

Moinian Limited

מעקב | יוני 2020

אנשי קשר:

חי ריעני, רו"ח
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
Hay.riany@midroog.co.il

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

Moinian Limited

דירוג סדרות	A3.il	בחנית דירוג עם השלכות שליליות
-------------	-------	-------------------------------

בהמשך להכנסת דירוג אגרות החוב לבחינת דירוג עם השלכות שליליות, מידרוג מורידה את דירוג אגרות החוב (סדרות א'-ב') שהנפיקה Moiniam Limited (להלן: "החברה") מ-A1.il ל-A3.il ומותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות.

הורדת הדירוג והותרתו תחת בחינה נובעות מאי-שמירה על יתרות נזילות מספקות לצורך שירות אגרות החוב, וזאת בניגוד למדיניות הפיננסית שהציגה החברה למידרוג, יחד עם צפי לשחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה וקרבה להפרת אמת מידה פיננסית, בין היתר, כתוצאה ממשבר הקורונה.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
א'	1135656	A3.il	בחנית דירוג עם השלכות שליליות	30.06.2022
ב'	1143015	A3.il	בחנית דירוג עם השלכות שליליות	30.12.2024

שיקולים עיקריים לדירוג

- בהתאם לדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020, לחברה חסרים מקורות זמינים לפירעון תשלום האג"ח הקרוב (בסוף חודש יוני 2020) בסך של כ-20 מיליון דולר, והיא בוחנת מספר חלופות לגיוס הכספים, ביניהן התחייבות של מר ג'וזף מויניאן (להלן: "בעל השליטה") לקיום אחת משתי חלופות הנוגעות אליו ככל שהחברה לא תצליח לגייס מקורות עד ליום 15.06.2020. יצוין, כי היעדר הנזילות בקופת החברה כאמור אינו עומד בקנה אחד עם המדיניות הפיננסית של החברה כפי שהוצגה למידרוג ומהווה חריגה מתרחיש הבסיס של מידרוג.
- הימשכות משבר הקורונה, אשר בין היתר הוביל לסגירת שני מלונות החברה במהלך חודש מרץ 2020, משליכה לשלילה על פעילות החברה ועל אמות מידה פיננסיות המוגדרות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, ביניהן יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם¹ (להלן: "יחס חוב ל-EBITDA"). בהתאם לדיווח החברה לרבעון הראשון לשנת 2020, הפגיעה בפעילות המלונות השפיעה לרעה על יחס חוב ל-EBITDA. יצוין, כי בהתאם לשטר הנאמנות של סדרת אג"ח א', חריגה מעל ל-17 ביחס זה למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב. נכון ליום 31.03.2020 היחס הסתכם ב-16.28.
- להערכת מידרוג, משבר הקורונה עלול להמשיך ולהשליך לשלילה על היקף ו/או עיתוי דמי שכירות שיתקבלו מנכסיה המניבים, ובפרט מנכסי המסחר, וזאת כתוצאה מסגירת נכסים ומגבלות תנועה והתקהלות. יצוין, כי הדי המשבר עלולים להשליך לשלילה על פעילות החברה גם לאחר סיום המשבר, כתוצאה, בין היתר, משחיקה אפשרית בדמי השכירות בענף ו/או עליה בשטחים הפנויים בענף כתוצאה מפגיעה אפשרית באיתנות הפיננסית של שוכרים. מידרוג מעריכה, כי האמור עלול גם להוביל לירידות שווי נכסים נוספות בטווח הקצר-בינוני. יצוין, כי איכות השוכרים העיקריים של החברה, ומח"מ חוזי השכירות הארוך יחסית, ממתנים במידה מסוימת סיכונים אלה.
- שחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה, ובפרט שחיקה ביחסי המינוף כתוצאה מירידות שווי נכסים מעבר להערכות מידרוג. יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה ליום 31.12.2019 (לאחר התאמות מידרוג) הסתכם בכ-57%. בהתאם לתרחיש הבסיס

¹ כמוגדר בשטרי הנאמנות.

של מידרוג, יחס זה צפוי לשחיקה נוספת, בין היתר, כתוצאה משחיקה בשווי נכסי החברה ומהמשך פעילות הייזום של החברה, ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-57%-60%.

