

Moinian Limited

מעקב | נובמבר 2023

אנשי קשר:

גיל רז
אנליסט, מעריך דירוג ראשי
Gil.r@midroog.co.il

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

Moinian Limited

דירוג מנפיק	Baa2.il	בחינת דירוג עם השלכות שליליות
דירוג סדרה	Baa2.il	בחינת דירוג עם השלכות שליליות

מידרוג מורידה את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה Moinian Limited (להלן: "החברה") מ-Baa1.il ל-Baa2.il ומותירה את הדירוג בבחינה עם השלכות שליליות.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1143015	Baa2.il	בחינה דירוג עם השלכות שליליות	30/12/2024

שיקולים עיקריים לדירוג

- על פי דיווחי החברה, עד ליום 8 בנובמבר 2023 בעל המניות בחברה (100%) מר ג'וזף מויניאן הזרים לחברה מספר הלוואות בעלים בסך מצטבר של כ- 91 מ' דולר המהווים, לצד המקורות השוטפים של החברה, את המקור העיקרי לתשלום החלות הקרובה (30.12.2023) של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בסך כ- 87.4 מ' דולר. העמדת הלוואות הבעלים הינה חלף תוכניות קודמות של החברה למימוש נכסים לצורך תשלום האג"ח. על פי דיווחי החברה, מקורן של הלוואות הבעלים הוא בין היתר מימון מחדש של נכס של בעל המניות בחברה. על פי הערכות החברה, בתום שנת 2023 יתרות המזומנים (חופשיים ומוגבלים לטובת מחזיקי אג"ח) בחברה (סולו) יעמדו על כ- 3.0 מ' דולר, וכן היא צופה לקבל במהלך שנת 2024 כ- 30 מ' דולר חלוקות מחברות בנות וכלולות. למול מקורות אלו בסך כ- 33 מ' דולר, לחברה שימושים בשנת 2024 בסך כ- 93.4 מ' דולר הכוללים את קרן אג"ח (סדרה ב') בסך כ- 87.4 מ' דולר העומדת לפרעון ב- 30.12.2024 ומהווה את התשלום האחרון והמלא של אגרות החוב (סדרה ב') והיתר הוצאות שוטפות (ריבית והנהלה).
- המקור המרכזי שמציגה החברה למימון עודף השימושים על המקורות בשנת 2024 הינו מכירת הנכס Bezel (שיעור אחזקה של 60%) על פי שווי בספרים, אשר להערכת החברה צפויה להניב לה תזרים חופשי בסך כ- 62.5 מ' דולר. הנכס הועמד למכירה על ידי החברה לפני מספר חודשים והיא צופה כי המכירה תושלם עד יוני 2024, זאת חלף הערכה קודמת להשלמת המכירה במרץ 2024. הנכס הינו מגדל מולטיפמילי במיאמי שהקמתו הושלמה בשנת 2021 והוא החל להתאכלס בסוף אותה שנה ושיעור התפוסה בו עמד על כ- 95% נכון לסוף שנת 2022.
- הורדת הדירוג והותרת הדירוג תחת בחינה עם השלכות שליליות הינה בעקבות הנזילות החלשה של החברה, אשר תלויה במכירת נכס מהותי על מנת לעמוד בתשלום החלות של אגרות חוב סדרה ב' בסך כ- 87.4 מ' דולר ב- 30.12.2024 זאת לאחר שהחברה השיגה את המקורות לתשלום הקרוב כמתואר לעיל. מידרוג סבורה כי חלה הרעה בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לאור העלייה החדה והמהירה בשיעורי הריבית אשר הובילה להאטה בקצב ההשקעות והעסקאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב, לקושי בהשלמת עסקאות מכירה ומימון מחדש וללחץ על מחירי הנכסים בשל כך. להערכת מידרוג גורמים אלו מכבידים על הגמישות הפיננסית של החברה ומעלים את סיכון האשראי ברקע הנזילות החלשה. למידרוג אין כל וודאות באשר למקורות המזומנים של החברה לצורך פרעון האג"ח ולמועד קבלתם בחברה. כמו כן מידרוג סבורה כי בשל כל זאת החברה עלולה להתקשות לעמוד במדיניות הפיננסית שהציגה בפנינו עד כה, לשמירה על יתרות נזילות לצורך חלות האג"ח לפחות 5 חודשים מראש.

