

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מעקב | נובמבר 2017

אנשי קשר

אורית תשובה, אנליסטית בכירה - מעריכת דירוג ראשית

orit.teshuva@midroog.co.il

רן גולדשטיין, סמנכ"ל (ראש תחום נדל"ן)

Ranq@midroog.co.il

חברה לנכסים ולבנין בע"מ¹

אופק דירוג: יציב	A1.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A1.il לאגרות חוב (סדרות ג' ד' ו' ו-ט') שהנפיקה חברה לנכסים ולבנין בע"מ. אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
24/11/2017	יציב	A1.il	6990139	ג'
31/12/2025	יציב	A1.il	6990154	ד'
31/12/2023	יציב	A1.il	6990188	ו'
31/12/2025	יציב	A1.il	6990196	ז'
30/06/2029	יציב	A1.il	6990204	ח'
30/06/2029	יציב	A1.il	6990212	ט'

שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר, בפרופיל עסקי בולט לחיוב של החברה בפעילויות השונות, בין היתר, באמצעות חברות בנות של החברה; איכות, היקף ופיזור הנכסים והמקורות לשירות החוב על פני מספר אזורים גיאוגרפיים ומגזרי פעילות; מיצוב גבוה של נכסי הנדל"ן המניב בישראל ובמנהטן, הנהנים משיעורי תפוסה גבוהים ופיזור נרחב של שוכרים, התורמים לייצור הכנסות ותזרים פרמננטי יציבים לשירות החוב; היקף ההכנסות של החברה אף צפוי לגדול בטווח הקצר - בינוני בשל סיום ייזום ואכלוס של נכסים (בעיקר בישראל) שטרם קיבלו ביטוי מלא בדוחות הכספיים, באופן הצפוי לשפר את היקף, יציבות ונראות התזרים הפרמננטי. האמור כולל, בין היתר, התקדמות אכלוס בנייני משרדים בבאר שבע ובחיפה וביטוי מלא בדוחות של הכנסות ממבנים שאוכלסו במהלך השנה; בהקשר זה יש לציין כי מגדל HSBC מושכר במלואו ובחודש אפריל אף דיווחה החברה על הארכת תקופת השכירות מול השוכר המרכזי בנכס (בנק HSBC) בחמש שנים נוספות מתום תקופת השכירות הנוכחית (עד שנת 2025). כמו כן, בחודש אוגוסט 2017, דיווחה החברה על בחינת מימוש אחזקותיה בישראל בישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו"), ככל שמימוש זה יתקיים, מידרוג תבחן את ההשלכות מהמימוש על הדירוג; נזילות וגמישות פיננסית הולמת ביחס ללוח הסילוקין, הכוללות הן את יתרת הנזילות בהיקף של כ-2.1 מיליארד ₪ ברמת המאוחד (כ-1.4 מיליון ברמת הסולו המורחב ללא חברות "גב ים" ו"ישפרו", חברות עם חוב אג"ח משל עצמן), ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ-6.4 מיליארד ₪ ברמת המאוחד (ברמת הסולו לחברה היקף של נכסי נדל"ן לא משועבדים בסכום של כ-620 מיליון ₪ ובנוסף לחברה מניות לא משועבדות של חברות ציבוריות בהיקף של כ-2 מיליארד ₪. בנוסף בידי החברה קרקעות למגורים שאינן משועבדות). מנגד, ביחס לדירוג החברה, יחסי הכיסוי הינם איטיים ורמת המינוף אינה בולטת לרמת הדירוג. יחד עם זאת, בשנים האחרונות חל שיפור ביחסי האיתנות, כך שמאז סוף שנת 2014 ועד ליום 30.06.2017 יחס החוב נטו ל-CAP נטו ירד מכ-67% לכ-63%. יצוין כי, החברה אינה נוהגת לגדר את ההון העצמי שמושקע בחו"ל ביחס לשינוי שע"ח ובייחוד בנוגע להשקעות בארה"ב. בנוסף, ככל שהחברה תחלק דיבידנדים מעבר לאלו אשר הוצגו למידרוג, האמור ישליך לשלילה על הדירוג. עם זאת, יש לציין כי בחודש יוני 2017, חתמה החברה על הסכם למכירת פרויקט למגורים בצ'נאי בהודו באופן הממתן חשיפה זו בעתיד. מידרוג רואה בחיוב את אסטרטגיית החברה להקטין פעילותה באזורים בהם לחברה לא קיים יתרון תחרותי יחסי.

