

Hertz Properties Group Limited

מעקב | דצמבר 2019

אנשי קשר:

יוגב יגודה
אנליסט, מעריך דירוג ראשי
Yogev.y@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן
Ranq@midroog.co.il

Hertz Properties Group Limited

אופק דירוג: יציב	A2.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A2.il לאגרות חוב שהנפיקה חברת Hertz Properties Group Limited (להלן: "החברה"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
15.01.2026	יציב	A2.il	1142603	א'

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות החברה בענף הנדל"ן המניב - נכסי משרדים בארה"ב והתמקדותה ברכישה וניהול של נכסי Class A במרכזי עסקיים ראשיים (Central Business Districts) בשווקים משניים, המאופיינים במלאי מצומצם של שטחי משרדים ובפרמטרים הבולטים בהשוואה לסגמנטים השונים של נכסי המשרדים בארה"ב משפיעה לחיוב על פרופיל הסיכון.
- איכות נכסים ויציבות פעילות בולטת לחיוב הבאה לידי ביטוי בנכסים ברמות גימור גבוהות ובמיקומים מרכזיים בערים מרכזיות לצד פיזור שוכרים בולט לחיוב. עם זאת, בשל אסטרטגיית החברה להשקעה בנכסים בעלי הזדמנות ליצירת ערך התפוסות הממוצעות בנכסיה נמוכות - בינוניות ונעות בכ-78%-80%. כמו כן, לחברה חשיפה לנכס מרכזי בדמות Hertz Gateway Center בפיטסבורג, פנסילבניה המהווה כ-27% משווייה הנכסי הנקי של החברה (בחלקה), נציין כי למרות חשיפה זו נכס זה מאופיין בריבוי שוכרים, כ-165 שוכרים הממתנים את פרופיל הסיכון לחשיפה זו.
- היקפי פעילות גבוהים ביחס לרמת הדירוג. כך, נכון ליום ה-30.09.2019, היקף המאזן של החברה הינו כ-3.7 מיליארד ש"ח והיקף ההון העצמי כולל זכויות מיעוט הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח.
- יחסי איתנות ההולמים את דירוג החברה. כך שיחס האיתנות חוב ל- CAP נטו לפי תרחיש הבסיס של מידרוג לא צפוי להשתנות במידה משמעותית בהשוואה לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה ולנוע בטווח של 60%-63%.
- היקף תזרים אשר אינו בולט לחיוב לרמת הדירוג לצד יחסי כיסוי איטיים. היקף ה-FFO החזוי בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפוי לנוע בכ-75-90 מיליון \$, שיפור בהשוואה להיקף התזרים בשנה קודמת, שיפור הנובע ברובו בשל טיוב הנכסים וחתירת חוזים חדשים במחירי שכירות גבוהים יותר, לצד מימון מחדש לנכסים בריבית נמוכה מהריבית הנוכחית הצפוי לחסוך בעלויות המימון. יחסי הכיסוי חוב נטו ל-FFO בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג צפויים לנוע בכ-28-31 שנים והינם איטיים ביחס לדירוג החברה.
- גמישות פיננסית הולמת לאור שיעור מינוף המאפשר גמישות נוספת מנכסיה המניבים של החברה כ-51% נכון ל-30.09.2019 אשר לא צפוי להשתנות מהותית בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג. מנגד, היעדר היקף נכסים משמעותי לא משועבדים ביחס לנכסי החברה אשר לא תורם רבות לגמישותה הפיננסית של החברה.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל בתוכו, בין היתר, הנחה של רכישת נכסים במהלך שנת 2020 לצד גיוס חוב אפשרי של החברה או לחילופין על ידי מימון מחדש לנכסים בשיעור מינוף נמוך. כמו כן, נלקחו בחשבון השקעות CAPEX כחלק מאסטרטגיית ההשבחה של החברה אשר בחלקן הארי ימומנו על ידי יתרות מזומנים מוגבלות בפיקדונות בחברות הנכס לצרכי השקעה בנכסים. כמו כן, תרחיש הבסיס של מידרוג בחן השפעת ניתוחי רגישות על שווי נכסי החברה כתוצאה משינוי

