

Delshah Capital Limited

מעקב | יולי 2018

אנשי קשר:

רובי ויניצקי, אנליסט - מעריך דירוג ראשי
Rubiv@midroog.co.il

חי ריעני, רו"ח, אנליסט - מעריך דירוג משני
Hay.Riany@midroog.co.il

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

Delshah Capital Limited

אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות חוב (סדרות א-ג') שהנפיקה חברת Delshah Capital 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
30.09.2021	יציב	A3.il	1137306	א'
01.10.2023	יציב	A3.il	1137314	ב**
28.02.2021	יציב	A3.il	1141605	ג**

* לטובת סדרת אג"ח ב' משועבדות מלוא זכויות החברה בנכס ברחוב Gansevoort 55 במנהטן, ניו יורק.
** לטובת סדרת אג"ח ג' משועבדות מניות חברת DS 30 Morningside Drive LLC, המחזיקה בפרויקט המצוי בהליך הסבה ל-205 יחידות דיור להשכרה במנהטן.

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך, בין היתר, בפורטפוליו של 15 נכסים מניבים בניו יורק המושכרים בשיעור תפוסה משוקלל של כ-98%, נכון ל-31.3.18. החברה מחזיקה ב-3 נכסי HUD הממוקמים ב-Staten Island כאשר ה-NOI מנכסים אלו הסתכם בכ-10 מיליון דולר בשנת 2017, באופן התורם ליציבות העסקית של החברה. יתר הנכסים (המשמשים למגורים, מסחר ושימוש מעורב) ממוקמים במנהטן.

נכון ל-31.3.18, היקף ההון העצמי של החברה הסתכם בכ-330 מיליון דולר, ובולט לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. נכון למועד זה, יחס החוב נטו ל-CAP נטו של החברה הסתכם בכ-55% (לרבות חלק החברה בחוב החברות המוחזקות בהתאם לשיטת השווי המאזני) ובולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. מידרוג צופה, כי יחס זה צפוי לנוע בטווח של כ-61%-58% ולבלוט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. עם זאת, מידרוג מצפה כי החברה תשמור על יחסי מינוף ברמות האמורות לעיל, על מנת לשמר את רמת הדירוג. לחברה גמישות פיננסית המאפשרת יצירת מקורות נזילות. כך, נכון ל-31.3.18, שיעור ה-LTV המשוקלל של הנכסים המשועבדים (לרבות שיעור המינוף בנכס המשועבד לטובת סדרת אג"ח ב') מסתכם בכ-47%. כמו כן, לחברה, נכון ל-31.3.18, יתרות נזילות בהיקף הולם (כ-24 מיליון דולר) ביחס ללוח הסילוקין לשנים 2018-2019.

מנגד, דירוג החברה מושפע לשלילה מחשיפת החברה לתלות בפרויקט יזום בנכס המצוי בהליך הסבה ל-205 יחידות דיור בסמוך לאוניברסיטת קולומביה, במנהטן, ניו יורק (להלן: "Morningside") יש לציון, כי בדצמבר 2017, חתמה החברה על הלוואת ליווי בכירה בסך של עד 130 מיליון דולר למימון בניית הפרויקט.

היקף ה-FFO של החברה לשנת 2017 הסתכם בכ-5 מיליון דולר ויחס החוב ל-FFO הסתכם בכ-80 שנים. היקף ה-FFO ויחס הכיסוי בולטים לשלילה ואינם הולמים את רמת הדירוג. מידרוג צופה, כי עד לסיום התייצבותו של Morningside יחסי הכיסוי יוותרו איטיים בהשוואה לרמת הדירוג. על כן, להערכת מידרוג, יש חשיבות מהותית לשמירת החברה על יחסי המינוף ברמתם נכון למועד הדוח.