- גמישות הפיננסית של החברה חלשה ביחס לדירוג, עם היקף נכסים לא משועבדים מהווים כ- 1% בלבד מסך המאזן. החברה הציגה בפני מידרוג חלופות נוספות למקורות לפרעון האג"ח בשנת 2024 ככל ומכירת Bezel לא תצא אל הפועל, כדוגמת נטילת מימון נוסף באחד הנכסים שמחזיקה החברה או מכירת אחוזים מסוימים בנכס לשותף המחזיק כיום בחלק מהנכס ואפשרויות נוספות שונות. מידרוג סבורה כי הטרק רקורד של החברה ושל בעל השליטה בהשגת מקורות מימון באזורי הפעילות של החברה מהווים גורם ממתן סיכון ותומכים בגמישות הפיננסית של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות מול המממנים.
- דירוג החברה מושפע לחיוב מפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב למשרדים, למגורים ולמסחר ומרוכזת בעיקר במנהטן ובברוקלין שבניו יורק, ומאופיינת בסביבה כלכלית חזקה לאורך זמן. היקף פעילות החברה משמעותי עם סך מאזן (מאוחד) של כ- 1.87 מיליארד דולר ל- 30.09.2023, כאשר נכסי החברה מוערכים על ידי מידרוג כבעלי איכות גבוהה ומצויים בתפוסה משוקללת של כ- 92%. הפרופיל העסקי של החברה מוגבל בשל פיזור פעילות נמוך יחסית. כך, על בסיס נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2022, שני הנכסים העיקריים מהווים כ- 44% משווי נדל"ן להשקעה מותאם וכ- 52% מ- NOI מותאם.
- להערכת מידרוג, נכסי החברה צפויים להציג בשנים 2023-2024 NOI מותאם (חלק החברה וכולל איחוד יחסי של חברות נכס כלולות) של כ- 85 מ' דולר לשנה, זאת בהשוואה לכ- 80 מ' דולר בשנת 2022. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מהעלייה בשיעור התפוסה בנכס Bezel, וכן עם גידול בשיעור האחזקה בנכס 245 Fifth Avenue לכדי 59.66% בחודש מאי 2023 למול המרת הלוואה שהעמידה החברה קודם לכן בסך 20 מ' דולר. מנגד, חלה ירידה בהכנסות מימון ממגזר ההלוואות שפעילותו הופסקה בתחילת שנה זו. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, FFO מותאם בשנת 2023 צפוי לעמוד בטווח של 22-24 מ' דולר, בהשוואה לכ- 20 מ' דולר בשנת 2022 - שיפור שנובע בעיקר מהגידול בהכנסה התפעולית כנזכר לעיל ומקיטון בהוצאות הנהלה כתוצאה ממכירת מלון Holiday Inn והשכרת מלון W. בשנת 2024 FFO צפוי להשתפר לטווח של 25-28 מ' דולר בשל הקיטון ביתרת האג"ח בסוף שנת 2023 למול קבלת הלוואות בעלים שאינן נושאות ריבית. מידרוג מניחה כי יחס כיסוי חוב פיננסי נטו/FFO ינוע בטווח של 50-35 בשנים 2023-2024, טווח רחב ואיטי שאינו הולם את הדירוג.
- יחס מינוף מותאם חוב נטו ל- CAP נטו עומד על כ- 57% ליום 30.09.2023 (כ- 46% על פי הדוחות הכספיים לפני התאמות מידרוג). החברה רשמה ירידות ערך בסך כ- 69 מ' דולר בנכסיה בארבעת הרבעונים שעד 30.09.2023 ותחת תרחיש הבסיס, מידרוג הביאה בחשבון אפשרות לירידות ערך נוספות. התפתחות יחס המינוף בשנה הקרובה תלויה בין היתר במקור לפרעון המלא של אגרות החוב, באם ימומן באמצעות מכירת נכס או במחזור החוב כנגד הגדלת מינוף על נכסים אחרים. כמו כן תרומת ה-FFO צפויה לתרום להקטנת המינוף. הלוואות הבעלים לא נלקחה בחשבון כחוב פיננסי מכיוון שהיא אינה נושאת ריבית או הצמדה כלשהי, היא נחותה לאגרות החוב (סדרה ב') ולכל חוב עתידי שעשוי להיווצר בחברה לרבות בפירוק וכן הועמדה לחברה מאת בעל המניות המחזיק בחברה בבעלות מלאה, המצביע על זהות אינטרסים גבוהה עם החברה. הלוואות הבעלים עומדות לפרעון בתשלום אחד ב- 01.01.2025 לאחר הפרעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ב').
- נזילות בולטת לשלילה לאורך זמן ואי שמירה על יתרות נזילות מספקות תוך הסתמכות מעת לעת על בעל השליטה, על מימוש נכסים ועל מחזור הלוואות לצורך שירות החוב. מדיניות הנזילות של החברה הינה שמירה על יתרות נזילות לתשלום קרן וריבית אג"ח, לפחות 5 חודשים מראש, מדיניות אשר בשנתיים האחרונות החברה לא עמדה בה.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג אגרות החוב Baa2.il נמוך בשתי רמות מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג. מידרוג הביאה בחשבון כי לחברה היקף גבוה של חוב לא מובטח לפרעון עד ל- 30.12.2024, כאשר יכולתה למחזר חוב זה נתונה באי ודאות, והחברה תלויה במימוש נכסים כמקור עיקרי לפירעון החוב. החברה אינה נוהגת לשמור מזומנים זמן הולם מראש לצורך הפירעון. בנוסף, הובאה לשלילה העובדה כי מרבית נכסי