בשערי חליפין וכתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון בנכסים. מידרוג צופה, כי יחס החוב ל- CAP נטו ינוע בטווח של 60%-63% לאור התרחישים השונים. כמו כן, מידרוג בחנה מספר תרחישים המתייחסים לשיעור הגידול בהכנסות החברה וליכולת החברה ליצור ערך מוסף מהנכסים אשר בבעלותה. על פי תרחיש הבסיס, יחסי הכיסוי של החברה בטווח התחזית לשנת 2020 צפויים להיות איטיים לרמת הדירוג ולהסתכם בכ-28-31 שנים. עם רכישת נכסים חדשים והגבה מלאה של אותם נכסים, מידרוג צופה שיפור בטווח הזמן הבינוני ביחסי הכיסוי.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תמשיך לפעול במגזר המשרדים ברחבי ארה"ב תוך שמירה על שיעורי התפוסה הקיימים ויחסים פיננסיים יציבים, לצד טיוב נכסי value add בהתאם לאסטרטגיית החברה על ידי חידוש הסכמי שכירות במחירי שוק ומימון מחדש של הלוואות בריביות גבוהות.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי בגמישות הפיננסית של החברה
- שיפור משמעותי ביחסיה הפיננסיים של החברה ובעיקר בהיקף התזרים ויחסי הכיסוי

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- שחיקה ביחסי המינוף מעבר לתרחיש הבסיס
- הרעה בסביבת הפעילות העסקית של החברה
- אי שיפור ביחסי הכיסוי לאורך זמן.

Hertz Properties Group Limited - נתונים עיקריים, באלפי דולר ארה"ב

31.12.2017	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019	דולר ארה"ב
977,104	1,040,298	1,043,369	1,052,876	סך מאזן
574,586	625,678	625,678	630,069	חוב פיננסי
445,350	560,059	564,546	597,773	חוב פיננסי נטו
53%	58%	59%	60%	חוב נטו / CAP נטו
20,653	19,033	20,548	15,700	FFO LTM
22	29	27	38	חוב פיננסי נטו / FFO LTM

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

סביבת הפעילות

סביבת פעילות כלכלית חזקה עם שיעור אבטלה נמוך ושיעורי צמיחה יציבים עם ביקוש גבוה לאורך זמן

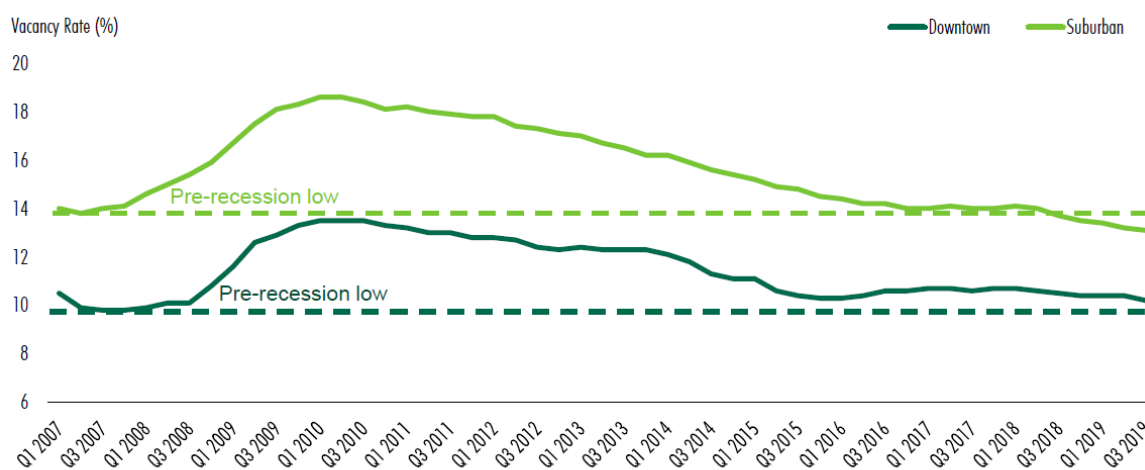
ענף המשרדים בארה"ב מאופיין במגמה חיובית במהלך בשנים האחרונות עם שיפור בשיעורי התפוסות ועלייה בשכר הדירה המבוקש¹. שיעור אי התפוסה המשוקלל נע בכ-12.1% נכון לרבעון 3, 2019, ובנכסים במרכזי העיר שיעור האי התפוסה העדכני הינו כ-10.2%, ומתקרב לרמות טרם המשבר (ראה תרשים 1). שכר הדירה המבוקש עלה בשנה האחרונה בכ-4.6% בממוצע כאשר במרכז העיר הצמיחה בשכר הדירה המבוקש הייתה כ-8%. שיעורי האבטלה הנמוכים בארצות הברית כ-3.6% נכון לאוקטובר, 2019 תמכו בביקושים לנכסי משרדים ברחבי ארצות הברית, וזהו הרבעון ה-30 ברציפות בו נרשם שיעור ספיגה נטו חיובי. בהתייחסות לענף