- היקף ה-FFO של החברה הסתכם בשנת 2019 בכ-18 מיליון דולר. על אף השחיקה הצפויה בהכנסות הנכסים הקיימים, היקף ה-FFO של החברה צפוי לצמוח ביחס לשנת 2019, בין היתר, בשל כניסת חברת Best Buy לשטח המסחרי בנכס 5 Ave. 5th 535-545, אכלוס הנכס 11 Ave. 572 וכן השלמת רכישת קומות נוספות בנכס 3 Columbus Circle במהלך השנה. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, היקף ה-FFO של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-33-31 מיליון דולר ולהלום את רמת הדירוג. עם זאת, לאור היקפי החוב הפיננסי, יחס הכיסוי חוב נטו ל-FFO צפוי להמשיך ולהיות איטי ביחס לדירוג, ולהסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-43-39 שנים.

- שחיקה בגמישות הפיננסית משליכה לשלילה על הפרופיל הפיננסי. לחברה נכסים לא משועבדים הכוללים, בין היתר, את הקרקע 11th Avenue 220. יצוין, בהתאם לתרחיש הבסיס, מידרוג מניחה כי החברה תשעבד את הקרקע בטווח הקצר-בינוני. עוד יצוין, כי מידרוג מתייחסת לחלק מהלוואות הנדל"ן שמחזיקה החברה כנכסים לא משועבדים, ואף נתנה משקל בדירוג החברה לגמישות התזרימית הגלומה בהלוואות אלה. להערכת מידרוג, הימשכות תהליך הרחבת הסכם הסינדיקציה עם JP Morgan, המהווה אחת מחלופות החברה להשגת מקורות נזילות לתשלום האג"ח בסוף חודש יוני 2020, מראה כי חלה שחיקה בגמישות הגלומה בהלוואות.

- חשיפת החברה לסיכוני ייזום מתמתנת, בין היתר, לאור ותק וניסיון החברה בייזום, וכן לאור אסטרטגיית ההשקעות ההיברידית באמצעות הון וחוב במקביל, באופן המפחית את החשיפה ההונית לפרויקטי הייזום. יצוין, כי הימשכות משבר הקורונה באופן שיוביל לעיכובים משמעותיים מעבר לתרחיש הבסיס, ו/או גידול משמעותי בחשיפה ההונית לייזום, עלולים להשליך לשלילה על הדירוג.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, הנחה כי החברה תגייס את הסכום החסר לתשלום אגרות החוב בסוף יוני 2020, לרבות באמצעות בעל השליטה. יובהר, כי מידרוג מסתמכת לעניין זה על הצהרות החברה שניתנו במסגרת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2020 שדיווחה החברה. כמו כן, נכללו הערכות מידרוג לגבי פירעונות והשקעות בהלוואות נדל"ן בהתאם לתנאי הלוואות הקיימות, לרבות מסגרות שטרם נוצלו ואופציות הארכה. תרחיש הבסיס כולל גם פירעונות חוב, ביניהם תשלומי אגרות החוב ביוני ובדצמבר 2020, המשך השקעות בנכסים הקיימים של החברה (CAPEX) ובפעילות הייזום של החברה, וכן מימון מחדש בפרויקט 123 Linden Blvd. (להלן: "פרויקט Linden") כאשר ההערכה היא כי התהליך יושלם במחצית השנייה לשנת 2020, ובמקביל תחל במהלכה לאכלס את הפרויקט. כמו כן, מידרוג מניחה כי החברה תשעבד את הקרקע 11th Avenue 220 לצורכי מימון לקראת תחילת ביצוע הקמה בטווח הקצר-בינוני.

במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג בחנה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, לגבי עיתוי וגובה תשלומים ותקבולים, לרבות גובה התזרים הצפוי לאחר מימון מחדש בפרויקט Linden. בנוסף, מידרוג בחנה אפשרות לשחיקה נוספת בשווי נכסי החברה ובהכנסות החברה, ובפרט מנכסי המלונאות ושטחי המסחר.

בהתאם לכך, יחס חוב נטו ל-CAP נטו של החברה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ-57%-60%, יחס בולט לחיוב לרמת הדירוג. היקף ה-FFO של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ-33-31 מיליון דולר ולהלום את רמת הדירוג, ויחס חוב נטו ל-FFO צפוי בטווח זה להיות איטי לדירוג ולהסתכם בכ-43-39 שנים.

התאמות מידרוג ליחסים הפיננסיים (להלן: "התאמות מידרוג") כוללות, בין היתר, התאמת החוב הפיננסי בספרים לערכו ההתחייבותי, הוספת חלקה היחסי של החברה בחוב ובתוצאות חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, וכן נטרול זכויות עודפות בגין מנגנוני promote של החברה.

