

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

מעקב | פברואר 2021

אנשי קשר:

שירן פימא, רו"ח
אנליסטית, מעריכת דירוג ראשית
Shiranfh@midroog.co.il

אופיר זלינגר, רו"ח
אנליסט בכיר, מעריך דירוג משני
Ophir.zelinger@midroog.co.il

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

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

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

מידרוג מותירה על כנו דירוג Baa1.il לאגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד. ומשנה את אופק הדירוג מיציב לחיובי.

שינוי האופק מיציב לחיובי משקף את השיפור בפרופיל הפיננסי והעסקי הצפוי בעיקר לאור המהלך לרכישת פורטפוליו חדש של נכסים (בהתאם לדיווח החברה מיום 31.01.2021), בהתאם למתווה שהוצג למידרוג.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1161348	Baa1.il	חיובי	31.12.2026

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות החברה מתמקדת בנכסים מניבים למסחר קהילתי/שכונתי מעוגן סופרמרקטים בצפון מערב ארה"ב, תת-מגזר סולידי בעל חשיפה נמוכה יחסית להשפעות המסחר המקוון ובעל מאפיינים אנטי מחזוריים בשל עומס שכירות נמוך מאוד. כך, על אף התפרצות הקורונה נכסי החברה הציגו יציבות בשנת 2020 עם פגיעה מינורית בשוכרים בודדים.
- היקף מאזן החברה ליום 30.09.2020 הסתכם לסך של 265 מיליון דולר ארה"ב. תחת תרחיש הבסיס (לרבות השלמת הליך רכישת נכסים) היקף המאזן צפוי להסתכם בכ- 360-380 מיליון דולר ארה"ב, היקף ההולם את רמת הדירוג. כמו כן, שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן בנכסי החברה יחד עם איכות גבוהה של השוכרים וחוזי שכירות ארוכים, תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי של החברה.
- יחס המינוף של החברה, חוב נטו ל- CAP נטו הינו 64% נכון ליום 30.09.2020. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי להישחק בעקבות רכישת פורטפוליו חדש של נכסים ולהסתכם בטווח הקצר בכ- 69%-71%, יחס ההולם את רמת הדירוג.
- יחסי כיסוי מהירים תומכים בפרופיל הפיננסי של החברה, על אף היקף FFO נמוך ביחס לרמת הדירוג. להערכת מידרוג, היקף ה- FFO של החברה לשנת 2020 צפוי להסתכם בכ- 8.5 מיליון דולר, ובתוספת ההכנסות מהנכסים שבתהליך רכישה (בהנבה שנתית מלאה), בטווח הבינוני-ארוך צפוי להסתכם בכ- 13 מיליון דולר. יחס הכיסוי חוב פיננסי ל- FFO עומד על 23 שנים נכון ליום 30.09.2020 וצפוי לנוע בטווח 18-24 שנים, בהתאם לתרחיש הבסיס.
- היעדר נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה של החברה הסתכם ביום 30.09.2020 בכ- 63%. להערכת מידרוג, יחס זה צפוי להישאר יציב ולהמשיך להולם את רמת הדירוג.
- נכון ליום 30.09.2020 לחברה יתרת נזילות של כ- 16 מיליון דולר הכוללת מסגרת אשראי לא מנוצלת בהיקף של 2.5 מיליון דולר, בעוד שסך פירעונות האג"ח הצפויים בשנתיים הבאות הינן כ- 6 מיליון דולר. יחד עם זאת, יתרת הנזילות צפויה להישחק לאור כוונת החברה לרכישת פורטפוליו חדש של נכסים, אך להיוותר ברמה מספקת לצורך שירות האג"ח. יצוין כי לחברה תזרים שיורי גבוה ביחס לצרכי שירות חוב האג"ח המאפשר פירעון שוטף ללא מיחזור חוב.
- התפשטות נגיף הקורונה ממשיכה להגביר את אי-הוודאות והתנודות הכלכליות ברחבי העולם. אפשרות להמשך המשבר והחרפתו עלולה להוביל למשבר כלכלי גלובלי ולמיתון ארוך. החברה מעריכה כי חשיפתה למשבר הינה מוגבלת הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני, זאת בעיקר בשל אופי הנכסים בהם היא מחזיקה (מרכזים מסחריים המעוגנים בשוכרים המוגדרים

