

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מעקב | יוני 2018

אנשי קשר:

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

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

מורדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג Baa1.il באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 5) שהנפיקה מורדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן: "החברה").

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

| מועד פירעון סופי | אופק דירוג | דירוג | מספר נייר ערך | סדרת אג"ח |
|------------------|------------|---------|---------------|-----------|
| 01.05.2021 | יציב | Baa1.il | 4440087 | 5 |

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך, בין היתר בוותק וניסיון החברה בתחומי ייזום, ביצוע ושיווק יחידות דיור למגורים. בבעלות החברה מפעלים לייצור ועיבוד אבן שיש, מוצרי אלומיניום ומסגרות, כך שאלו מאפשרים לחברה לבצע באופן עצמי את מרבית עבודות הבניה בפרויקטים. נכון ל-31.03.18, החברה נמצאת בשלבי הקמה שונים של כ-456 יחידות דיור בישראל (לא כולל את חלק החברה בפרויקט תלפיות); כמו כן, בבעלות החברה שני נכסים מניבים בירושלים המייצרים NOI (כ-9 מיליון ש"ח לשנת 2017) התורם במידה מסוימת ליציבות הרווח התנודתי המאפיין את ענף הייזום למגורים ומאפשר לחברה גמישות פיננסית מסוימת הנובעת משיעור מינוף משוקלל נמוך; נכון ל-31.3.18, ההון העצמי של החברה הסתכם בכ-240 מיליון ש"ח ומגלם, נכון למועד זה, את יישומו של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ("IFRS 15") החל מה-1.1.18. יחס החוב ל-CAP, נכון ל-31.3.18, מסתכם בכ-65% והולם את רמת הדירוג. יש לציין, כי לחברה מסגרת אשראי בסך של כ-10 מיליון ש"ח המיועדת לצרכי שירות אגרות החוב.

מנגד, הדירוג מושפע לשלילה, לאור היקף פעילות נמוך ותלות מהותית בפרויקטים מרכזיים. בנוסף, לחברה החזקות בהונגריה הכוללות - קרקעות בהונגריה וכן 31 יחידות דיור שטרם נמכרו בשלב א' בפרויקט (כאשר ממועד המעקב האחרון נמכרו ואוכלסו כ-98 יחידות דיור), שבנייתו נסתיימה. החזקות אלו יוצרות חשיפה לשוק ולכלכלה המקומית ועשויות להשליך לשלילה על יחסי המינוף של החברה במקרה של האטה כלכלית ושינויים בשערי חליפין; החברה חשופה לסיכונים ענף הייזום למגורים, לרבות התנודתיות בהכרה ברווחים, מנמות מאקרו כלכליות והאטה אפשרית במחירי הדירות; יחסי הכיסוי של החברה אינם הולמים את רמת הדירוג. מידרוג מעריכה, כי יחסי הכיסוי צפויים להסתכם ביחס של מעל ל-15 שנים בטווח הבינוני - ארוך.

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון השלמת פרויקטים ומימוש יחידות מלאי. נבחנו תרחישי רגישות המתייחסים למועד ההכרה בהכנסה ולמחירי הדיור בישראל. התרחיש מניח, כי יחסי הכיסוי בטווח הקצר צפויים להיות על רמתם ובטווח הבינוני להסתכם במעל ל-15 שנים.

נלקחו בחשבון הנחות הנוגעות לרכישת קרקעות בהיקף מסוים וכן השקעות נוספות בפרויקטי החברה בירושלים, מודיעין וראשון לציון. מנגד, תרחיש הבסיס מניח, כי החברה תפעל במהלך השנה הקרובה לפירעון אשראי בפרויקטים אחרים באמצעות תקבולים עתידיים. כמו כן, נבחנו תרחישי רגישות המתייחסים להון העצמי של החברה המושקע בפעילות בהונגריה (בדגש על הקרקעות). על פי תרחיש הבסיס, שיעור החוב ל-CAP צפוי לנוע בטווח של כ-65%-70%.

