

Hertz Properties Group, Limited

מעקב | ינואר 2024

אנשי קשר:

אלכסנדר ארליך
אנליסט, מעריך דירוג ראשי
Alexander.E@midroog.co.il

רועי רביד
אנליסט בכיר, מעריך דירוג משני
roy.r@midroog.co.il

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

Hertz Properties Group, Limited

סדרה א'	C.il	בחינת דירוג עם השלכות לא וודאיות
סדרה ב' - מובטחת	Caa1.il	בחינת דירוג עם השלכות לא וודאיות

מידרוג מורידה את דירוג אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה Hertz Properties Group Limited (להלן: 'החברה') מ-Ca.il ל-C.il. כמו כן, מידרוג מותירה על כנו דירוג Caa1.il לאגרות חוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים שהנפיקה החברה. דירוג אגרות החוב נותר תחת בחינה (CREDIT REVIEW) עם השלכות לא וודאיות.

אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
א'	1142603	C.il	בחינת דירוג עם השלכות לא וודאיות	15.01.2026
ב'*	1184753	Caa1.il	בחינת דירוג עם השלכות לא וודאיות	28.02.2026

* לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב' משועבד הנכס Brookhollow Central הממוקם ביוסטון, טקסס, ארה"ב, כמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב.

שיקולים עיקריים לדירוג

- ברבעון השלישי לשנת 2023 רשמה החברה קיטון בשווי נכסי המשרדים בספריה בסך כ- 156 מ' דולר על בסיס הערכות שווי עדכניות שקיבלה החברה, מכך קיטון בסך כ- 123 מ' דולר הון מיוחס לבעלי המניות של החברה בנכסים אלו. ירידות השווי הושפעו ממספר פרמטרים, ובעיקר מהעלייה בשיעורי ההיוון, מהירידה בשיעורי התפוסה המייצגים, בשיעור צמיחת ההכנסות מדמי שכירות וכן בסבירות חידוש החוזים על ידי השוכרים. ב-9 החודשים הראשונים לשנת 2023 רשמה החברה ירידות ערך מצטברות בסך כ- 259 מ' דולר בשווי נכסי המשרדים בספריה. לאור זאת, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד לכ- 36 מ' דולר ל- 30.09.2023, בהשוואה לכ- 257 מ' דולר ל- 31.12.2022. יחס המינוף חוב נטו לקאפ נטו (מאוחד) עמד על כ- 87% ל- 30.09.2023 בהשוואה לכ- 57% ל- 31.12.2022. נכון ליום 30.09.2023 החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') בקשר עם מינימום הון עצמי מיוחס לבעלי המניות ויחס חוב נטו ל-קאפ נטו.
- ליום 30.09.2023 לחברה גירעון בהון החוזר בדוח המאוחד בסך כ- 217.2 מ' דולר הנובע בעיקר מסייג לז"ק של יתרת אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') והריבית הצבורה בגינן, בסך כ- 137.8 מ' דולר, בגינן עומדת למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מיידי, וכן מסייג לז"ק של שלוש הלוואות נון-ריקורס של חברות בנות של החברה בסך כ- 107.5 מ' דולר שמועד פרעוןן של שתיים מהן חלף.
- כמו כן במהלך רבעון שלישי 2023 גדל מספר הנכסים של החברה המצויים באירועי הפרה שונים ועקב כך מונו מנהלים מיוחדים מטעם המלווים לחלק מנכסי החברה ובהם: 10 South Broadway ו-Energy Center אשר מונעים יציאת המזומנים מחברות הנכס. עודפי המזומנים מהשכרת נכסים שחלים בהם אירועי הפרה מופנים לחשבון ליווי מיוחד באמצעות הפעלת מנגנון Cash Sweep ואינם יכולים לשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת, באופן הפוגע ביכולת שירות החוב של החברה. נכון ליום 30.09.2023 יתרות המזומן בקופת החברה (סולו) עמדו על כ- 20.9 מ' ובהתאם לתזרים החזוי לשנים 2024-2025 שהחברה צירפה לדוחותיה הכספיים ולהצהרות החברה, החברה אינה צופה חלוקות נטו מחברות הנכסים אלא באמצעות מכירת חלק מנכסיה ובפרט מכירת הנכס Brookhollow Central במהלך שנת 2024.
- לאור האמור לעיל, דירקטוריון והנהלת החברה מעריכים כי ישנם ספקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה להמשיך ולפעול כ"עסק חי". ברקע זאת, החברה הודיעה על דחיית תשלום הקרן והריבית למחזיקי אג"ח א' שמועדו חל ב- 15.01.2024 ולדחיית תשלום קרן וריבית למחזיקי אג"ח ב' שמועדו חל ב- 28.02.2024. נכון למועד דוח זה, החליטו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') במספר החלטות נפרדות במועדים שונים שלא להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ושלא לנקוט

בהליכים משפטיים לשם הגנה על זכויות המחזיקים. ביום 11.10.2023 פרסמה החברה כתב התחייבות שבו התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') בין היתר לשתף פעולה ולמסור מידע לידי הנאמן ונציגי המחזיקים, להודיע מראש טרם ביצוע מהלכים שונים, כגון שינוי בזכויותיה בנכסים וכן התחייבה למגבלות שונות בקשר עם חלוקות, רכישת נכסים, שינוי בשליטה ועוד¹. כמו כן, במסגרת הדיונים עם מחזיקי אגרות החוב, הסכימה החברה על הוספת ריבית למחזיקי אגרות החוב בשיעור ריבית הפיגורים הנקובה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') בגובה 3% שתחול מיום 22.10.2023.

