

All Year Holdings Limited

מעקב | נובמבר 2020

אנשי קשר:

ח' 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

All Year Holdings Limited

דירוג מנפיק ודירוג סדרות ב' ו-ד'	C.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי
דירוג סדרות ג' ו-ה'	Caa3.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי

מידרוג מורידה את דירוג המנפיק ואגרות החוב (סדרות ב', ד') שהנפיקה All Year Holdings Limited (להלן: "החברה") מ-Baa2.il ל-C.il ומשנה את כיוון הבחינה מבחינה עם השלכות שליליות לבחינת דירוג ללא כיוון ודאי. כמו כן, מידרוג מורידה את דירוג אגרות החוב (סדרות ג', ה') מ-Baa1.il ל-Caa3.il ומשנה את כיוון הבחינה מבחינה עם השלכות שליליות לבחינת דירוג ללא כיוון ודאי. הורדת הדירוג משקפת את כשל פירעון¹ של סדרת אג"ח ב' וכשל פירעון ברמת ודאות גבוהה ביחס להתחייבויות שונות של החברה, וביניהן, סדרות אג"ח ד'-ה'. לאור זאת, דירוג המנפיק ודירוג אגרות החוב נקבע בהתאם למתודולוגיית הדירוג של מידרוג לדירוג מכשירי חוב ומנפיקים בכשל פרעון ומכשירי חוב פגומים, ונקבע על-פי הערכתנו לאומדן שיעור השיקום לאגרות החוב בהינתן כשל פירעון ולמידת אי-הוודאות בהערכה זו.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1139781	C.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי	30.11.2023
ג' [*]	1140136	Caa3.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי	28.02.2024
ד'	1141274	C.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי	31.07.2028
ה' ^{**}	1143304	Caa3.il	בחינת דירוג ללא כיוון ודאי	31.07.2024

^{*} לטובת סדרת אג"ח ג' משועבד בשרשור מתחם מלונאי William Vale בברוקלין, ניו-יורק
^{**} לטובת סדרת אג"ח ה' משועבד השלב הראשון בפרויקט בושויק בברוקלין, ניו-יורק

שיקולים עיקריים לדירוג

הורדת דירוג המנפיק ואגרות החוב נובעת מהערכת מידרוג לכשל פירעון לאור דיווחי החברה מיום 29.11.2020 בדבר החלטת דירקטוריון החברה על עצירה זמנית של התשלומים למחזיקי האג"ח ובהתאם אי ביצוע תשלום החוב למחזיקי אג"ח סדרה ב' ביום 30.11.2020 וכן בדבר דיווח בענין השקעות ההון המועדף והלוואה בגין נכס Smith St.² בענין אי תשלום במועד של הריביות בגין ההלוואות המפורטות בדיווח (להלן: "דיווחי החברה" או "הדיווחים").

יצוין, כי בהתאם לדיווחי החברה, על אף שלחברה יש את המקורות הכספיים לביצוע תשלום אגרות החוב סדרה ב' ליום 30.11.2020, החלטת הדירקטוריון הינה לא לבצע תשלום זה וזאת בהתאם לאמור בדיווח החברה. כמו כן, יצוין, כי ההחלטה אינה כוללת בשלב זה הפסקת תשלומים בגין הלוואות בכירות ומובטחות, לרבות סדרות אגרות החוב המובטחות בשיעבוד.

בהתאם להגדרת "כשל פירעון", מידרוג רואה את החלטת עצירת תשלומי אגרות החוב על-ידי החברה, ובפרט אי-תשלום למחזיקי אגרות החוב סדרה ב' במועד, אשר היה מתוארך ליום 30.11.2020, ככשל פירעון של סדרה ב', היות ומדובר באי-תשלום או דחיית תשלום קרן או ריבית של מכשיר חוב כהגדרתם במסמכי המימון, וכן כשל פירעון ברמות וודאות גבוהה ביחס ליתר סדרות האג"ח של החברה, בין היתר, לאור, אי-תשלום במועד של סדרה ב' כאמור, אי פרסום הדוחות הכספיים המועד ו/או הצבה אפשרית של הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה, לרבות עיכוב במימוש עסקאות שנכללו בתזרים החזוי של החברה, אשר עלולים להוביל להעמדה לפירעון מידי של יתר סדרות האג"ח של החברה ואף לאי תשלומן במועדים הקבועים במסמכי המימון. יצוין, כי בהתאם

¹ בהתאם להגדרות מידרוג לכשל פירעון.