החברה מוחזקים עם שותפים. בחלקם החברה מקבלת את ההחלטות, עם זאת בנכסים מסוימים נדרשת הסכמת השותפים, דבר אשר עשוי להעיב על יכולת מימוש או משיכת דיבידנדים.

שיקולי ESG

החשיפה של החברה לסיכונים מממשל תאגידי הינה בינונית להערכת מידרוג, והיא מושפעת לשלילה להערכתנו ממורכבות ביחסי הגומלין בין החברה לבין בעל המניות בשל עסקאות משותפות רבות וזאת ברקע תמיכה בחברה מצד בעל המניות מעת לעת. אמנם מידרוג רואה לחיוב את תמיכת בעל המניות בחברה בעת הצורך, אולם זו אינה מוסדרת כך שאינה שקופה דיה לאורך זמן. להערכת מידרוג שיקול זה מגביל את איכות האשראי של החברה.

אופק הדירוג

מידרוג תבחן בתקופה הקרובה את התפתחות העסקאות של החברה לצורך השגת הנזילות למול שירות האג"ח בשנת 2024, והדירוג עלול לרדת ככל שלא תחול בחודשים הקרובים התקדמות ממשית בעסקאות המיועדות להשגת מקורות מימון לפירעון האג"ח.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- שיפור משמעותי בגמישות הפיננסית של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי שיפור בנזילות החברה
- ירידה בהיקף ה-FFO ביחס להערכת מידרוג בתרחיש הבסיס וביחס הכיסוי חוב נטו ל-FFO
- גידול משמעותי ביחס המינוף חוב נטו לקאפ נטו