¹ מקור: ענף המשרדים בארה"ב CBRE Q3-2019

המשרדים בארה"ב, מידרוג רואה הבחנה בין טיב הנכס ובמיקומו הגיאוגרפי. נכון ל-30.9.19, לחברה 28 בנייני משרדים להשכרה בארה"ב, המצויים ב-17 מתחמים, הפזורים על פני 11 מדינות ברחבי ארה"ב. כאמור, אסטרטגיית החברה הינה להתמקד בעיקר בנכסי Class A המצויים במרכזי עסקיים ראשיים בשווקים משניים. נכסים מסוג זה, מאופיינים במוצע בפרמטרים (לרבות שיעורי תפוסה, דמי שכירות ומגמות ביקוש) הבולטים לחיוב בהשוואה לנכסי משרדים ברמות גימור נמוכות יותר ובמיקומים משניים. עם זאת, אסטרטגיית החברה לרכוש נכסים בעלי הזדמנות ליצירת ערך מוסף בשיעורי תפוסה נמוכים בהשוואה למוצע האזורי, משפיעה על תנודתיות ויציבות ההכנסות ועל שיעורי הרווחיות.

תרשים 1: שיעורי האי תפוסה בנכסי משרדים בארה"ב, על פי מיקום בשנים 2007-2019 (סקירת CBRE)

OFFICE VACANCY RATES



Source: CBRE Econometric Advisors, Q3 2019.

פרופיל עסקי

היקף פעילות בולט לצד איכות נכסים ויציבות פעילות התומכת בפרופיל הסיכון. פיזור שוכרים בולט לחיוב וחשיפה לנכס מרכזי. שיעורי תפוסה נמוכים - בינונים בנכסי החברה משליכים לשלילה על פרופיל החברה

לחברה היקף נכסים בולט בהשוואה לדירוגה כך שנכון ל-30.09.2019 סך נכסיה הינו כ-3.7 מיליארד ש"ח. פורטפוליו נכסי החברה והתמקדותה ברכישה וניהול של נכסי Class A לצד מיקומים במרכזי עסקיים ראשיים תורמים רבות לפרופיל העסקי של החברה. כמו כן, נכון ל-30.09.2019, לחברה פיזור שוכרים בולט לחיוב של מעל ל-720 שוכרים, כאשר קיים פיזור נרחב ואין תלות בשוכר מהותי ברמת הדוחות המאוחדים. מנגד, לחברה פיזור נכסי אשר אינו בולט לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. כאשר השווי הנכסי הנקי של הנכס המהותי של החברה בפיטסבורג, פנסילבניה (מתחם של ארבעה בנייני משרדים) מהווה כ-27% מהשווי הנכסי הנקי של החברה. גידול בהיקף הפעילות של החברה, ויכולת השבחת הנכסים האחרים, צפויה להקטין חשיפה זו. בנוסף, נכס זה מאוכלס על ידי 165 שוכרים שונים המתגנים במידה מסוימת את פרופיל הסיכון מחשיפה זו לנכס עיקרי. שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי החברה נכון ליום 30.09.2019 הינם כ-78%, ובשנים האחרונות נעים במוצע בכ-78%-80%, שיעורי תפוסה אשר אינם בולטים בהשוואה לשיעורי התפוסה בשוק ההשוואה. לשם השוואה שיעורי התפוסה הממוצעים ברחבי ארה"ב לנכסי Class A במרכזי עסקיים ראשיים קרובים ל-90%. עם זאת, בהלימה לאסטרטגיית החברה לרכוש נכסים בעלי הזדמנות ליצירת ערך מוסף בשיעורי תפוסה נמוכים בהשוואה למוצע האזורי.