מרדכי אביב תעשיות בניה בע"מ - נתונים עיקריים*

| 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.03.2017 | 31.12.2017 | 31.03.2018 | אלפי ₪ |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|
| 176,582 | 139,520 | 56,783 | 180,533 | 30,925 | הכנסות |
| 35,724 | 27,727 | 7,626 | 21,137 | 5,750 | רווח גולמי ממכירת דירות |
| 21% | 25% | 18% | 15% | 21% | שיעור רווח גולמי ממכירת דירות |
| 8,989 | 9,449 | 2,364 | 9,610 | 2,371 | NOI |
| 41,988 | 26,327 | 7,815 | 21,679 | 5,780 | EBITDA |
| 24% | 19% | 14% | 12% | 19% | שיעור EBITDA |
| 26,270 | 17,205 | 5,126 | 15,841 | 3,736 | רווח נקי |
| 1,755 | 6,968 | 5,581 | 9,623 | 7,392 | יתרות נזילות |
| 346,827 | 352,186 | 333,073 | 470,057 | 479,874 | חוב פיננסי |
| 345,072 | 345,218 | 327,492 | 460,434 | 472,482 | חוב פיננסי נטו |
| 183,385 | 199,753 | 201,132 | 214,426 | 239,841 | הון עצמי |
| 714,113 | 747,407 | 734,655 | 856,294 | 786,456 | סך מאזן |
| 545,544 | 564,144 | 546,411 | 697,466 | 738,267 | CAP |
| 543,789 | 557,176 | 540,830 | 687,843 | 730,875 | CAP נטו |
| 63.6% | 62.4% | 61.0% | 67.4% | 65.0% | חוב ל-CAP |
| 63.5% | 62.0% | 60.6% | 66.9% | 64.6% | חוב נטו ל-CAP נטו |
| 19,271 | 11,684 | 7,099 | 11,727 | -726 | FFO** |
| 18.0 | 30.1 | | 40.1 | | חוב פיננסי ל-FFO |
| 17.9 | 29.5 | | 39.3 | | חוב פיננסי נטו ל-FFO |

* בדוחות קודמים שפורסמו על ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שעברו התאמות מסוימות לדוחות על פי מידע שנמסר מהחברה ולכן עשויים להיות שינויים מסוימים בחלק מהנתונים הפיננסיים ביחס לדוחות עבר. החל מה-1.1.2018, החברה החלה לדווח בהתאם לתקן IFRS 15.

** FFO החברה מושפע ממועדי עיתוי בעקבות תשלומי מס וריבית.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

היקף מצומצם של פרויקטים בביצוע ותלות בפרויקט החברה בשכונת גבעת מרדכי, ירושלים וכניסה לפרויקט "מחיר למשתכן" העשויה להשפיע על רווחיות החברה

נכון ל-31.3.18, לחברה מספר פרויקטים מרכזיים בביצוע עצמי בישראל, ביניהם פרויקט בצור הדסה (101 יח"ד) ופרויקט לב העיר בשכונת גבעת מרדכי, ירושלים ("לב העיר"). זכויות החברה בלב העיר כוללות הקמה של 300 יחידות דיור (בנייה רוויה של 6 בניינים) ושטח של כ-3,200 מ"ר אשר צפוי לשמש כשטח מסחרי. נכון ל-31.03.18, בניית שלב א' (בניינים 1 ו-2) בלב העיר הסתיימה ובבעלות החברה מלאי של 5 יחידות דיור שטרם נמכרו. כמו כן, נכון ל-31.12.17, שיעור המכירות המשוקלל של יחידות הדיור בבניינים 6 ו-5 מסתכם בכ-72%, כאשר החברה פועלת להקמת הבניינים הנותרים בפרויקט. נכון לתאריך זה, השווי הנכסי הנקי המשויך לפרויקט לב העיר מסתכם בכ-25% מסך השווי הנכסי הנקי של החברה, כך שלחברה תלות מהותית בפרויקט על סך שלביו.