Moinian Limited (מאוחד) - נתונים עיקריים, במיליוני דולר

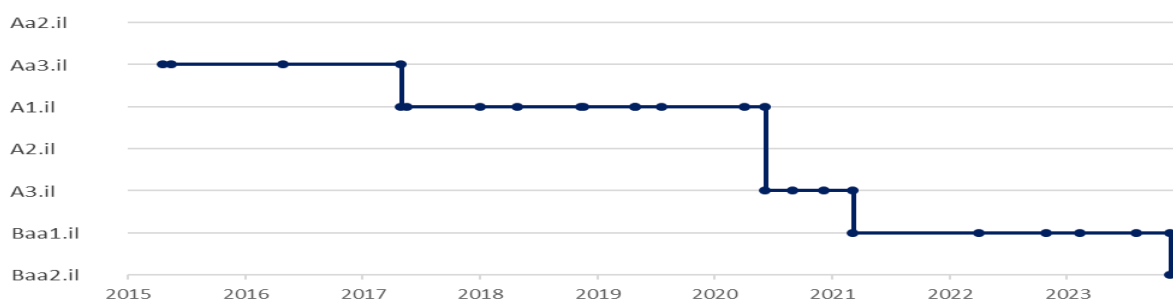
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	30.09.2023	
2,065	1,923	1,844	1,859	1,873	סך מאזן מאוחד
57%	58%	57.8%	53%	56.9%	חוב נטו / CAP נטו מותאם
32.1	27.9	16.6	23.5	22.4	LTM FFO מותאם *
35.7	45.3	72.1	50	56	חוב נטו מותאם / LTM FFO מותאם *

* FFO מותאם כולל את חלק החברה באיחוד יחסי ב-FFO של חברות כלולות שאינן מאוחדות בדוח הכספי המאוחד של החברה. חוב פיננסי נטו מותאם כולל את חלקה של החברה בחוב הפיננסי נטו של חברות כלולות שאינן מאוחדות.

אודות החברה

Moinian Limited הינה חברת BVI בבעלות מר ג'וזף מויניאן. החברה מתמקדת בעיקר בנכסי נדל"ן מניב למסחר, משרדים ומגורים לצד פעילות מלונאית והעמדת הלוואות לצורך מימון פרויקטי נדל"ן מרבית פעילות החברה מתמקדת במנהטן, ניו-יורק.

היסטוריית דירוג



מטריצת הדירוג

תחזית מידרוג		ליום 30.09.2023		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Aa.il	7.0	Aa.il	7.2	סך מאזן (מיליארד ש"ח)	פרופיל עסקי
A.il	---	A.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	פרופיל סיכון
Aa.il	55%	Aa.il	57.0%	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	
A.il	95	A.il	85	היקף FFO שנתי (מיליוני ש"ח)	פרופיל פיננסי
Ba.il	50-40	Ba.il	56	חוב פיננסי נטו / FFO	
Ba.il	1%	Ba.il	1.4%	שווי נכסי לא משועבר / סך מאזן	
Baa.il	55%	Baa.il	53.2%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Baa.il	23%	Ba.il	28.3%	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
A3.il				דירוג נגזר	
Baa2.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.

דוחות קשורים

[Moinian Limited - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, נובמבר 2023](#)

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

[דירוג חובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, דצמבר 2019](#)

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

[שוק המשרדים בארה"ב - הערת ענף, מאי 2023](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

23.11.2023	תאריך דוח הדירוג:
10.08.2023	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
22.04.2015	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Moinian Limited	שם יוזם הדירוג:
Moinian 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 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").

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצרים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון שהגוף המדורג עלול שלא לעמוד בהתחייבויותיו הפיננסיות החוזיות במועד, וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון או במקרה של הפיכת החוב לפגום.

דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל סיכון אחר, כגון סיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר העשוי להשפיע על שוק ההון, למעט סיכונים אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות של סיכונים אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפייה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביעוץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטה כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מזהירים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שיבסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטה כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלהו ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיצו, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפקיה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי סיכון האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, ההערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסרו או נוצרו על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיותם נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג, בהערכות של מידרוג, בחוות הדעת של מידרוג ובחומרי מידרוג (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה לאמינים ומדיקים. יחד עם זאת, והיות שתמיד תיתכן טעות אנוש או תקלה טכנית, וכן בשל גורמים אחרים, כל המידע הנכלל במסמך הזה מסופק כפי שהוא (as is) בלי שום אחריות משום סוג שהוא.

מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע. מידרוג נוקטת אמצעים סבירים כדי שהמידע שהיא משתמשת בו לצורך הדירוג יהיה באיכות מספקת וכי יגיע ממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים, לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים, ככל שהדבר רלבנטי. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם מהלך תהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג איננו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו www.midroog.co.il.