

# אמות השקעות בע"מ

מעקב ו יולי 2018

## אנשי קשר:

אורית תשובה, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית

[orit.teshuva@midroog.co.il](mailto:orit.teshuva@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן

[rang@midroog.co.il](mailto:rang@midroog.co.il)

---

## אמות השקעות בע"מ

אופק דירוג: יציב	Aa2.il	דירוג סדרות
------------------	--------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג Aa2.il לאגרות חוב (סדרות א'-ה') שהנפיקה אמות השקעות בע"מ. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	אג"ח
05/07/2019	יציב	Aa2.il	1097385	א'
03/07/2022	יציב	Aa2.il	1126630	ב'
30/12/2020	יציב	Aa2.il	1117357	ג
02/07/2028	יציב	Aa2.il	1133149	ד'
04/01/2026	יציב	Aa2.il	1138114	ה'

### שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך, בין היתר, בהיקף פעילות נרחב המצוי בצמיחה לאורך זמן, תוך כדי שמירה על פרמטרים פיננסיים ההולמים את רמת הדירוג; מיצוב ופיזור נכסי החברה, לרבות פיזור שימושים ושוכרים, כך, לחברה נכסים בתחום המשרדים, מסחר, ולוגיסטיקה, המושכרים למעל מ- 1600 שוכרים; פיזור החברה הינו מוגבל בעיקר לאור התמקדות הפעילות בישראל בלבד ולאור נכס משמעותי, מגדל אטריום, המהווה כ- 12% מהיקף ה- NOI של החברה. מצבת נכסים יציבה, ששוויה נכון ליום, 31.03.2018 עומד על כ-9.5 מיליארד ש"ח, כאשר בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2017 כ- 37% משווי נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, אזור תל-אביב וגוש דן; נכסי החברה מאופיינים, כאמור, בתמהיל שימושים מגוון ושיעורי תפוסה גבוהים, אשר עומדים באופן ממוצע, ליום 31.03.2018, על כ-97%; יחסי איתנות ההולמים את רמת הדירוג, נכון ליום 31.03.2018, יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה עומד על כ- 51% ויחס ההון למאזן על כ- 40%; יחסי הכיסוי, והיקף ה- FFO, ההולמים את רמת הדירוג, נכון ליום 31.12.2017, יחס חוב פיננסי נטו ל-FFO של החברה הינו כ- 12.5 שנים והיקף ה- FFO הינו כ- 380 מ' ש"ח, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. נציין כי, בהתאם לדיווחי החברה ובהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים מורחבים של החברה, היקף ה- FFO ליום ה- 31.12.2017 הינו כ- 430 מ' ש"ח. להערכת מידרוג, יחסי איתנות והכיסוי של החברה צפויים להישמר ברמות האלו ולהלום את רמת הדירוג; נזילותה וגמישותה הפיננסית של החברה הולמות ביחס לרמת הדירוג, כפי שבאות לידי ביטוי במסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות בהיקף של כ-800 מ' ש"ח (יש לציין כי מחצית ממסגרות האשראי, בהתאם למדיניות החברה כפי שהוצגה למידרוג, הן כנגד סכום זהה של ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה). כמו כן, נכון ליום ה- 31.03.2018 מלוא נכסי החברה אינם משועבדים, זאת עקב פירעון של הלוואות בנקאיות שנעשה ביוזמת החברה, בהיקף של כ- 840 מ' ש"ח ושחרור נכסים משועבדים בגין. בנוסף, החלפת החוב מחוב בנקאי לחוב אג"ח הוביל לחיסכון בעלויות מימון בהיקף של כ- 14 מ' ש"ח. מקורות אלו, בשילוב תזרים ה- FFO השוטף, אשר בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, צפוי להסתכם בכ- 480 מ' ש"ח בשנת 2018, הינם גבוהים ביחס לצורכי שירות החוב של החברה בשנים הבאות; להערכת מידרוג היקף היזום של מבני משרדים באזור ת"א עלול ליצור לחץ על מחירי שכ"ד אולם, מיצוב ומיקום הנכסים של החברה צפויים לתרום לשמירת ערכם של הנכסים ושיעורי התפוסה הגבוהים בהם; שיעור היזום של החברה מהווה כ- 5% מסך המאזן של החברה, נכון ליום ה- 31.03.2018. יש לציין כי להערכת מידרוג, לאור התפתחות החברה וגודלה, היקף הפיתוח העתידי והיזום, לא צפוי להשפיע מהותית על הפרמטרים הפיננסיים של החברה. להערכת מידרוג, צמיחת החברה בשנים האחרונות והגידול בפעילותה מקנה לחברה יציבות רבה בנוגע לשינויים בפרמטרים הפיננסיים ואירועים נקודתיים בנכסיה.