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון שמירה על שיעורי התפוסה הקיימים, בממוצע, בנכסים הקיימים של החברה בשנים האחרונות. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון צמיחה בהיקף ה-NOI של החברה בטווח הקצר - בינוני וזאת, בין היתר, בשל השלמת ההקמה ואכלוס של נכסים מניבים. יחסי האיתנות של החברה צפויים להשתפר בטווח הבינוני וזאת, בין היתר, בעקבות מימוש נכסים,

¹ מר יוסף זינגר המשמש כד"ר בחברת דיסקונט השקעות בע"מ, אשר בשליטה בחברה המדורגת, הינו בעל מניות המחזיקה במניות במידרוג בע"מ ומכהן בה כדירקטור. לבעלי המניות של מידרוג אין כל נגיעה לדירוגים הנקבעים על-ידי מידרוג.

כך יחסי חוב נטו ל-CAP נטו צפוי להיות בטווח של 60%-65%. תרחיש הבסיס של מידרוג מניח כי בטווח הקצר-בינוני יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות איטיים לידרוג. עם זאת, להערכת מידרוג, היקף ה-FFO צפוי לגדול ולעמוד על בין 150-180 מיליון ש"ח לשנה בטווח הבינוני (ברמת המאוחד). מידרוג התחשבה בתרחישי רגישות להיקף ה-NOI, בין היתר, כתוצאה מהגברת התחרות בתחום השכרת שטחי המסחר והמשרדים בישראל. כמו כן, יש לציין כי תרחיש הבסיס של מידרוג לא לוקח בחשבון חלוקת דיבידנד מיוחדת מעבר למידע שנמסר למידרוג על ידי החברה.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ - נתונים עיקריים

נתונים פיננסיים עיקריים מיליוני ₪	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2014
סה"כ הכנסות שוטפות	657	1,199	504	1,034	1,053
NOI	341	650	319	623	587
רווח גולמי ממכירת מבנים וקרקעות	26	13	7	19	30
סה"כ רווח גולמי	367	663	326	642	617
EBITDA בנטרול שיעורים	327	566	289	549	491
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	326	356	187	394	431
רווח (הפסד) נקי	185	483	273	331	264
חוב פיננסי **	10,323	9,888	9,614	9,875	9,695
יתרות נזילות	2,153	1,916	1,573	2,012	2,022
חוב פיננסי נטו	8,170	7,972	8,041	7,863	7,673
CAP	15,158	14,699	13,890	14,086	13,454
CAP נטו	13,005	12,783	12,317	12,074	11,432
הון עצמי ללא זכויות מיעוט	1,668	1,928	1,742	1,717	1,529
הון עצמי זכויות מיעוט	3,459	3,524	3,026	2,960	2,683
סך מאזן בנטרול מקדמות	15,842	15,405	14,710	14,907	14,144
הון עצמי לסך מאזן בנטרול מקדמות	21.8%	22.9%	20.6%	19.9%	19.0%
הון עצמי לסך מאזן בנטרול מקדמות ונזילות	25.3%	26.1%	23.0%	23.0%	22.1%
חוב ל-CAP	68.1%	67.3%	69.2%	70.1%	72.1%
חוב נטו ל-CAP	63%	62.4%	65.3%	65.1%	67%
FFO*	80	56	49	68	31
חוב ל- FFO		177		145	313
חוב נטו ל- FFO		142		116	248
חוב נטו ל- EBITDA		14		14	16
EBITDA/ריבית תזרימית נטו	1.5	1.3	1.5	1.2	1.1