² בו מתייחסת החברה גם להלוואת מזנין בשלב ב' של פרויקט בושויק.

לתנאי המימון של ההלוואה הבכירה בפרויקט בושויק (שלב ב'), בין היתר, העמדה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב של החברה, מהווה עילה לפירעון מידי של ההלוואה (בכפוף לתקופת ריפוי של 45 ימים).

יצוין, כי אי-תשלום ההלוואות בנכסים Smith St. (לרבות בגין ההון המועדף) ובשוויק (שלב ב'), בהתאם לדיווח החברה, עלול לגרום להעמדת ההלוואות לפירעון מידי כאמור. היות ומדובר בנכסים משמעותיים לחברה, יש בכך אפשרות להעמדת הלוואות אחרות לפירעון מידי.

בהתאם לאמור, דירוג המנפיק ואגרות החוב של החברה מתבסס על המתודולוגיה "דירוג מכשירי חוב ומנפיקים בכשל פרעון ומכשירי חוב פגומים" (להלן: "המתודולוגיה")³ ונקבע על-פי אומדן שיעור השיקום לאגרות החוב. מידרוג מעריכה את שיעור השיקום לאגרות חוב שאינן מובטחות בשיעבוד (סדרות ב' ו-ד') בטווח של 0%-35%, ואת שיעור השיקום לאגרות חוב המובטחות בשיעבוד (סדרות ג' ו-ה') בטווח של 65%-80%. הדירוג נקבע בהתאם לטבלת שיעורי השיקום המפורטת במתודולוגיה, על-פי תרחיש הבסיס של מידרוג, כמפורט להלן, ובהתחשב באי-הוודאות הכרוכה בתרחיש הבסיס.

- תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון מימוש מהיר של נכסי החברה בשל העמדת סדרות אג"ח של החברה לפירעון מידי. ככל שהחברה תגבש הסדר מול נושיה, מידרוג תעדכן את תרחיש הבסיס בהתאם.
- תרחיש הבסיס כולל, בין היתר, התאמת החוב הפיננסי על-ידי צבירת ריבית למשך 12 חודשים, לרבות ריבית פיגורים ותוספות ריבית כתוצאה מאי-עמידה באמות מידה פיננסיות ומהורדת דירוג אגרות החוב, וכן תרחיש רגישות לגבי ש"ח דולר-ש"ח. בהתאם, חוב החברה צפוי להסתכם במהלך 12 החודשים הקרובים בכ-1.5 מיליארד דולר ארה"ב (חלק חברה), מתוכו סך של כ-300 מיליון דולר ארה"ב הינו חוב בלתי מובטח.
- מידרוג ערכה תרחיש רגישות בו שווי נכסי החברה הופחת בטווח של 40%-45% (כולל הוצאות הקשורות למימוש הנכסים), זאת בהתאם למאפייני הנכסים של החברה, אשר הינם ברובם נכסי נדל"ן מניב המיועדים לדירוג להשכרה (Multifamily) באזורי ביקוש. בהתאם, שווי הנדל"ן המניב המיוחס לחברה, ללא הנכסים המשועבדים לסדרות אג"ח ג' ו-ה' (מלון William Vale וללא פרויקט בושויק (שלב א')), מוערך בטווח של כ-730-670 מיליון דולר ארה"ב, בהנחת מימוש מהיר. חלק החברה בחוב הפיננסי המובטח בנכסים אלה מוערך על ידי מידרוג בטווח של כ-760-730 מיליון דולר ארה"ב, לאחר התאמות כאמור. תרחיש הבסיס מתבסס על ההערכה, לפי מיטב ידיעתה של מידרוג, כי מלוא החוב הפיננסי המובטח האמור הינו מסוג Non-recourse, ועל כן אינו זכאי לתמורה נוספת מעבר למימוש הנכסים המשועבדים.
- היות וכל נכסיה המניבים של החברה (לרבות קרקעות) משועבדים, תרחיש רגישות זה, בהתחשב בהוצאות המימושים, לא צפוי להותיר יתרה משמעותית לנושים הבלתי מובטחים.
- שווי מלון William Vale, המשועבד לטובת סדרת אג"ח ג', הסתכם ליום 30.06.2020 בכ-234 מיליון דולר ארה"ב. תרחיש הבסיס כולל תרחיש רגישות בהנחת מימוש מהיר הנע עד לכ-45%, המוביל לשיעור שיקום בטווח של כ-65%-80% לסדרת אג"ח ג'.
- שווי פרויקט בושויק (שלב א'), המשועבד לטובת סדרת אג"ח ה', הסתכם ליום 30.06.2020 בכ-323 מיליון דולר ארה"ב. תרחיש הבסיס כולל תרחיש רגישות בהנחת מימוש מהיר הנע עד לכ-40%, המוביל לשיעור שיקום בטווח של כ-65%-80% לסדרת אג"ח ה'.
- יתרת נכסי החברה, הכוללים, בין היתר, סך נזילות של למעלה מ-30 מיליון דולר (ליום 30.06.2020) ונכסים נוספים, אינם מקנים לנושי החברה הבלתי מובטחים החזר משמעותי, זאת במיוחד בהתחשב בהוצאות שונות שעוללות להיווצר בהליך

³ הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מימוש נכסים. בהתאם לאמור, מידרוג קובעת כי טווח שיעור השיקום לאגרות חוב שאין מובטחות בשיעבוד (סדרות ב' ו-ד') נע בטווח של 0%-35%.

- יצוין, כי הערכת חלק החברה בשווי הנכסים והחוב בגינם, מתבססת באופן חלקי על נתונים ליום 30.09.2019. מידרוג ערכה לנתונים אלה, בין היתר, התאמות ובדיקות סבירות, ומעריכה כי בחינת נתונים עדכניים ליום 30.09.2020 לא צפויה להוביל להערכות שונות מהותית מהאמור לעיל. במסגרת בחינת הדירוג, בין היתר, מידרוג תבחן נתונים עדכניים ליום 30.09.2020, לכשתקבלם.

אופק הדירוג

הותרת הדירוג תחת בחינה ללא כיוון ודאי משקפת את הערכתנו, כי החברה מצויה בראשיתו של תהליך אשר רמת הוודאות לגבי כיווני התפתחותו אינה ברורה, ובהתאם, יכול ויהיו שינויים בתרחיש הבסיס של מידרוג, באופן שעשוי להוביל להערכת שיעורי שיקום שונים עבור סדרות האג"ח השונות, ולשינוי דירוגן בהתאם.

כמו כן, במסגרת בחינת הדירוג מידרוג תבחן את ההתפתחויות ביחס להודעת החברה בדבר העיכוב בפרסום הדוחות הכספיים ליום 30.09.2020 וזאת, בין היתר, בשל היעדר ראיות על ויתור המלווים על מימוש זכויותיהם מכוח הסכמי המימון, וכן תבחן את ההתפתחויות במהלכי הנהלת החברה והדירקטוריון לאור הדיווחים שפורסמו.