**הנחות המודל - תרחיש הבסיס**

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון מספר הנחות מרכזיות, ביניהן, השקעה עתידית בנכסים הנמצאים בייזום בהיקף של כ- 300 מ' ש בשנה, חלוקת דיבידנד בהיקף של כ- 300 מ' ש, ותזרים מפעילות שוטפת של כ- 480 מ' ש, בשנת 2018. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו צפוי לנוע בטווח של 50%-53% ויחס חוב פיננסי נטו ל-FFO צפוי לנוע בטווח של על כ- 10-12 שנים, (בהתחשב בחלק יחסי של חברות המוצגות בשווי המאזני), יחסים ההולמים את רמת הדירוג.

**אמות השקעות בע"מ - נתונים עיקריים, דוחות כספיים מאוחדים**

31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2017	31/03/2018	אלפי ש"ח
547,627	599,497	662,555	161,375	173,950	הכנסות
482,426	535,570	601,837	146,971	159,291	NOI
233,738	125,328	173,704	-	-19,937	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
444,187	495,158	556,107	133,589	148,043	EBITDA
81%	83%	84%	83%	85%	מהכנסות % EBITDA
410,237	474,096	428,200	81,333	78,408	רווח נקי (הפסד)
7,036,480	8,564,632	9,112,142	8,716,287	9,461,659	נדל"ן להשקעה
45,192	292,350	314,149	260,394	44,524	יתרות נזילות
4,504,906	4,855,249	5,076,057	4,829,140	5,261,023	חוב פיננסי
4,459,714	4,562,899	4,761,908	4,568,746	5,216,499	חוב פיננסי נטו
8,502,108	9,577,736	10,231,522	9,500,157	10,337,066	CAP
8,456,916	9,285,386	9,917,373	9,239,763	10,292,542	CAP נטו
3,256,122	3,959,253	4,297,483	3,882,364	4,194,543	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,256,090	3,959,218	4,297,445	3,882,329	4,194,504	הון עצמי וזכויות מיעוט
8,717,200	9,801,544	10,497,183	9,928,134	10,608,567	סך מאזן
53%	51%	49.6%	51%	50.9%	חוב פיננסי ל- CAP
53%	49%	48.0%	49%	50.7%	חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו
37%	40%	40.9%	39%	39.5%	הון עצמי וזכויות מיעוט למאזן
300,739	335,442	379,961	107,505	104,123	FFO (בנטרול פעילות שהופסקה)
15.0	14.5	13.4	NR	NR	חוב ל- FFO
14.8	13.6	12.5	NR	NR	חוב נטו ל- FFO

**פירוט השיקולים העיקריים לדירוג**

**מצבת נכסים מניבים יציבה ובעלת שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן**

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ומתאפיינת בריבוי נכסים ובפיזור שוכרים משמעותי, ביחס לחברות מדורגות אחרות בענף. נכון ל-31.03.2018, לחברה מצבת נכסים הכוללת כ-101 נכסים מניבים ועוד 3 נכסים בשלבי הקמה. פיזור החברה הינו מוגבל בעיקר לאור התמקדות הפעילות בישראל בלבד ולאור נכס משמעותי, מגדל אטריום, המהווה כ- 12% מהיקף ה- NOI של החברה. יש לציין כי להערכת מידרוג, לאור התפתחות החברה וגודלה, היקף הפיתוח העתידי והיזום, לא צפוי להשפיע מהותית על הפרמטרים הפיננסיים של החברה. נכסי החברה מאופיינים בתמהיל שימושים מגוון ובעלי פיזור שוכרים נרחב (נכון ליום ה-31.03.2018 לחברה מעל לכ- 1,600 שוכרים) כאשר בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2017 כ- 37% משווי נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, אזור תל-אביב וגוש דן. בנוסף, נכסי החברה מאופיינים בשיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך זמן, נכון ל-31.03.2018 התפוסה המשוקללת עומדת על כ-97%. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2018, היקף ה- NOI מנכסים זהים בין הרבעון הראשון של שנת 2018 לרבעון המקביל אשתקד עלה בכ-4%. במהלך תקופת המעקב החברה רכשה ארבעה נכסים מניבים: בנין משרדים ברחוב הברזל בתל-אביב, בנין משרדים במבשרת ציון, ושני מתחמים לוגיסטיים במודיעין ובאריאל. נכסים אלה צפויים לתרום כ-43 מ' ש להיקף NOI של החברה בשנים

