

Skyline Investments Inc.

מעקב ופעולת דירוג | יולי 2023

אנשי קשר:

תמיר שרמן
אנליסט בכיר, מעריך דירוג ראשי
Tamir.s@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

Skyline Investments Inc.

אופק דירוג: שלילי	Baa1.il	דירוג סדרה
-------------------	---------	------------

מידרוג מאשרת דירוג Baa1.il לאג"ח (סדרה ב') שהנפיקה Skyline Investments Inc. ("סקייליין" או "החברה") ומשנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי. כמו כן, מידרוג קובעת דירוג Baa1.il לאגרות חוב בסך של עד 30 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה באמצעות הרחבת סדרה אג"ח ב'. תמורת הנפקת אגרות החוב תשמש את החברה לפעילותה השוטפת.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
סדרה ב'	1142033	Baa1.il	שלילי	15/07/2024

שיקולים עיקריים לדירוג

שינוי אופק הדירוג מיציב לשלילי נובע מהערכתנו להיחלשות הנזילות החברה הנוכחית ובתלותה במימוש נכסים למול חלות האג"ח (סדרה ב') בחודש יולי 2024 ועוד טרם הרחבת הסדרה. לצורך שיפור הנזילות החברה נדרשת לממש נכסי נדל"ן, מהלך המשתלב עם אסטרטגיית החברה למימוש נכסי נדל"ן מסוימים עליה הכריזה לאחרונה. מידרוג צופה כי מימוש הנכסים צפוי להתרחש בסבירות טובה יחסית בהתחשב באיכות הנכסים ובכך שהנכסים ממומנים בהלוואות שניתנות להעברה לרוכשים פוטנציאליים. אולם, לחברה פרק זמן מוגבל של כשנה לבצע זאת עד למועד פרעון האג"ח, בהתחשב גם בסביבה המאקרו כלכלית המתגרת לנוכח העלייה בריבית. מהמידע שנמסר לנו על ידי החברה, היא החלה במהלכים קונקרטיים לקראת מימוש נכסים מסוימים. בנוסף, החברה צפויה להציג במהלך שנת 2023 היחלשות בתזרים התפעולי בעיקר בשל השבתה חלקית של מלון Renaissance המצוי בשיפוץ נרחב.

בחודש יוני 2023 דיווחה החברה במסגרת "עדכון בק"ע המיקוד האסטרטגי של החברה לשנה הקרובה" שבכוונתה להתמקד בקטגוריית המלונות "שירות נבחר" ולהקטין את החשיפה למלונות מסוג "שירות מלא" לאור זאת שלחברה שני מלונות מסוג זה (Hyatt ו-Renaissance) המצויים בקליבלנד, ארה"ב, וכן להקטין את החשיפה לאתרי ריזורט ונכסי פיתוח. כמו כן לאחרונה דיווחה החברה על כך שהיא מצויה במו"מ למכירת שני מלונות מפורטפוליו הקורטיארד בארה"ב שהינם מסוג "שירות נבחר" וכן את אתר הסקי "Bear Valley" בקליפורניה. החברה מסרה למידרוג כי כוונתה לממש את שני המלונות מסוג "שירות נבחר" הינה במסגרת ניצול הזדמנויות. בטווח הבינוני בכוונת החברה להפנות את עודפי המימושים לרכישות חדשות של מלונות בתחום הליבה של החברה.

בהקשר זה יצוין כי ביום 5 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה את שינוי מדיניות התגמול של מנכ"ל החברה, בין היתר באופן שתגמול הבונוס למנכ"ל יתבסס על תמריצי מכירה או רכישה של נכסים חלף המדיניות הקודמת.

להערכת מידרוג, מימוש הנכסים נדרש לחברה לצורך שיפור נזילותה לקראת הפרעון הסופי והמלא של אג"ח (סדרה ב') בחודש יולי 2024, בסך כ- 40.5 מ' דולר קנדי תשלום קרן, וככל שהחברה תבצע הרחבת אג"ח בסך כ- 10.5 מ' דולר קנדי, כפי שהחברה מתכננת, תגדל החלות בהתאם.