פרופיל פיננסי

לחברה יחסי מינוף ההולמים את רמת הדירוג; יחסי הכיסוי הינם איטיים בטווח הזמן הקצר, אך צפויים להשתפר בטווח הזמן הבינוני-ארוך

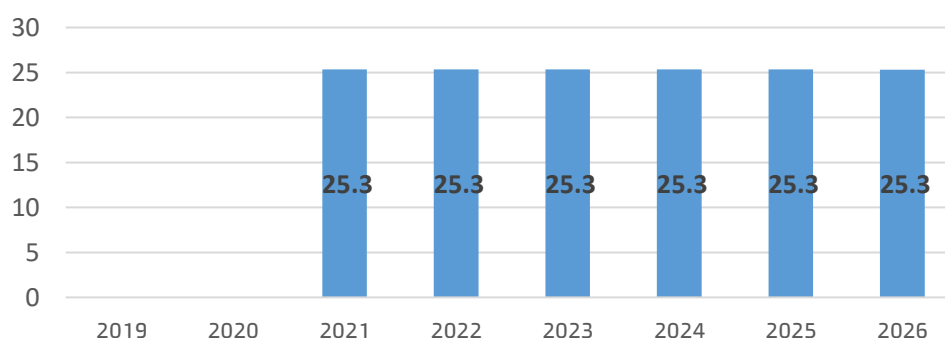
נכון ל-30.9.2019, ההון העצמי של החברה וההון המשוּיך לבעלי המניות הסתכם בכ-403 ובכ-258 מיליון דולר, בהתאמה. ההון העצמי המשוּיך לזכויות המיעוט מבטא את חלק השותפים בנכסי החברה, כאשר לחברה מספר מנגנוני חלוקה בחברות הנכס. על פי חלק מהמנגנונים, החברה זוכה לתשואה שוטפת מעבר להשקעה ההונית שביצעה. נכון ל-30.9.2019, יחס החוב ל-CAP נטו מסתכם בכ-60%, וצפוי, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, לנוע בכ-60%-63%. כמו כן, במידה והחברה תפעל לרכישת נכסים חדשים, מרכיב ההון העצמי ימומן אם על ידי מימון מחדש של נכסים קיימים ואם על ידי גיוס אג"ח.

יחס החוב נטו ל-FFO של החברה צפוי להסתכם בשנת 2020 בכ-28-31 שנים. יחס זה הינו בולט לשלילה לרמת הדירוג. עם זאת, יחס זה צפוי להשתפר בטווח הזמן של עד תום שנת 2020 לאור, עלייה בדמי השכירות מחוזים קיימים, הארכת חוזים קיימים והשכרת שטחים ריקים, כך גם, הנבה מלאה של נכסים שנתרמו לחברה וצפי לקיטון בעלויות המימון של החברה בשל מימון מחדש של הלוואות ותיקות עם שיעור ריבית גבוהה ביחס להסכמי מימון חדשים שערכה הקבוצה לאחרונה. היקף ה-FFO בטווח התחזית צפוי להסתכם בכ-75-90 מיליון ש"ח, ולא לבלוט לרמת הדירוג.