על אף כי לטובת סדרות אגרות חוב ב' ו-ג' קיימים שעבודים, בהתאם למתודולוגיית שיקולים מובנים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי, שיעבודים אלו אינם מביאים להבדל בין דירוגי הסדרות.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח את המשך יזום Morningside על ידי יתרות נזילות (ברמת חברת הנכס), משיכת הלוואת ליווי וקבלת כספים ממשקיעי EB-5 ו-HTC (משקיעי לזכויות החזר מס הקיימות בפרויקט). כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון שינויים במצבת

הנכסים של החברה, לרבות בחינת רכישת פורטפוליו נכסי דיור להשכרה על ידי החברה, כאשר במאי 2018, דיווחה החברה אודות הסכם לרכישת 28 נכסי דיור להשכרה הממוקמים במנהטן ובברוקלין, תמורת סך של כ-100 מיליון דולר. מידרוג צופה, כי יחס החוב נטו ל-CAP נטו יסתכם בטווח של כ-61%-58%, אשר בולט לחיוב לרמת הדירוג, אך כאמור הכרחי. יש לציין, כי תרחיש הבסיס מניח, בהתאם לסיווג על פי הדוחות הכספיים ליום 31.3.18, כי סכומי ה-EB-5 אשר התקבלו עד למועד הדוח וצפויים להתקבל בעתיד יסווגו כחוב פיננסי. בהתאם לדברי החברה, הסיווג האמור לעיל נמצא תחת בחינה, כאשר החברה צופה כי סיווג זה ישתנה לסיווג הוני. למהלך זה ישנה השפעה חיובית על יחסי המינוף האמורים.

תרחיש הבסיס, לוקח בחשבון, כי יחסי הכיסוי של החברה יוותרו איטיים ובולטים לשלילה עד להתייצבותו של Morningside, כאשר נבחנו תרחישי רגישות בדבר גובה ההכנסות מהפרויקט.

Delshah Capital Limited - נתונים עיקריים מאוחדים

31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2017	31.03.2018	אלפי דולר
23,743	26,498	8,383	34,902	8,222	סה"כ הכנסות
12,922	15,991	5,508	24,641	5,584	NOI
10,802	12,616	4,752	22,605	4,870	EBITDA
45%	48%	57%	65%	59%	שיעור EBITDA מההכנסות
66,705	15,027	-5,429	511	804	רווח כולל
200,973	339,657	353,144	380,415	384,425	חוב פיננסי
1,805	17,682	18,254	13,769	24,331	יתרת נזילות
199,168	321,975	334,890	366,646	360,094	חוב פיננסי נטו
498,255	679,317	687,770	721,990	713,952	CAP
496,450	661,635	669,516	708,221	689,621	CAP נטו
506,398	686,541	693,564	729,437	717,374	סך מאזן
496,659	652,649	658,113	536,783	515,600	נדל"ן להשקעה ובהקמה
286,361	327,131	322,566	327,454	328,258	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות
297,282	339,660	334,626	341,575	329,527	הון עצמי וזכויות מיעוט
40%	50%	51%	53%	54%	חוב ל-CAP
40%	49%	50%	52%	52%	חוב נטו ל-CAP נטו
59%	49%	48%	47%	46%	הון למאזן
1,567	2,493	-130	4,746	-3,944	FFO
128	136		80		חוב ל-FFO
127	129		77		חוב נטו ל-FFO

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

פורטפוליו נכסים באזורים מרכזיים במנהטן יחד עם נכסי HUD משפיעים לחיוב על הפרופיל העסקי וענף הפעילות של החברה; מנגד, תלות בפרויקט Morningside וחשיפה לסיכון יזום

נכון ל-31.3.18, בבעלות החברה 15 נכסי נדל"ן מניב המצויים בניו יורק בשווי של כ-556 מיליון דולר (100%). נכסי החברה הינם נכסי דיור להשכרה, מסחר וכן נכסים מעורבים של דיור להשכרה ויחידות מסחר. שלושה מהנכסים הינם מתחמי HUD ב-Staten Island, הכוללים 1,115 יחידות דיור. נכסים אלו מאופיינים בביקושים ושיעורי תפוסה גבוהים באופן המשפיע על יציבות ההכנסות מנכסים אלו. יתר נכסי החברה, מצויים במנהטן לרבות באזורי ביקוש כדוגמת Meatpacking-Soho ו-Meatpacking. שיעור התפוסה המשוקלל בנכסי החברה מסתכם, נכון ל-31.3.18 בכ-98%, כאשר חלק ניכר מחוזי המסחר חתום לטווח ארוך.