להערכת מידרוג הרחבת הסדרה נועדה בעיקר לעיבוי יתרות המזומנים. בתוך כך, בשנת 2023 צפויה החברה להציג ירידה ב-EBITDA וכן תזרים מפעולות FFO אפסי עד חיובי חלש, לאור זאת שהחברה מצויה במהלך שיפוץ מלון Renaissance בו מחזיקה החברה כ- 49.51% עלות השיפוץ נאמדת על ידי החברה בכ- 80 מ' דולר קנדי (100%). חלק קטן ממהשקעה בוצע כבר בשנת 2022 וחלקה העיקרי צפוי להתבצע בשנת 2023, במהלכה חדרי המלון יושבתו לסירוגין לאורך השנה. מקורות המימון לשיפוץ המלון צפויים לכלול הלוואות בנקאיות ייעודיות, מימון משותפי מס, מימון ייעודי מעריית קליבלנד, וכן מקורות עצמיים של החברה ושותפה במלון, שחלקם העיקרי הושקע במהלך שנת 2022 וברבעון הראשון של שנת 2023.

מלון Renaissance רשם רווח גולמי (לפי 100%) של כ- 3.1 מ' דולר קנדי בשנת 2022 וכ- 4 מ' דולר קנדי בשנת 2021. בשנת 2023 תרומת המלון צפויה להיות שלילית נמוכה ולהעיב על הרווחיות ועל תזרים המזומנים של החברה גם בהתחשב בגידול עלויות המימון לנוכח עלות השיפוף, כאמור לעיל.

להלן הערכת מידרוג באשר לתזרימי המזומנים העיקריים של החברה (מאוחד) לתקופה של 4 רבעונים שהחל ביום 31.03.2023 לפני הנחת מימוש נכסים:

יתרות נזילות ליום 31.03.2023 בסך כ- 14.6 מ' דולר קנדי (מאוחד), מקורות מפעולות FFO בטווח 0-4 מ' דולר קנדי (כולל ריבית בגין הלוואות מוכר (VTB) שהעמידה החברה בקשר עם מכירת נכסי הרזורטים), השקעות בשיפוף Renaissance והשקעות שוטפות ביתר המלונות בסך כ- 40 מ' דולר קנדי (חלק החברה), כנגד מרבית הסכום צפויים מקורות מימון באמצעות הלוואות ומקורות אחרים ומקצתו (כ- 3 מ' דולר קנדי) ימומן במקורות עצמיים וכן, גיוס אג"ח בישראל בסך כ- 10.5 מ' דולר קנדי שמתכננת החברה בניכוי חלויות שוטפות בסך כ- 4 מ' דולר קנדי. בהתאם לכך, מידרוג צופה כי החברה תסיים את רבעון 1 2024 עם יתרות נזילות בסך 18-22 מ' דולר קנדי, טרם הנחת תמורה ממימוש נכסים. כמו כן החברה צופה לקבל החזר ראשון של קרן הלוואות מוכר במסגרת עסקת פריד בסך כ- 10 מ' דולר קנדי בחודש אפריל 2024. בהנחת הרחבת סדרת אג"ח ב' כנזכר לעיל, בפני החברה יעמוד פרעון סופי ומלא של קרן אג"ח (סדרה ב') בסך כ- 51 מ' ד' קנדי בחודש יולי 2024 בהתאם ללוח הסילוקין. הפער בין יתרת המזומנים לבין תשלום חלויות האג"ח, בהתחשב גם בדרישה מהחברה לשמור יתרות נזילות שלא יפחתו מ- 10 מ' דולר קנדי בהתאם לתנאים של הלוואות Renaissance, עשוי לנבוע ממימוש נכסים ו/או מחזור חוב כנגד נכסים לא משועבדים ומשועבדים.

לפי דיווחי החברה ולמידע שנמסר לנו מהחברה, החברה העמידה למכירה בשוק מספר נכסי מלונאות שעשויים להניב לחברה תזרים נטו (לאחר פרעונות חוב ועלויות עסקה) בהיקף משמעותי. קיימת אי וודאות לגבי זהות מלוא הנכסים שימומשו מבין מספר חלופות שהחברה בוחנת וכן לגבי עיתוי מימוש הנכסים והיקף התמורות מימושים אלו, אולם מידרוג מעריכה כי החברה החלה במהלכים קונקרטיים למימוש נכסים מסויימים באופן שעשוי לעבות את יתרות המזומנים בשנה הקרובה.