*חישוב ה- FFO - כולל את התזרים מפעילות השוטפת של החברה בניכוי הון חוזר, הוצאות ריבית ששולמו או התקבלו ודיבידנדים ממוחזקות * בדוחות קודמים שפורסמו על ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שעברו התאמות מסוימות לדוחות הכספיים על פי מידע שנמסר מהחברה ולכן עשויים להיות שינויים מסוימים בחלק מהנתונים הפיננסיים ביחס לדוחות עבר. ** החוב הפיננסי כולל רכיב התחייבות המיוחסת לבעלי הקרקע

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

החזקה בנכסים ובחברות בעלות פרופיל עסקי ופיננסי בולטים לטובה, תורמת משמעותית לפרופיל הסיכון

לנכסים ובניין ישנן מגוון החזקות בנכסים המאופיינים בפרמטרים איכותיים ופיננסיים שנותרו בולטים ביחס לחברות בתחומם וממשיכים להציג תוצאות פיננסיות ותפעוליות טובות. החזקות בנכסים אלו כוללות בעלות במגדל HSBC במנהטן, נכסים בישראל באמצעות חברת "גב ים" (המדורגת Aa3.il באופק יציב) וחברות "ישפרו" ו"נווה גד", 50% מקניון קריית אונו, נכסי נדל"ן נוספים וכן שליטה משותפת בחברת "מהדרין", אשר פועלת בתחום החקלאות. חברות אלו מחזיקות במספר רב של נכסים, במגוון מגזרים בתחום הנדל"ן (למעט "מהדרין", אשר אינה פועלת בתחום הנדל"ן, אולם הינה בעלת היקף קרקעות משמעותי), המאופיינים ברמת מיצוב גבוהה. כמו כן, החברות הבנות פועלות ברמות מינוף סבירות אשר תומכות ביכולתן להמשיך ולפתח את פעילותן וכן לחלק דיבידנדים לחברה, ככל שנדרש, בנוסף לתזרים מפעילותה השוטפת של החברה. יש לציין כי, בחודש אוגוסט 2017, דיווחה החברה על בחינת מימוש אחזקותיה בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "ישפרו"), ככל שמימוש זה יתקיים, מידרוג תבחן את ההשלכות מהמימוש על דירוג החברה. מידרוג מציינת לחיוב את התקדמות פעילות הייזום של החברה בישראל בשנתיים האחרונות והגידול בהכנסת שכר דירה בפועל, בהתאם לצפי מידרוג. כך למשל, נכסים ובניין באמצעות גב ים בונה מספר מבני משרדים ומצויה בשלבי תכנון למבנים נוספים, הקמה של פרויקט מתם-ים בפארק מתמ, יש לציין כי ביולי 2017 הושכר כל המבנה לחברת אמזון, הקמתו ושיווקו של הבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות, הקמתו ושיווקו של הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב והקמתו ושיווקו של בניין תוצרת הארץ יחד עם אמות השקעות בע"מ. כמו כן, לחברה פעילות ייזום למגורים והיא מקדמת פעילות של פינוי בינוי והשבחת תב"עות לנכסים קיימים. החברה מממנת את בניית הנכסים האמורים בעיקר מההון העצמי ומגיוסי אג"ח, כך שלמעשה מרבית החוב בגין הייזום כבר משתקף במאזן. לאור היקף השטחים שכבר הושכרו מראש, קיימת נראות גבוהה לשיפור משמעותי בהיקף התזרים הפרמננטי וביחסי הכיסוי בטווח הבינוני. לצד החזקות אלו, לחברה בעלות על נכסים בחו"ל, שהעיקרי ביניהם הינו מגדל HSBC ארה"ב.