הקרובות. בנוסף, החברה נמצאת בתהליך ייזום של שלושה נכסים אשר השלמתם צפויה בין השנים 2018-2020, ואכלוסם צפוי לתרום לפיזור הנכסי, ולהיקף ה- NOI. להערכת מידרוג היקף פעילותה מקנה לחברה יציבות גבוהה, בפרט, בנוגע לשינויים נקודתיים בנכסיה השונים.

### יחסי כיסוי ואיתנות יציבים והולמים את רמת הדירוג לצד גידול עקבי במצבת הנכסים המניבים

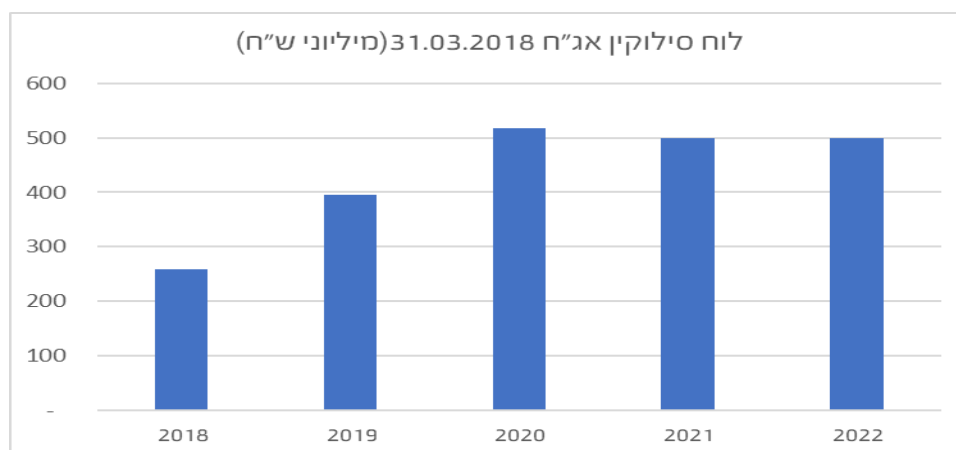
החברה מייצרת תזרים מזומנים מפעילות, יציב ובהיקפים גבוהים, המצוי בצמיחה לאורך שנות פעילותה. בנוסף, אכלוס והנבה מלאה של נכסים חדשים ונכסים בהקמה צפויים לתרום לתזרים החברה. כפועל יוצא מכך חל שיפור ביחסי הכיסוי, כך שיחס הכיסוי חוב נטו ל- FFO נכון ליום ה- 31.12.2017 הינו כ- 12.5 שנים וזאת בהשוואה ליחס כיסוי של כ- 14 שנים, בתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס החוב פיננסי נטו ל- FFO צפוי לנוע בטווח של 11-12 שנים ולהלום את רמת הדירוג. בנוסף, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף ה- FFO צפוי לעמוד בשנת 2018 על כ- 480 מ' ש"ח ואף צפוי לגדול בטוח הבינוני, עם הגידול הצפוי במצבת הנכסים. חשוב לציין כי, יחד עם הגידול העקבי במצבת הנכסים ובהיקף ה- FFO, החברה שומרת על יחסי איתנות יציבים והולמים לרמת הדירוג. נכון ל-31.03.2018, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה עומד על כ- 51% ויחס ההון העצמי למאזן על כ- 40%, יחסים והולמים את רמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג יחסים אלה צפויים להישמר בטווח התחזית ולהלום את רמת הדירוג.