החל משנת 2015, החברה החלה להשתתף במרכזי "מחיר מטררה" ו"מחיר למשתכן": במרכז להקמת פרויקטים של מחיר מטררה במודיעין (118 יחידות דיור) ומחיר למשתכן בשכונת הרקפות, ראשון לציון (108 יחידות דיור). כמו כן, באפריל 2017 הודיעה החברה על זכיה במרכז מחיר למשתכן להקמת 300 יחידות דיור בשכונת הנרקיסים, ראשון לציון. על פי תנאי המכרז, החברה תקים 225 יחידות דיור במסגרת התכנית והיתר ימכרו בתנאי שוק. מידרוג צופה, כי ככל שתמהיל החברה בפרויקטים מסוג "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטררה" מסך הפרויקטים ביזום יגדל, צפויה ירידה מסוימת בשיעורי הרווחיות של החברה בתחום הפעילות היזמי.

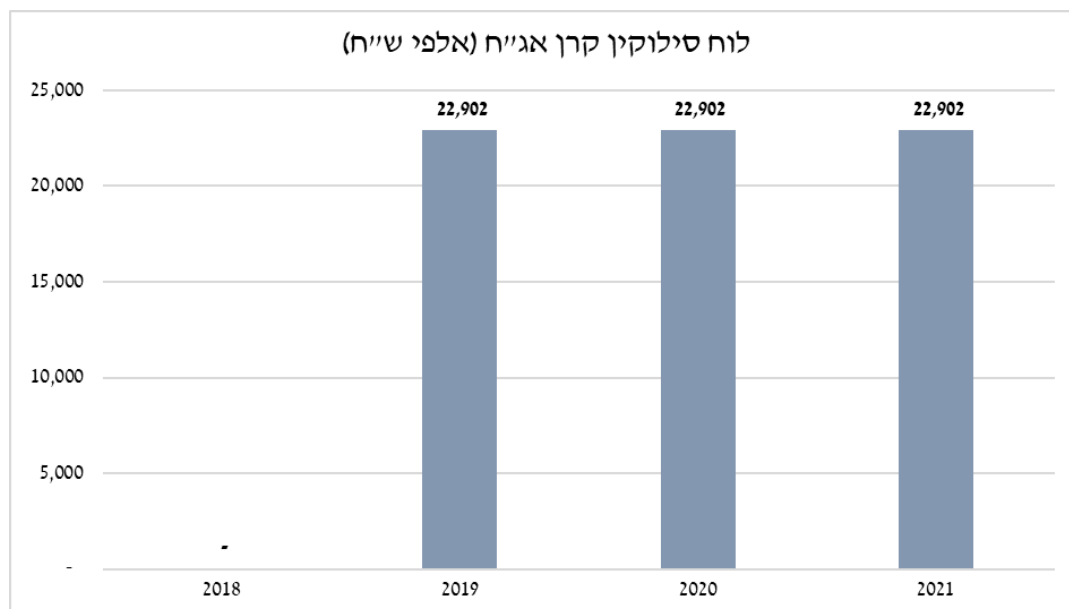
יחסי איתנות בולטים לחיוב לרמת הדירוג, מאידך יחסי הכיסוי של החברה אינם הולמים את רמת הדירוג

נכון ל-31.3.18 יחס החוב ל-CAP הסתכם בכ-65%, זאת בהשוואה ליחס של כ-67% ב-31.12.17. החל מה-1.1.18, החברה החלה ליישם את IFRS 15 המתייחס להכנסות מחוזים עם לקוחות. יחס המינוף הינו הולם את רמת הדירוג. ההון העצמי של החברה, נכון ל-31.3.18, הסתכם בכ-240 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-201 מיליון ש"ח אשתקד. כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים ללא פירעון חוב בפרויקטים אחרים, עשויה להשפיע לשלילה על יחסי המינוף בחברה, אולם יחסים אלה עדיין אמורים להישמר בטווח המתאים לדירוג.

ה-FFO של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018 הינו שלילי, אך מושפע מסוגיות עיתוי בנוגע לתשלומי מס וריבית. על פי תרחיש מידרוג, יחס החוב ל-FFO צפוי להסתכם במעל ל-15 שנים ולבלוט לשלילה לרמת הדירוג. עם זאת, התזרים השיורי ביחס להיקף אגרות החוב הינו חיובי ביחס לחברות המדורגות ברמת הדירוג.