להערכת מידרוג לחברה גמישות פיננסית טובה יחסית בזכות היקף לא מבוטל של נכסים לא משועבדים אם כי חלקם אינם נכסי נדל"ן. עיקר הנכסים שאינם משועבדים כוללים את אתר הסקי Bear Valley (כ- 25.7 מ' דולר קנדי בספרי החברה ל-31.03.2023), אחזקת אקוויטי ב- 29% בזכויות השותפים ב- Resort Communities LP (RCLP) (כ- 36.9 מ' דולר קנדי) וכן הלוואות מוכר שהעמידה החברה (כ- 91 מ' דולר קנדי). בד בבד, ליום 31.03.2023 החברה אינה עומדת באמת מידה פיננסית של EBITDA מינימלית בגובה 18 מ' דולר קנדי ל-4 רבעונים אחרונים בקשר עם אג"ח סדרה ב', שהובילה להתאמת שיעור הריבית. ומידרוג מעריכה כי החברה עשויה להמשיך ולא לעמוד באמת מידה פיננסית זו גם בשנה הקרובה. כמו כן החברה צפויה שלא לעמוד באמת מידה פיננסית בקשר עם הלוואות Renaissance בשל כניסתו לשיפוף, והיא מצויה בדיונים מול המסמן על קבלת כתב וויתור מראש עד לאחר השלמת השיפוף.

בשנת 2022 רשמה החברה EBITDA של כ- 19.7 מ' דולר קנדי, בהשוואה לכ- 24.5 מ' דולר קנדי בשנת 2021 שכללה את נכסי הרזורטים שנמכרו בסוף אותה שנה וכן מענקי קורונה שקיבלו מלונות החברה ובנטרול שני אלו חל שיפור חד ב-EBITDA במהלך שנת 2022 כתוצאה מהתאוששות בפעילות החברה עם היציאה ממגיפת הקורונה. מידרוג מעריכה כי בשנת 2023 ה-EBITDA צפויה להסתכם בטווח של 15-17 מ' דולר קנדי בשל הירידה בפעילות מלון Renaissance. החברה מעריכה כי עם השלמת השיפוף החברה יחול שיפור מהותי בהכנסות וברווחי המלון.

יחס חוב פיננסי נטו מותאם ל-EBITDA מותאם ליום 31.03.2023 עמד על כ- 15 X והוא צפוי לעלות אל מעל זאת במהלך שנת 2023 כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי וטרם למימוש נכסים, יחס חלש לרמת הדירוג. לחברה רמת מינוף בולטת לטובה לרמת הדירוג, הון עצמי לסך מאזן מותאם לאיחוד יחסי של שותפות פריד אשר עמד על כ- 45% ל-31.03.2023, זאת בהתאם להתאמות מידרוג (כ- 52% בהתאם לדוח הכספי המאוחד). מידרוג מעריכה כי יחס המינוף המותאם יושפע לשלילה מהגידול בחוב במהלך שנת 2023 אולם מכירת נכסים עשויים להוביל לשיפור חזרה של היחס לרמתו הנוכחית. לחברה יחס כיסוי ריבית נמוך מ- 1.0 החלש לרמת הדירוג.

במסגרת השיקולים הנוספים לדירוג מידרוג הביאה בחשבון לחיוב גמישות פיננסית בולטת לטובה יחסית לרמת הדירוג כאשר שיקול חיובי זה קוזז בחלקו למול תזרים מזומנים תפעולי צר המהווה גורם שלילי בדירוג.