כחיוניים) ואיתנות שוכרי העוגן. נציין כי תרחיש הבסיס של מידרוג כולל תרחישי רגישות באשר לשווי נכסי החברה וכן להיקפי ה- NOI מהם.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, המשך הפעילות השוטפת, פירעון שוטף של קרן האג"ח בהיקף של כ- 5.6 מיליון דולר עד לסוף שנת 2021, אמורטיזציה של החוב הבנקאי והשלמת רכישת פורטפוליו נכסים (יחד עם שותף, חלק החברה 80%) הכולל 5 מרכזים מסחריים פתוחים הממוקמים במטרופולין של פילדלפיה בהיקף של כ- 115 מיליון דולר כאשר 65% מסכום זה צפוי להיות ממומן בחוב בנקאי וחלק החברה ביתרה ימומן ממקורותיה העצמיים. במסגרת תרחיש הבסיס מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, באשר לשחיקה בשווי הנכסים, השפעת תנודות בשערי חליפין על חוב החברה, וכן לגבי פגיעה בהכנסות החברה.

בהתאם לכך, יחס חוב נטו ל- CAP נטו של החברה צפוי להסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ- 69%-71%, יחס הולם את רמת הדירוג. היקף ה- FFO של החברה צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ- 10-13 מיליון דולר ארה"ב ויחס חוב נטו ל- FFO צפוי להסתכם בכ- 18-24 שנים, המהווה יחס כיסוי מהיר ביחס לרמת הדירוג.

אופק הדירוג

שינוי האופק מציב לחיובי משקף את השיפור בפרופיל הפיננסי והעסקי הצפוי בעיקר לאור המהלך לרכישת פורטפוליו חדש של נכסים (ככל והרכישה תושלם), אשר יתרום להגדלת פיזור נכסי החברה ולגידול בהיקפי פעילותה לרבות סך מאזן והיקף FFO וזאת במקביל לשיפור ביחסי הכיסוי.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- ירידה בשיעור המינוף הכולל של החברה.
- השלמת עסקת הרכישה שבתהליך, לרבות עמידה בתחזיות הפעילות מהנכסים הנרכשים והטמעת הגידול בהיקף הפעילות.

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- הרעה בענף הפעילות של תת-המגזר בו פועלת החברה - מרכזים מסחריים שכונתיים מעוגני סופרמרקטים בארה"ב.
- חריגה ממדיניות הנזילות ואי-שמירה על נזילות (לרבות מסגרות אשראי פנויות וחתומות) הולמת לשירות החוב הבלתי מובטח.
- חלוקת דיבידנד נרחבת, מעבר למדיניות הדיבידנד הקיימת.

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד - נתונים עיקריים על בסיס מאוחד, במיליוני דולר ארה"ב

	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
סך מאזן	192	219	265
חוב פיננסי נטו	101	105	160
חוב נטו / CAP נטו	55%	55%	64%
היקף FFO	6	6	7
חוב פיננסי נטו ל- FFO	16	17	23

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

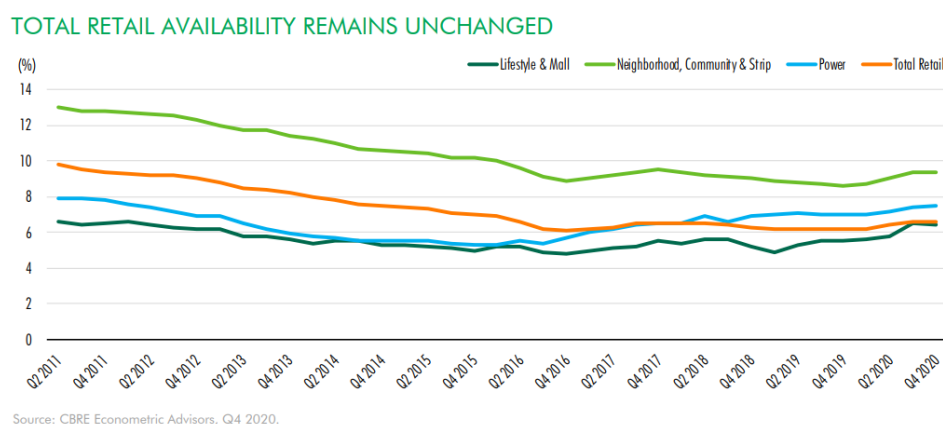
פעילות בתת-מגזר מסחר שכונתי/קהילתי, המאופיין בנכסים בעלי תזרים יציב אשר אינם מושפעים מהותית לשלילה משינוי בטעמי הצרכנים ומהשפעת המסחר המקוון בארה"ב