### גמישות ונזילות פיננסית והולמות לרמת הדירוג לאור היקף משמעותי של נכסים לא משועבדים, היקף מסגרות אשראי

#### לא מנוצלות ותזרים שוטף משמעותי שהחברה מייצרת

נכון ל-31.03.2018, לחברה חוב אג"ח בהיקף של כ- 4.1 מיליארד ש"ח, נע"מ בהיקף של כ- 400 מ' ש"ח, ונזילות של כ- 44 מ' ש"ח (על פי דוחות מאוחדים). על פי נתוני החברה, בסמוך למועד הדוח, לחברה קיימות מסגרות אשראי חתומות ולא מנוצלות של כ- 800 מ' ש"ח כאשר בהתאם למדיניות החברה כמחצית מהן עומדות כנגד הנע"מ. הפירעון השנתי של קרן האג"ח לשנים 2018-2019 עומד על כ- 258 מ' ש"ח ו- 400 מ' ש"ח, בהתאמה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, החברה צפויה לייצר FFO משמעותי ביחס לצרכי שירות החוב. יחד עם זאת נציין כי, החברה נוהגת לחלק כ- 60% מהיקף ה- FFO כדיבידנד. בנוסף, לחברה גמישות פיננסית והולמת לרמת הדירוג כאשר, נכון למועד הדוח, מלוא נכסי החברה אינם משועבדים. להערכת מידרוג, לאור היקף תזרים ה- FFO של החברה ומקורות הנזילות והגמישות הפיננסית, כפי שתואר לעיל, לחברה יתרות נזילות וגמישות פיננסית הולמות ביחס לדרוג.

להלן לוח הסילוקין של אג"ח החברה, נכון ליום ה- 31.03.2018:



### אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- הקטנת רמת המינוף הכוללת ושיפור ביחסי האיתנות, לאורך זמן
- שיפור משמעותי ביחסי כיסוי החוב, לאורך זמן
- גידול משמעותי בהיקף הפעילות של החברה

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

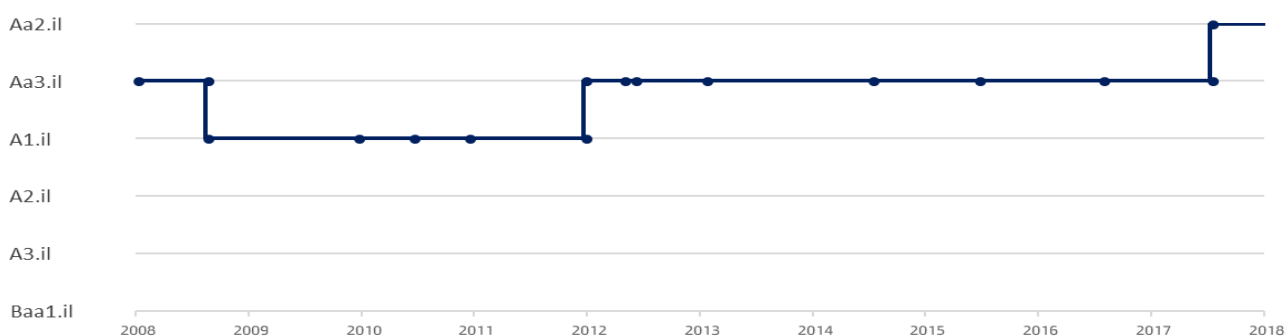
- הרעה בסביבה העסקית בה פועלת החברה וירידה במחירי שכירות
- ירידה בהיקף הנכסים החופשיים משעבוד וקווי אשראי לא מנוצלים תוך פגיעה בגמישות הפיננסית ובנזילות החברה
- הרעה משמעותית ברמת האיתנות של החברה ויחסי הכיסוי
- חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר תפגע באיתנות הפיננסית וביכולת העסקית של החברה

### אודות החברה

אמות השקעות בע"מ (להלן "החברה" או "אמות") עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה, ייזום, פיתוח ומכירה של נכסים בארץ, במישור ובאמצעות תאגידים שבשליטתה וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לצרכי השכרה של מקרקעין הנמצאים כיום בבעלותה.

נכון ליום 31.03.2018, כוללים נכסי אמות (במישור ובעקיפין) כ- 101 נכסים מניבים. בבעלות החברה נכסי נדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 9.5 מיליארד ₪ המושכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-97%. הנכסים הינם מגוונים וכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. אמות הינה חברה ציבורית אשר מנייתה נסחרת בבורסה בתל אביב. נכון למועד כתיבת הדוח מחזיקה אלוני חץ בכ- 58.26% בהון המונפק של החברה

### היסטוריית דירוג



### דוחות קשורים

- [דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי - פברואר 2016](#)
- [אמות השקעות בע"מ, דוחות קשורים](#)
- [סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
- [טבלת זיקות והחזקות](#)

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

### מידע כללי

29.07.2018	תאריך דוח הדירוג:
24.05.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
06.04.2017	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
אמות השקעות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
אמות השקעות 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 גבוה 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 וככאלה 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 בייעוץ 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 מוסדיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע מוסדי 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>