (בשיעור של כ-22%). החברה עוסקת בתחום הנכסים המניבים, בייזום, פיתוח הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל, ובנייתם כמרכזי מסחר. נכון למועד הדוח, בבעלות החברה שישה נכסים מניבים הממוקמים בבית שאן, ערד, מעלות (שלושת הפרויקטים בשיעור החזקה 100%), נתיבות (בשיעור החזקה 50%, מוצג באקוויטי) ושני פרויקטים אשר אוכלסו לראשונה בשנת 2018 באום אל פאחם וירכא (בשיעור החזקה 44%, מוצגים באקוויטי). כך גם פרויקט ייזום משמעותי בתחילתו בכפר סבא (להלן: "פרויקט כפר סבא").

## היסטוריית הדירוג



**דוחות קשורים**

[רני צים מרכזי קניות בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - פברואר 2016](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג [www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

**מידע כללי**

19.11.2018	תאריך דוח הדירוג:
19.02.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
רני צים מרכזי קניות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
רני צים מרכזי קניות בע"מ	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

**מידע מן המנפיק**

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

## סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגורית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגורית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגורית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידרוג והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק מסמך זה או בכל דרך אחרת לסרוק, לשכתב, להפיץ, להעביר, לשכפל, להציג, לתרגם או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, באופן שלם או חלקי, בכל צורה, אופן או בכל אמצעי, ללא הסכמה של מידרוג מראש ובכתב.

#### **אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכויי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה**

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכויי אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידרוג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מקומי וכאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכון המתייחס לנזילות, לערך השוק, לשינויים בשערי ריבית, לתנודתיות מחירים או לכל גורם אחר המשפיע על שוק ההון.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים המלצה לרכישה, החזקה ו/או מכירה של אגרות חוב ו/או מכשירים פיננסיים אחרים ו/או כל השקעה אחרת ו/או להימנעות מכל אחת מפעולות אלו.

הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט בהם ובדירוגים, ינקוט זהירות ראויה ויבצע את ההערכות שלו (בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך) בדבר הכדאיות של כל השקעה בכל נכס פיננסי שהוא שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. כל משקיע צריך להסתייע ביועץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

**מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לדיוק, להיותו מתאים למועד מסוים, לשלמותו, לסחירותו או להתאמה לכל מטרה שהיא של כל דירוג או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא.**

דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידרוג או בפרסומיה בקבלתה של החלטת השקעה על ידו. בכל מקרה של ספק, מן הראוי שיתיעץ עם יועץ פיננסי או מקצועי אחר.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת באמצעים סבירים, למיטב הבנתה, כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וככל שהדבר מתאים. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידרוג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה ו/או כל מי מטעמה שיהיה מעורב בדירוג, לא יהיו אחראים מכוח הדין כלפי כל אדם ו/או ישות, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, כספי או אחר, ישיר, עקיף, מיוחד, תוצאתי או קשור, אשר נגרם באופן כלשהו או בקשר למידע או לדירוג או להליך הדירוג, לרבות בשל אי מתן דירוג, גם אם נמסרה להם או למי מטעמם הודעה מראש בדבר האפשרות להתרחשותו של נזק או אובדן או הפסד כאמור לעיל, לרבות, אך לא רק, בגין: (א) כל אובדן רווחים, בהווה או בעתיד, לרבות אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; (ב) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נשוא דירוג שהונפק על ידי מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו בקשר לנכס פיננסי מסוים, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או כל מי שפועל מטעמה של מידרוג, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידרוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבסס הדירוג ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>