מקורות הנזילות של החברה מספקים את שירות החוב בטווח הקצר - בינוני; גמישות פיננסית מעטה מהנכסים;

יתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה נכון ל-31.03.18 מסתכמת בכ-92 מיליון ש"ח, כאשר במאי 2018, החברה פרעה סך של כ-22 מיליון ש"ח. להלן לוח הסילוקין של סדרת אג"ח 5 (לאחר פירעון הקרן במאי 2018):



יתרת המזומנים של החברה, נכון ל-31.3.18 מסתכמת בכ-7 מיליון ש"ח, כאשר מדיניות החברה, כפי שהוצגה למידרוג, הינה לשמור על מסגרת אשראי של 10 מיליון ש"ח לצורך שירות החוב.

בבעלות החברה 2 נכסי נדל"ן מניב בירושלים בשווי של כ-146 מיליון ש"ח נכון ל-31.03.18, המשועבדים בשיעור LTV משוקלל של כ-29% ומאפשרים גמישות פיננסית מסוימת.

אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקף ההון העצמי של החברה
- שיפור מהותי בהיקף הפעילות של החברה ופיזור הפרויקטים
- שיפור בנזילות ובגמישות הפיננסית

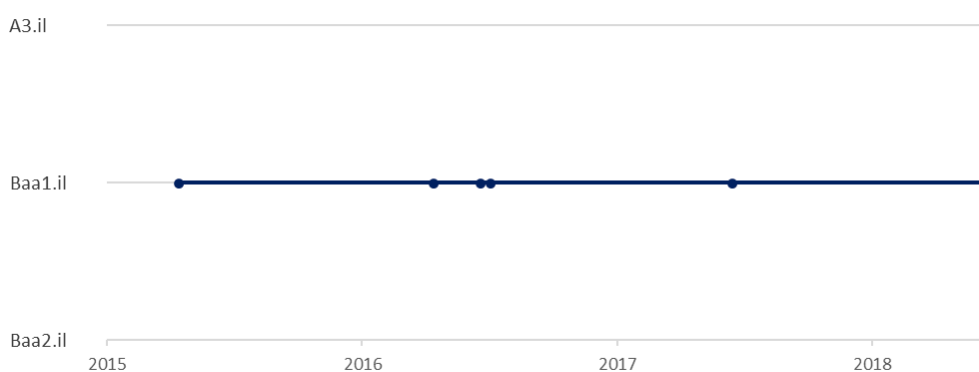
גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- שחיקה ביחסי הכיסוי של החברה
- שחיקה ביחסי המינוף של החברה, מעבר לתחזיות מידרוג
- שחיקה ביצירת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
- הקטנת יכולת הנזילות לכדי סיכון שירות החוב

אודות החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1973 כחברה פרטית. בשנת 1993, החברה נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך. נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם משפחה אביב המחזיקים כ- 84% ממניות החברה. יתר המניות מוחזקות על ידי הציבור (כ- 10%) ועל ידי גופים מוסדיים (כ-6%). עיקר פעילות החברה הינו איתור, ייזום ופיתוח של נכסי נדל"ן, כאשר היא גם פועלת בתחום הנדל"ן המניב וכקבלן מבצע עבור צדדים שלישיים. עיקר פעילות החברה מרוכזת בישראל, כאשר פעילותה בהונגריה מאוגדת על ידי חברת בת.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

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

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 13.06.2018 | תאריך דוח הדירוג: |
| 18.06.2017 | התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג: |
| 14.04.2015 | התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה: |
| מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ | שם יזום הדירוג: |
| מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) 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").

למידרוג יש זכויות יוצרים במסמך זה, לרבות בפסקה זו, והינו מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל, לתרגם או להציג מסמך זה למטרה כלשהי, מסחרית או אחרת, ללא הסכמת מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליכולת ההסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה.