מנגד, הפיזור הנכסי של החברה אינו הולם את רמת הדירוג, כאשר לחברה חשיפה לייזום פרויקט Morningside. פרויקט זה מכיל 5 מבנים אשר צפויים לכלול 205 יחידות דיור להשכרה בסמוך לאוניברסיטת קולומביה במנהטן, כאשר תכנית החברה הינה שיפוץ פנימי בנכס ולא הריסתו ובנייתו מחדש. עם זאת, נכון למועד הדוח, החברה חתמה על הלוואת ליווי בכירה בהיקף מספק לסיום השלמת הבנייה, במקביל להמשך גיוס כספי EB-5 ומכירת זכויות להחזר מס בגין הפרויקט.

היקף הון עצמי יחסי איתנות אשר בולטים לחיוב ביחס לדירוג וממתנים את השפעתם של יחסי הכיסוי האיטיים והיקף ה-FFO

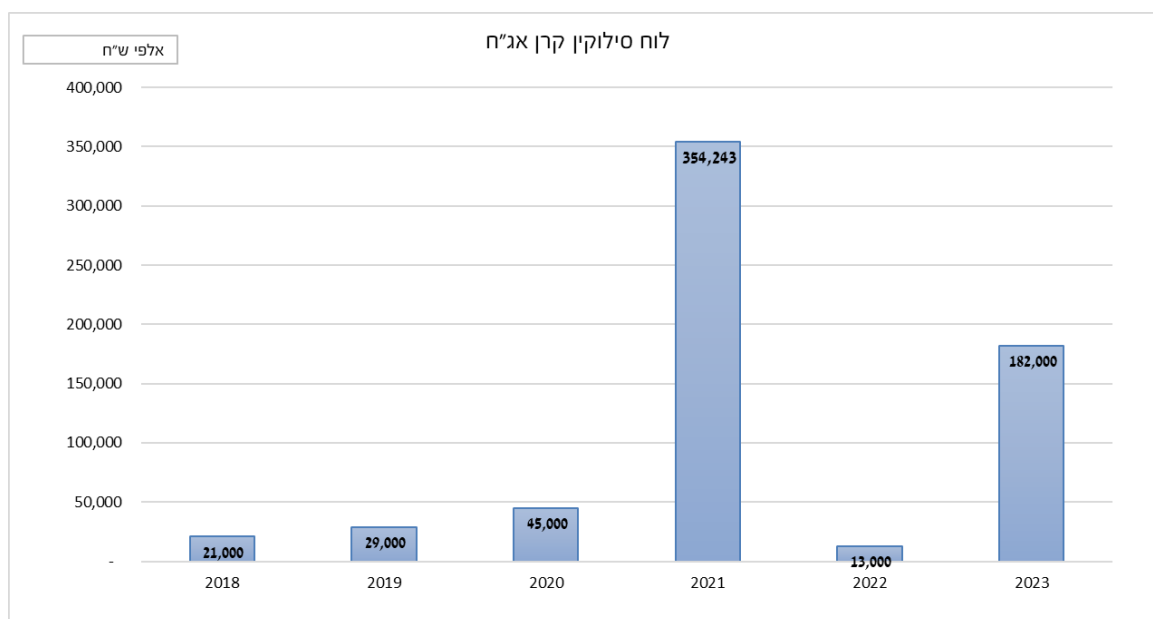
נכון ל-31.3.18, היקף ההון העצמי של החברה מסתכם ב-330 מיליון דולר ובולט לחיוב ביחס לדירוג. נכון למועד זה, יחס החוב נטו ל-Cap נטו מסתכם בכ-55% (לרבות חלק החברה בחוב החברות המוחזקות בהתאם לשיטת השווי המאזני). מידרוג מעריכה, כי יחס המינוף האמור לעיל יסתכם בכ-61%-58% בטווח הזמן הקצר, ויבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. יש לציין כי בהתאם לדוחות הכספיים נכון ל-31.3.18, השקעת ה-EB-5 ב-Morningside מסווגת כחוב פיננסי, בעוד שלדברי החברה היא פועלת באופן הצפוי לשנות את סיווג ההשקעה כהון עצמי. תרחיש שכזה צפוי לשפר את יחסי המינוף אף יותר. להערכת מידרוג, לשמירת החברה על יחסי המינוף חשיבות גדולה לאור השפעת יחסי הכיסוי והיקפי ה-FFO הנמוכים.