אופק הדירוג

הותרת הדירוג תחת בחינה עם השלכות שליליות נובעת מאי-הודאות בנוגע לשחיקה הצפויה באמת המידה חוב ל-EBITDA של החברה, ובנוגע להיקפי הנזילות שהחברה תייצר לקראת פירעונות אגרות החוב בשנת 2020.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי בהיקפי יתרות הנזילות של החברה לאורך זמן וביחס חוב ל-EBITDA

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הערכתנו כי החברה עלולה להפרי את אמת המידה הפיננסית חוב ל-EBITDA כפי שהוגדרה בשטרי הנאמנות
- אי-שמירה על יתרות נזילות הולמות ביחס לשירות החוב
- שחיקה ביחסים הפיננסיים מעבר לתרחיש הבסיס של מידרוג
- השקעות בפעילויות הפוגעות בפרופיל הסיכון של החברה, לרבות גידול משמעותי בחשיפה לייזום

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג החברה בפועל A3.il הינו נמוך בנוטש אחד מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג A2.il, וזאת לאור אי-שמירה על יתרות נזילות מספקות לקראת פירעונות אגרות החוב, ובפרט לאור חריגת החברה מהמדיניות הפיננסית כפי שהוצגה למידרוג באופן המהווה חריגה מתרחיש הבסיס של מידרוג.

מטריצת הדירוג

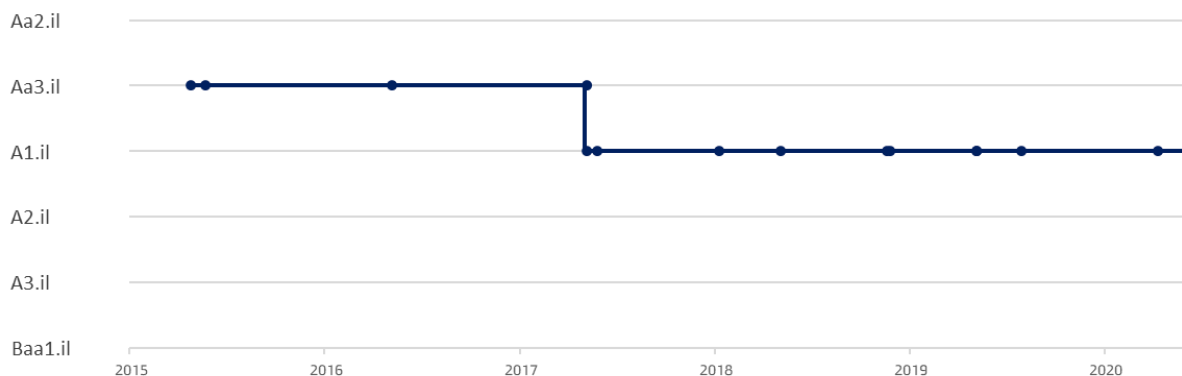
תחזית מידרוג		ליום 31.12.2019		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
Aa.il	---	Aa.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	2,211-2,308	Aa.il	2,370	סך מאזן (מיליוני דולר)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	פרופיל סיכון
A.il	60%-57%	A.il	57%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	
A.il	31-33	A.il	18	היקף FFO (מיליוני דולר)	
Ba.il	39-43	Ba.il	46<	חוב פיננסי נטו / FFO	
Baa.il	9%-5%	Baa.il	8%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	פרופיל פיננסי
A.il	49%-46%	A.il	44%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Ba.il	20%>	Baa.il	31%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A2.il				דירוג נגזר	
A3.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.

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2015 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי-הבתולה הבריטיים (BVI).² פעילות החברה מתמקדת בנכסי נדל"ן מניב (מגורים, משרדים ומסחר), כאשר לחברה גם פעילות מלונאית ומתן הלוואות לצורך מימון פרויקטי נדל"ן. פעילות החברה מתמקדת במנהטן שבניו-יורק, ארה"ב. בעל השליטה בחברה הינו מר ג'וזף מויניאן.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[דוחות קשורים - Moinian Limited](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דוח מתודולוגי, מאי 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף המלונאות - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן למסחר - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן - דוח מיוחד - הערת ענף, מרץ 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

08.06.2020	תאריך דוח הדירוג:
06.04.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
22.04.2015	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Moinian Limited	שם יוזם הדירוג:
Moinian Limited	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

² בהתאם לתשקיף ההנפקה, על החברה חלות הוראות חוק ניירות ערך הישראלי והתקנות מכוחו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל אך אגרות החוב שלהן נסחרות בבורסה המקומית.

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 שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי הגבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 מוכח 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>