נזילות טובה וגמישות פיננסית הולמת ביחס ללוח הסילוקין בחברה ובחברות הבנות

החברה שומרת על יתרות נזילות גבוהות לאורך השנים, כך שנכון ליום 30.06.2017, לחברה נזילות ברמת המאוחד בהיקף של כ-2.1 מיליארד ₪, המהווה כ-13.5% מסך המאזן בנטרול מקדמות - יחס הנחשב לגבוה מאוד בהשוואה לחברות נדל"ן אחרות. ברמת הסולו המורחב, הנזילות עומדת על כ-1.4 מיליארד. יתרת נזילות זו הינה הולמת ביחס לפירעון כולל של קרן אג"ח, בהיקף של כ-870 מיליון ₪ עד לסוף שנת 2018 ברמת החברה (ברמת המאוחד, סך הפירעונות מסתכם לכ-1.2 מיליארד ₪). בנוסף, לחברה גמישות פיננסית הולמת, הן בשל נכסים לא משועבדים בהיקף משמעותי של כ-6.4 מיליארד ₪ בחברות הקבוצה (ברמת המאוחד). בנוסף, ברמת הסולו המורחב לחברה גמישות פיננסית טובה גם כן שנובעת בעיקר מהחזקה במניות סחירות לא משועבדות של חברת "גב ים" ושל חברת "מהדרין", הנסחרות כיום לפי שווי שוק של כ-3.5 מיליארד ₪ וכ-650 מיליון ₪, בהתאמה (100%). בנוסף לנזילות ולגמישות הפיננסית, המקורות לשירות החוב כוללים את התזרים השוטף אשר, כאמור, צפוי לצמוח באופן משמעותי בטווח הבינוני, דיבידנדים והחזר הלוואות מחברות מוחזקות בישראל ובחו"ל ומימוש נכסים. להלן לוח הסילוקין של החברה ליום ה-30.06.2017:



*כולל נטרול של רכישה עצמית של אג"ח על ידי החברה

אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי של יחסי האיתנות תוך שמירה על רמת נזילות וגמישות פיננסית גבוהה.
- הגדלת התזרים הפרמננטי ושיפור משמעותי ביחסי הכיסוי.

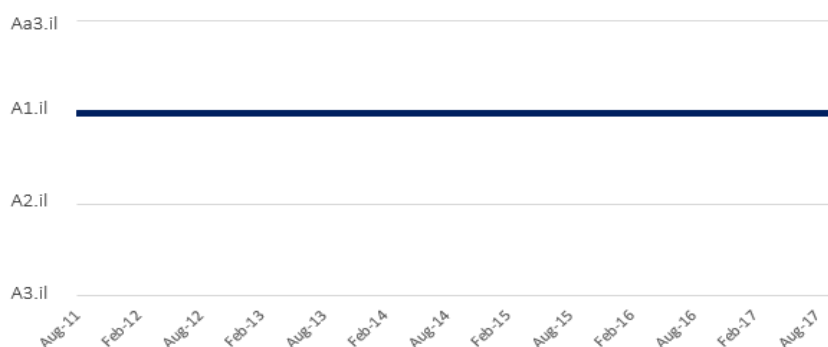
גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- שחיקה ביחסי האיתנות תוך קיטון משמעותי בנזילות ובגמישות הפיננסית לאורך זמן.
- שינויים מהותיים בניהול, מדיניות הדיבידנד ואסטרטגיית המימון והפיתוח של החברה והעלאת פרופיל הסיכון העסקי.

אודות החברה

נכסים ובניין הוקמה במרץ 1961 כחברה פרטית והפכה ציבורית בשנת 1963. החברה מצויה בשליטת חברת השקעות דיסקונט בע"מ, מקבוצת אי די בי. פעילות הקבוצה הינה בישראל וארה"ב. הפעילות מתמקדת בניהול, תפעול, ייזום, ופיתוח של נכסים מניבים בתחום המשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה וכן בייזום פרויקטים למגורים. בנוסף, לחברה פעילות במגזר החקלאות. הנהלת החברה מרוכזת בישראל. יצוין כי בעל השליטה בקבוצת אי די בי הינו מר אדוארדו אלשטיין.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[חברה לנכסים ובניין בע"מ - פעולת דירוג - אפריל 2017](#)

[חברה לנכסים ובניין בע"מ - דוח פעולת דירוג - ספטמבר 2016](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב- פברואר 2017](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

16/11/2017	תאריך דוח הדירוג:
23/04/2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
31/08/2011	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
חברה לנכסים ובניין בע"מ	שם יוזם הדירוג:
חברה לנכסים ובניין 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").

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 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>