ה-FFO לשנת 2017, כאמור, הסתכם בכ-5 מיליון דולר ויחס הכיסוי, חוב ל-FFO, הסתכם בכ-80 שנים (ללא חלק החוב בחברות המוחזקות בשיטת השווי המאזני, לרבות בחברת הנכס שמחזיקה ב-Morningside). היקף יחס זה בולטים לשלילה ואינם הולמים את הדירוג. להערכת מידרוג, לאור הייזום המשמעותי בפרויקט Morningside, יחסי הכיסוי יוותרו איטיים עד להתייצבות ההכנסות מהפרויקט.

גמישות פיננסית בולטת לחיוב ויתרות נזילות מהותיות בהשוואה לפרעון החוב הבלתי מובטח

החברה אינה מחזיקה בנכסים לא משועבדים. עם זאת, שיעור ה-LTV המשוקלל על הנכסים המניבים (לרבות שיעור המינוף בנכס המשועבד לטובת סדרת אג"ח ב') מסתכם, נכון ל-31.3.18 בכ-47% באופן התורם ליכולת החברה ליצור גמישות פיננסית עודפת מנכסים אלו. בנוסף, נכון למועד זה, יתרות הנזילות של החברה מסתכמות בכ-24 מיליון דולר, כאשר פירעונות קרן אגרות החוב לשנים 2018 ו-2019, מסתכמים בכ-6 ו-8 מיליון דולר בהתאמה.

יש לציין, כי בשנת 2021 קיים עומס פירעונות בסך של כ-101 מיליון דולר. מתוך סכום זה, סך של כ-70 מיליון דולר, הינם מיוחסים לסדרת אג"ח ג', אשר לטובתה משועבדות מניות חברת DS 30 Morningside Drive LLC, המחזיקה בפרויקט Morningside. להלן לוח הסילוקין של אגרות החוב:



אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

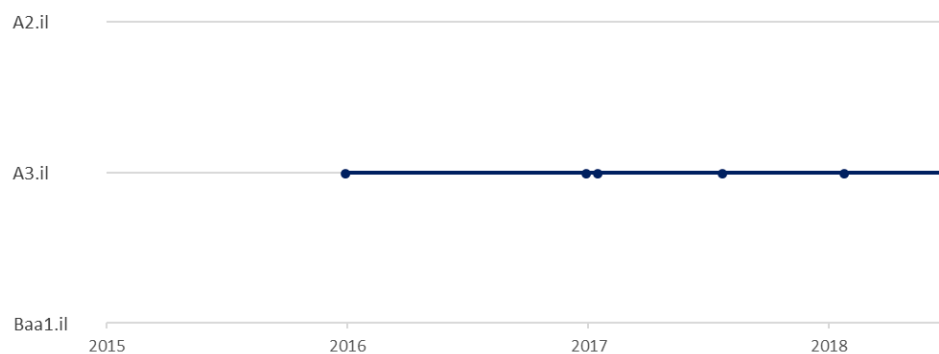
- גידול מהותי בהיקף ה-FFO ושיפור מהותי ביחסי הכיסוי
- גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של החברה

גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- שחיקה של יחסי המינוף מעבר לתרחיש הבסיס
- הקטנת היקף הגמישות הפיננסית ויתרות הנזילות
- אי עמידה בתחזיות פרויקט Morningside
- הגדלת פרופיל הסיכון על ידי כניסה לעסקאות אשר משפיעות לשלילה על היחסים הפיננסיים של החברה

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2015 כחברה פרטית המאוגדת בהתאם לדיני איי הבתולה הבריטיים. בעל השליטה בחברה הינו מר מייקל שהה. אסטרטגיית החברה הינה לפעול בעיר ניו יורק ובאזור מנהטן בפרט.

היסטוריית דירוג**דוחות קשורים**

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

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - ספטמבר 2017](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

09.07.2018	תאריך דוח הדירוג:
01.02.2018	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
29.12.2015	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Delshah Capital Limited	שם יוזם הדירוג:
Delshah Capital Limited	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 שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה 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 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 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>