אסטרטגיית החברה מתמקדת ברכישת וניהול נכסים מסחריים קהילתיים, מעוגני סופרמרקט, בעלי חוזי שכירות ארוכי טווח. מרבית נכסי החברה (כ- 91%) ממוקמים בעיירות קטנות ובפרברים עירוניים בצפון מזרח ארה"ב ומהווים חלק מחיי היומיום של הקהילה (לחברה 2 נכסים נוספים בקנדה, וכן נכס לא מהותי בבולגריה). מלבד סופרמרקטים, מגוון השוכרים של החברה כולל חנויות נוחות למיניהן, מסעדות מהירות וספקי שירותים בסיסיים עליהם הקהילה הקרובה מתבססת. נכסים מסוג זה מושפעים במידה פחותה ממעבר צרכנים למסחר מקוון.

כך, תת-המגזר של נכסים מסחריים קהילתיים/שכונתיים מבוססי סופרמרקטים בארה"ב הציג עליה מתמשכת בשיעורי התפוסות עד פרוץ משבר הקורונה, כאשר עם תחילת המשבר נבלמה מגמה זו ואף נרשמה ירידה מסוימת. כפי שניתן לראות בתרשים 1, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2020, שיעורי התפוסות התייצבו ועמדו על כ- 91%. כמו כן, כלל ענף המסחר בארה"ב חווה פגיעה עם תחילת המשבר, אולם ברבעון השלישי של שנת 2020, היקפי המכירות בענף חזרו להיקפים שהיו טרום המשבר וברבעון שאחריו אף נרשם גידול בהיקפי המכירות, כפי שניתן לראות בתרשים 2 מטה¹.

ארה"ב, המדורגת בדירוג Aaa באופק יציב על-ידי Moody's², מאופיינת בכלכלה חזקה ויציבה. להתפשטות וירוס הקורונה השפעות שליליות על הביצועים הכלכליים החזויים של ארה"ב בשנת 2020, כאשר הצפי הינו לצמיחה שלילית בתוצר הריאלי של כ- 3.6% ולגידול בשיעורי האבטלה ל- 8.1% (לעומת 3.8% ערב המשבר).

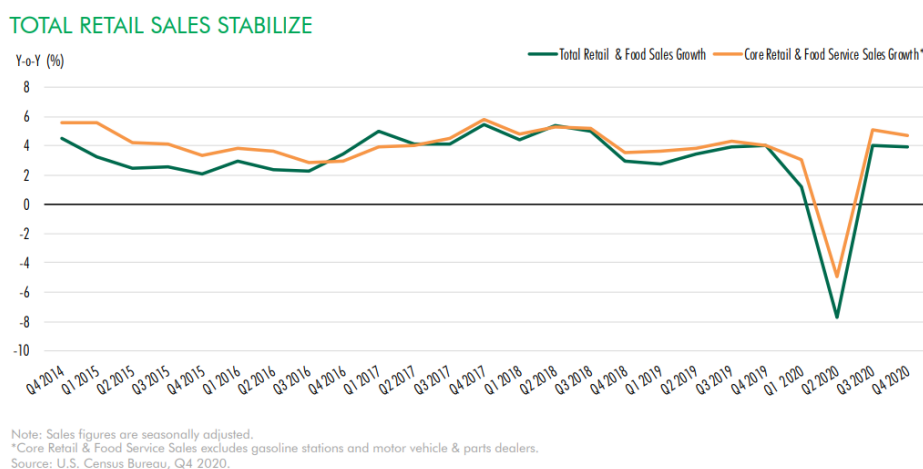
תרשים 1: שיעורי האי-תפוסה במגזרי המסחר השונים



¹ CBRE, Q4 2020 U.S. Retail Figures

² בהתאם לדוח דירוג של Moody's

תרשים 2: סך המכירות בענף המסחר



שיעורי תפוסה גבוהים איכות השוכרים ומח"מ חוזים ארוך תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי של החברה. היקף הפעילות צפוי להלום את רמת הדירוג

נכסי החברה מתאפיינים בשוכרי עוגן לתקופות ארוכות ובהתאם לכך, נכון ל-30.09.2020, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים המסחריים של החברה מסתכם בכ- 96% ומח"מ החוזים, נכון לתאריך זה, מסתכם בכ-6 שנים. תמהיל שוכרי החברה מורכב מסופרמרקטים מרשתות מובילות ולצידן ניתן למצוא בעיקר חנויות מזון ומשקאות, בתי מרקחת, חנויות דיסקאונט ונותני שירותים. לאור האמור לעיל, הנכסים הינם בעלי תזרים יציב ועמידים למחזורי עסקים שליליים בפרט בצל קשיי הקורונה. במהלך חודש ינואר 2021 פרסמה החברה מכתב כוונות לרכישת פורטפוליו של 5 מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים, במטרופולין של פילדלפיה, במדינת פנסילבניה שבארה"ב התואמים את אסטרטגיית החברה, בהיקף של כ- 115 מיליון דולר ובכך צפויה החברה, עם השלמת הרכישה, להרחיב את צבר הנכסים המניבים ואת פיזורו.