אופק הדירוג

אופק הדירוג השלילי נובע מהערכתנו לנזילות חלשה יחסית אשר לצורך עיביה נדרשת החברה למהלכי מימוש נכסים משמעותיים וזאת לצד היחלשות בתזרים המזומנים התפעולי של החברה לנוכח זאת כי החברה מצויה בתכנית השקעה בחלק מבתי המלון. מידרוג מקנה סבירות טובה למימוש נכסים בטווח הזמן הקצר וכן מביאה בחשבון את הגמישות הפיננסית הסבירה של החברה לנקוט במהלכים של מימון מחדש של נכסים על מנת לייצר מזומנים לקראת פרעון החוב האג"ח, אך מידרוג מביאה בחשבון את אי הוודאות הכרוכה במהלכים אלו.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- הגדלת הפעילות המלונאית והרווח מהפעילות מעבר לתחזיות מידרוג, תוך שמירה על רמת המינוף הקיימת
- שיפור משמעותי ביחסי הכיסוי של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי שיפור בנזילות החברה
- שחיקה בתוצאות הפעילות של בתי המלון מעבר לצפוי בתרחיש הבסיס
- רכישת נכסים בהיקף משמעותי, אשר תשפיע לשלילה על המינוף הפיננסי של החברה

מטריצת הדירוג

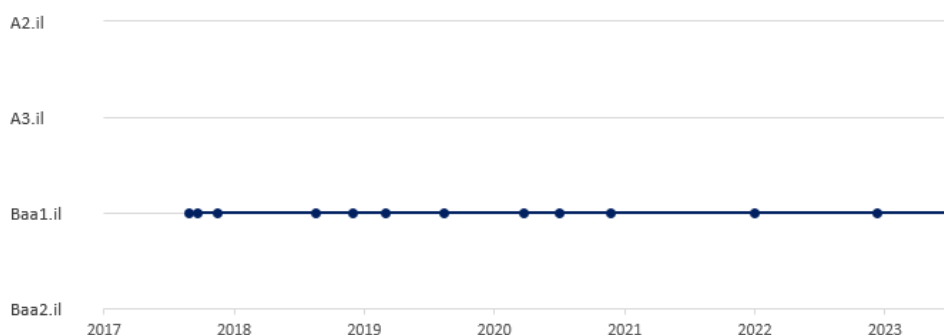
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2023			
קטגוריה	פרמטרים	מדידה [1]	ניקוד	מדידה	ניקוד
ענף הפעילות	סיכון ענפי	---	Baa.il	---	Baa.il
פרופיל עסקי	היקף הכנסות LTM (במליוני ₪)	360	Baa.il	320-360	Baa.il
	מעמד עסקי	---	Baa.il	---	Baa.il
רווחיות	שיעור רווח תפעולי	1.9%	Ba.il	4.0%-5.5%	A.il
פרופיל פיננסי	הון עצמי / מאזן מותאם	45%	Aa.il	40%-45%	A.il - Aa.il
	חוב ברוטו מותאם / EBITDA LTM	15X	B.il	15X-18X	B.il
	רווח תפעולי / הוצ' מימון	קטן מ-1	B.il	קטן מ-1	B.il
מדיניות פיננסית		A.il		A.il	
דירוג נגזר		Baa2.il			
דירוג בפועל		Baa1.il			

[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

חברת Skyline Investment Inc. התאגדה בשנת 1998, כחברה פרטית על פי דיני מחוז אונטריו, קנדה. החברה פועלת בצפון אמריקה בעיקר בתחומי המלונאות ותיירות הפנאי. במהלך חודש דצמבר 2021 מימשה החברה את מרבית פעילותה בקנדה. בעלי המניות העיקריים כוללים את מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (כ- 52.75%) וחברת הכשרת היישוב לישראל בע"מ (כ-25.69%), כאשר בעל המניות העיקרי במישורים הוא מר אלכס שניידר (כ- 44.61%)

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[Skyline Investments Inc - דוחות קשורים](#)

[דירוג תאגידים לא פיננסיים - דוח מתודולוגי, דצמבר 2022](#)

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

[קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי במסגרת דירוגי אשראי - דוח מתודולוגי, פברואר 2022](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

11.07.2023	תאריך דוח הדירוג:
29.12.2022	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
27.08.2017	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Skyline Investments Inc.	שם יוזם הדירוג:
Skyline Investments Inc.	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 שאלה 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 סיכונים 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 וכאמור 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.

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 בייעוץ 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 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>