לחברה לוח סילוקין פרוס בצורה נוחה; גמישות פיננסית בינונית הנובעת מנכסים לא משועבדים בהיקף לא מהותי ושיעור LTV משוקלל של כ-51%

נכון ל-30.9.2019, לחברה יתרות נזילות במאוחד של כ-32 מיליון דולר ויתרות מזומן מוגבלות בפיקדון בחברות נכס לצרכי השקעה בהיקף של כ-46 מיליון דולר. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג יתרות המזומן סולו בצירוף חלקה במזומן בחברות בבעלותה המלאה או עם שותפים צפויים לעמוד על כ-26 מיליון דולר וצפויים להוביל ליחס נזילות לחוב לא מובטח של כ-47%-54%. יתרות נזילות אלה אינן בולטות ביחס לשירות החוב לדירוג החברה אך לה כלים נוספים אשר יאפשרו לה גמישות לפרוע את הפירעונות הצפויים. עיקר גמישות זו נובעת משיעור LTV של כ-50% בנכסים המניבים המאפשר מימון מחדש והצפת מזומן. עם זאת לחברה אין גמישות משמעותית נוספת מקיומם של נכסים לא משועבדים, מכיוון שאין מדובר בהיקף משמעותי ביחס להיקפי החברה. להלן לוח הסילוקין של אג"ח א' נכון ל-30.09.2019.

לוח סילוקין אג"ח (מיליוני דולר)



מטריצת הדירוג

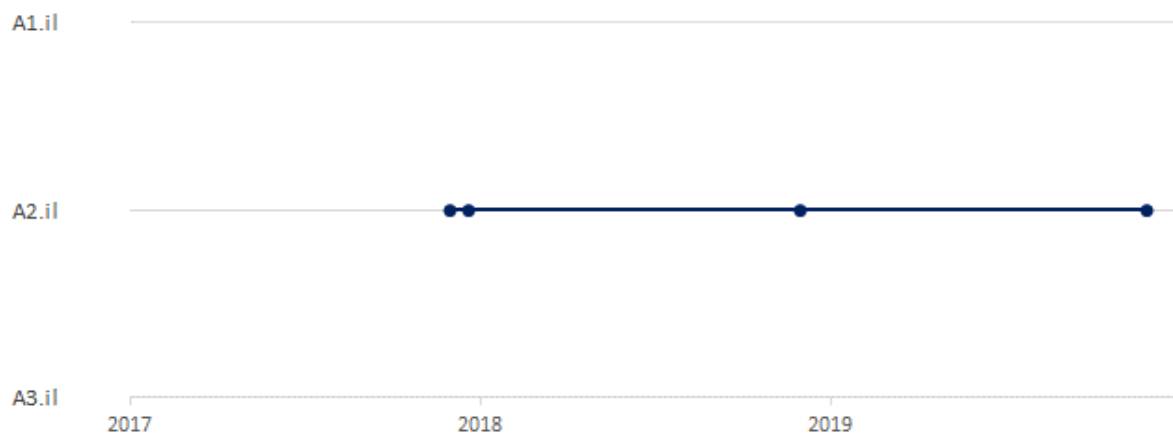
תחזית מידרוג		ליום 30.09.2019		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	3.7-3.8	A.il	3.7	סך מאזן (מש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
A.il	60%-63%	A.il	60%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	
A.il	75-90	A.il	*55	היקף FFO (מש"ח)	
Baa.il	28-31	Baa.il	38	חוב פיננסי נטו / FFO LTM	
Baa.il	3%-4%	Baa.il	4%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	פרופיל פיננסי
A.il	49%-53%	A.il	51%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
A.il	47%-54%	Baa.il	44%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A2.il					סה"כ דירוג נגזר
A2.il					דירוג בפועל

[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.
* FFO LTM

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2017, כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים. החברה פועלת ומתמקדת בנכסי משרדים, לרוב ברמת Class A, במרכזי עסקיים ראשיים בערים מרכזיות ובינוניות ברחבי ארה"ב. מר הרץ מכהן כמנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, כאשר ילדיו מחזיקים במלוא הון המניות של החברה. מר גארי הורוביץ, מכהן כנשיא החברה, החל משנת 2006.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[דוחות קשורים - Hertz Properties Group Limited](#)
[דירוג חברות גדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, ינואר 2019](#)
[טבלת זיקות והחזקות](#)
[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)
 הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

09.12.2019	תאריך דוח הדירוג:
04.12.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
30.11.2017	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Hertz Investment Group	שם יוזם הדירוג:
Hertz Investment Group	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 קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית 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>