סך מאזן החברה ליום 30.09.2020 הסתכם בכ- 265 מיליון דולר. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל בין היתר את השלמת רכישת פורטפוליו הנכסים כפי שתואר לעיל, היקף המאזן צפוי לגדול ולהסתכם בכ- 360-380 מיליון דולר ובהתאם להלום את רמת הדירוג.

יחס כיסוי בולט לחיוב ושיעור מינוף ההולם את רמת הדירוג, משפיעים לטובה על הפרופיל הפיננסי; מנגד, היקפי ה-FFO הצפויים לחברה הינם נמוכים לרמת הדירוג

שיעור המינוף חוב נטו ל-CAP נטו, הנגזר ממאזן החברה ליום 30.09.2020 עומד על 64%. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל בין היתר השלמת רכישת פורטפוליו של נכסים חדשים בשיעור LTV של 65% ותרחישי רגישות ביחס לשווי הנכסים ושער חליפין המשפיע על היקף החוב, שיעור המינוף צפוי להישחק ולהסתכם בטווח הקצר-בינוני בכ- 69%-71%. שיעור מינוף זה הולם את רמת הדירוג.

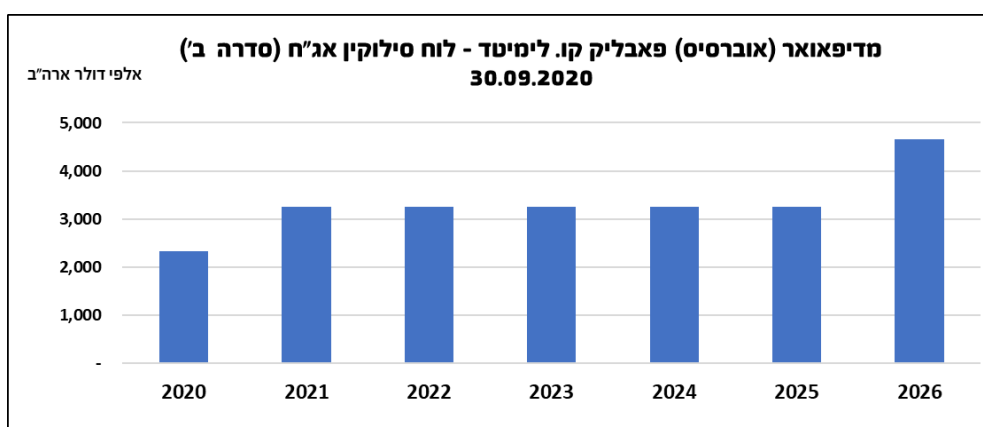
היקף ה-FFO של החברה ל-12 החודשים שהסתיימו ב-30.09.2020 הינו 7.1 מיליון דולר, היקף נמוך בהשוואה לרמת הדירוג. יחד עם זאת, השלמת רכישת פורטפוליו חדש של נכסים צפוי לתרום לגידול ה-NOI השנתי בכ- 8 מיליון דולר (ומנגד- לגידול בהוצאות המימון) ובסה"כ לתרום לשיפור של כ- 5 מיליון דולר בהיקף ה-FFO השנתי, כך שלאחר הגבה שנתית מלאה היקף ה-FFO צפוי להסתכם בטווח הבינוני-ארוך בכ- 12-13 מיליון דולר. יצוין כי היקף ה-FFO זה צפוי להיוותר נמוך ביחס לדירוג. יחס כיסוי החוב של החברה חוב נטו ל-FFO LTM עומד על 23 שנים נכון ליום 30.09.2020, יחס הבולט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. על-פי הערכת מידרוג, לאחר השלמת הרכישה, בחישוב שנתי יחס זה צפוי לנוע בטווח 18-24 שנים.

היעדר נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה. מנגד, יתרות הנזילות מספקות ביחס לשירותי אגרות החוב וכן, תזרים שיורי גבוה ביחס לאג"ח, הצפוי לספק לחברה מקור לפירעון חוב למרות גמישות פיננסית מוגבלת.