במסגרת בחינת הדירוג, מידרוג תבחן, בין היתר, נתוני החברה ליום 30.09.2020, וכן תבחן התפתחויות נוספות בסביבת פעילות החברה ובצרכי שירות החוב שלה לרבות תהליכים בהם היא נוקטת מול מחזיקי אג"ח.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שינוי לחיוב בתרחיש הבסיס של מידרוג, באופן שיוביל להערכת שיעור שיקום גבוה מ-35% עבור סדרות אג"ח ב' ו-ד', ו/או שיעור שיקום גבוה מ-80% עבור סדרות אג"ח ג' ו/או ה'
- שיפור משמעותי בנזילות וביחסי האיתנות של החברה

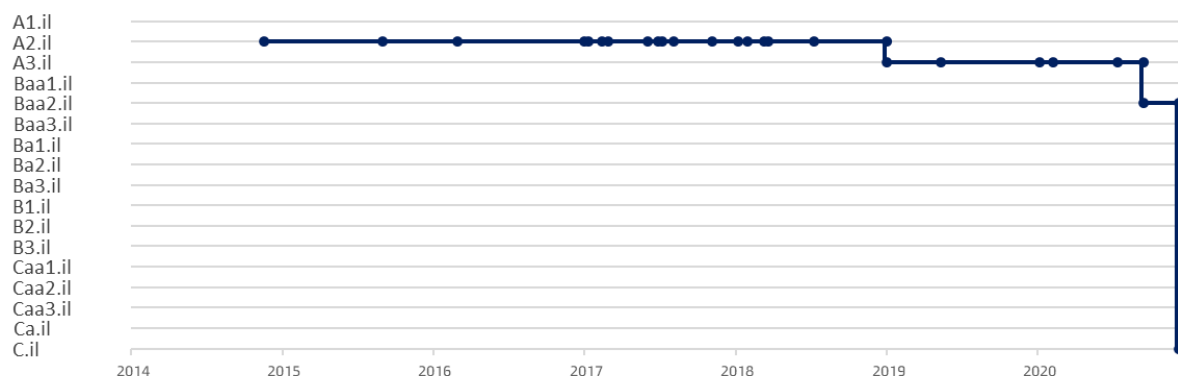
גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:

- שינוי לשלילה בתרחיש הבסיס של מידרוג, באופן שיוביל להערכת שיעור שיקום נמוך מ-65% עבור סדרות אג"ח ג' ו/או ה'

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2014 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים. החברה מתמקדת בענף הדיור להשכרה ברובע ברוקלין, ניו יורק. בעל השליטה בחברה הינו מר יואל גולדמן, אשר מחזיק במלוא הון המניות של החברה.

היסטוריית דירוג חוב בכיר בלתי מובטח



דוחות קשורים

[All Year Holdings Limited - דוחות קשורים](#)

[דירוג מכשירי חוב ומנפיקים בכשל פרעון ומכשירי חוב פגומים - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2017](#)

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

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

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 2019](#)

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

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

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

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

30.11.2020	תאריך דוח הדירוג:
06.09.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
12.11.2014	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
All Year Holdings Limited	שם יוזם הדירוג:
All Year Holdings 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 שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה 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' מידורג בע"מ (להלן: "מידורג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידורג 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 מידורג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג וליסכנוי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידורג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידורג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידורג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידורג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידורג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידורג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידורג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידורג הינם לפי סולם מקומי וכאאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכונים אשראי של מנפיקים וכן של התחייבויות פיננסיות בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידורג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידורג 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 מידורג 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 מידורג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידורג 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 בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעותיו, עם הדין החל על ענייניו ו/או עם כל עניין מקצועי אחר.

מידורג 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 מידורג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידורג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים פרטיים ויהיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע פרטי לעשות שימוש בדירוגים של מידורג 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 מידורג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידורג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידורג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידורג 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, מידורג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידורג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידורג. מידורג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידורג, 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 מידורג ובין אם לאו; (ג) כל הפסד ו/או אובדן ו/או נזק, אשר נגרם 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 מידורג, בין במעשה ובין במחדל.

מידורג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידורג 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 מידורג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>