דירוגי מידרוג ו/או פרסומיה הנם בגדר חוות דעת סובייקטיביות, הנכונים למועד פרסומם (וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו) ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, ביחס להתחייבויות אשראי, לחובות ו/או למכשירים פיננסיים דומי חוב. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי, וכן חוות דעת נלוות ששימשו אותה בתהליך הדירוג. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן הערכות יחסיות של סיכונים אשראי ו/או של ישויות ו/או מכשירים פיננסיים בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. ויובהר כי הבחירה בסימול כמשקף סיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה החוזיות הפיננסיות למועד פירעון, וכן כל הפסד כספי משוער 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.

כמו כן, הדירוגים המונפקים על ידי מידרוג ו/או פרסומיה אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה כלשהי למשקיע מסוים או המלצה להשקעה מכל סוג שהוא בהסתמך על הדירוג. מידרוג מנפיקה דירוגים תחת ההנחה שכל העושה שימוש במידע המפורט על ידה ובדירוגים וכל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע את כל הבדיקות המתאימות והנדרשות בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע המוסמכים לכך, על מנת להעריך בעצמו את הכדאיות של כל השקעה בכל מכשיר פיננסי שהינו שוקל לרכוש, להחזיק או למכור. על כל משקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו ועל ידי כל משקיע, ובהתאם לכך, כל משתמש במידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או בפרסומיה ו/או באמור במסמך זה וכל משקיע חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות ההשקעה מטעמו לגבי כל מניפק, ערב, אגרת חוב או מכשיר פיננסי אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. "משקיע" - משקיע במכשיר פיננסי שנקבע לגביו דירוג או במכשיר פיננסי של תאגיד מדורג.

כל המידע הכלול בדירוגי מידרוג ו/או בפרסומיה, ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמינים, ובין השאר על ידי הישות המדורגת, מידרוג איננה אחראית לנכונותו והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג נוקטת בכל האמצעים הסבירים להבנתה כדי שהמידע יהיה באיכות ובהיקף מספקים וממקורות הנחשבים בעיניה אמינים, לרבות תוך הסתמכות על מידע שהינה מקבלת מצדדים שלישיים בלתי תלויים, אם וכאשר הדבר מתאים, אולם מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע.

סקירות כלליות אשר מפורסמות על ידי מידרוג אינן מיועדות לשמש לשם הערכה של השקעה כלשהי, אלא לשם העברת ידע כללי ו/או נתונים המצויים בחזקת מידרוג, במגבלות האמור לעיל לגבי המידע ששימש בהכנתן. אין באמור בסקירות אלה כדי להוות חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בסקירה כללית ולשנות את עמדתה לגבי האמור בה בכל עת. אין לראות, להתייחס או להסתמך על האמור בסקירה כללית כאל חוות דעת או ייעוץ מכל סוג שהוא. סקירה כללית איננה מהווה חלק מהמתודולוגיה המקצועית של מידרוג, היא משקפת את דעתו האישית של כתב המסמך ואיננה משקפת בהכרח את דעתה של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדי החברה 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, לרבות בשל אובדן הזדמנויות השקעה אחרות; או (ב) כל הפסד או נזק הנגרם כתוצאה מהחזקה ו/או רכישה ו/או מכירה של מכשיר פיננסי, בין אם הוא היה נושא דירוג אשראי מסוים שהונפק על ידה של מידרוג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרמו, בין השאר אך לא רק, כתוצאה או בקשר עם רשלנות (להוציא מרמה, פעולה בזדון או פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), מצדם של דירקטורים, נושאי משרה, עובדים ו/או מי מטעמה של מידרוג, בין אם היתה מודעת ובין אם לאו, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מצהירה בזאת, שרוב המנפיקים של המכשירים הפיננסיים המדורגים על ידה או שבקשר עם הנפקתם נערך הדירוג, התחייבו לשלם למידרוג עבור הדירוג, טרם ביצוע הדירוג. מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס Moody's (להלן: "מודי'ס"), המחזיקה ב-51% ממניות מידרוג. יחד עם זאת, תהליכי הדירוג של מידרוג הינם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית בשיקול דעתה ובהחלטותיה.

דירוג שמידרוג הנפיקה 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>. כמו כן, ניתן לפנות לאתר לשם קבלת מידע נוסף על נהלי מידרוג ו/או על עובדות ועדת הדירוג שלה.