לאור היעדר נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים, גמישותה פיננסית של החברה מוגבלת ומשליכה לשלילה על הפרופיל הפיננסי של החברה. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה של החברה נכון ליום 30.09.2020 הינו 63%. להערכת מידרוג, יחס זה צפוי להישאר יציב ולהמשיך להלוו את רמת הדירוג. מנגד, כאמור לעיל, התזרים השוטף (לאחר אמורטיזציה שוטפת של ההלוואות) הינו בהיקף מספק לצורך שירות חוב האג"ח ללא תלות במיחזור חוב.

יתרות הנזילות של החברה ליום 30.09.2020 הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון דולר כולל מסגרת אשראי חתומה ופנויה של 2.5 מיליון דולר, בעוד שסך פירעונות האג"ח הצפויים בשנתיים הבאות הינן כ- 6 מיליון דולר. יחד עם זאת, יתרת הנזילות צפויה להישחק לאור כוונת החברה לרכישת פורטפוליו חדש של נכסים, אך להיוותר ברמה מספקת לצורך שירות האג"ח.

להלן לוח סילוקין של אגרות החוב סדרה ב' שהנפיקה החברה ליום 30.09.2020:



מטריצת הדירוג

תחזית מידרוג		ליום 30.09.2020		פרמטרים	קטגוריה	
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]			
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות	
Baa.il	1,000-1,300	Baa.il	913	סך מאזן (מיליוני ש"ח)	פרופיל עסקי	
Baa.il-A.il	---	Baa.il-A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים		
Baa.il	71%-69%	A.il	64%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל סיכון	
Baa.il	32-40	Baa.il	25	היקף FFO (מיליוני ש"ח) בגילום שנתי	פרופיל פיננסי	
A.il	18-24	A.il	23	חוב פיננסי / FFO		
Ba.il	0%	Ba.il	0%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן		
Baa.il	65%-60%	Baa.il	63%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה		
Baa.il-A.il	80%-55%	Aaa.il	200%>	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות		
Baa1.il				דירוג נגזר		
Baa1.il				דירוג בפועל		

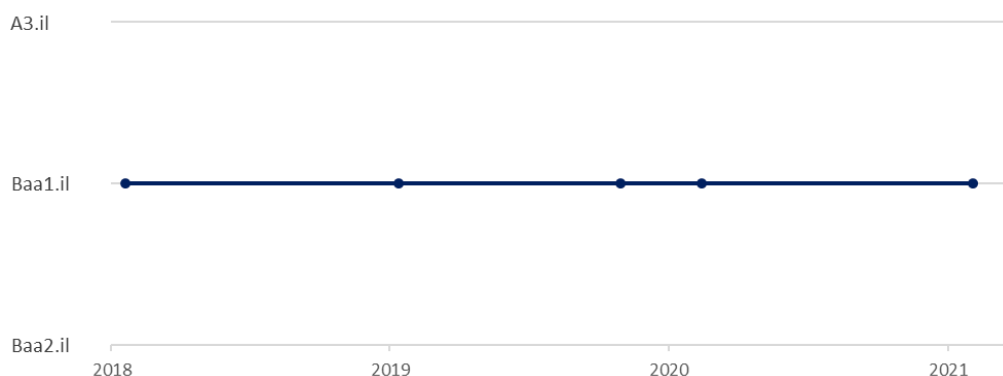
[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2001 והתאגדה כחברה פרטית בקפריסין. בעל השליטה בחברה הינו יאיר גולדפינגר (53%), המשקיע בחברה ממועד הקמתה והחל משנת 2010 מכהן בה כיושב ראש הדירקטוריון, בעלי עניין נוספים בחברה - אלוני חץ (11%) אלפא הזדמנויות (11%) ומיטב ד"ש (9%). אסטרטגיית החברה כוללת התמקדות בנכסים מסחריים, מעוגני סופרמרקטים, בצפון מזרח ארה"ב המאופיינים בחוזי שכירות ארוכי טווח.

בשנת 2007 נרשמה החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, אך עקב החזקה נמוכה של הציבור נמחקה ממסחר בשנת 2015. בחודש פברואר 2017 החברה נרשמה מחדש למסחר בבורסה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[מדיפאואר \(אוברסיז\) פאבליק קו. לימיטד - דוחות קשורים](#)

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

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

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - מאי 2020](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

08.02.2021	תאריך דוח הדירוג:
13.02.2020	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
21.01.2018	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד	שם יוזם הדירוג:
מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד	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 וליסיוני 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 וככאלה 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 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 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>