- מידרוג סבורה כי ההיחלשות בסביבה התפעולית בה פועלת החברה צפויה להימשך בטווח הנראה לעין, לאור הנתונים המצביעים כי שוק המשרדים בארה"ב סובל מהאטה בביקושים וגידול בשטחים הפנויים. העלאת הריבית המהירה בארה"ב מרמה של 0.25% לכ- 5.5% כיום גרמה להאטה ניכרת בהשקעות ובעסקאות חדשות הפוגעת בנזילות השוק ומובילה לאי וודאות לגבי מחירי הנכסים. כמו כן גורמי המימון נוקטים מדיניות דפנסיבית של הורדת שיעורי ההישענות על הנכסים ודרישה להזרמות הוניות לעיבוי כריות הביטחון, המובילה לקשיי מימון מחדש של נכסים כתלות גם באיכות ובמאפייני הנכסים ובאזורים הגאוגרפיים. לצד זאת, הביקוש לשטחי משרדים נחלש בשל התקבעות העבודה ההיברידית והתייעלות של חברות. על פי נתוני Moody's שיעור השטחים הפנויים (Vacancy Rate) הארצי בנכסי משרדים בארה"ב נמצא במגמת עלייה מתחילת 2022 ועומד על כ- 19.5% נכון לסוף רבעון רביעי 2023.

- נכון ליום 30.09.2023 בבעלות החברה 13 נכסי משרדים במספר ערים בארה"ב. נכסי החברה מציגים ירידה הדרגתית בשיעורי התפוסה החל מרמה של כ- 78% בשנת 2020 לרמה של 75%-74% בשנים 2021-2022 ועד לרמה של כ- 72% נכון לספטמבר 2023. לצורך אכלוס שטחים הצפויים להתפנות החברה נדרשת לבצע התאמות בנכסים ע"י השקעות הוניות, במידה והיתרות הייעודיות שהחברה שומרת לצורך כך בחשבונות מזומנים מוגבלים לא יספיקו. חרף הירידה בשיעורי התפוסה, ה- NOI של נכסי החברה נותר יציב בסך כ- 40 מ' דולר בשנת 2022 בדומה לשנת 2021, בין היתר בשל עלייה מובנית בדמי השכירות. ב- 9 החודשים הראשונים של שנת 2023 רשמה החברה NOI בסך כ- 30 מ' דולר המשקף כ- 40 מ' דולר בגילום שנתי. בהתאם לדיווחי החברה, בשנת 2024 צפויות עזיבות של מספר שוכרים בנכסים Bridgewater Place ו- 111 East Capitol אשר צפויות להשפיע לשלילה על ה- NOI לשנה זו.

- דירוג אגרות החוב נקבע בהתאם למתודולוגיה של מידרוג "דירוג מכשירי חוב ומנפיקים בכשל פירעון ומכשירי חוב פגומים". בהתאם לכך, דירוג אגרות החוב סדרות א' ו-ב' נקבע לפי אומדן מידרוג לשיעור השיקום של אגרות החוב בהינתן כשל פירעון. מידרוג מעריכה את שיעור השיקום לאג"ח סדרה א' בלתי מובטחות בשיעור הנמוך מ- 35% ואת שיעור השיקום לאג"ח סדרה ב' מובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה וזכויות שותפי החברה בנכס Brookhollow Central בטווח שבין 90% עד 95%. אומדן שיעורי השיקום נערך על ידי מידרוג בהתאם לתרחיש הבסיס המפורט להלן ובהתחשב במידת חוסר הוודאות לגביו. בהיעדר מתווה קונקרטי וודאי לגבי הסדר החוב שיתגבש בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב, מידרוג הניחה את ההנחות העיקריות הבאות:

- לגבי אג"ח סדרה א': בשל היעדר מידע קונקרטי מידרוג לא הביאה בחשבון בתרחיש הבסיס הפחתת חוב לאג"ח סדרה א', אף כי בעבר החברה ביטאה את נכונותה להציע הפחתת חוב לאג"ח סדרה א' כפי שניתן להבין מנוסח הדיווח המידי מיום 28.09.2023 וכן מהצעת הרכש שבוטלה; לאור מגבלות החלוקה בחלק מחברות הנכס כמוזכר לעיל ולאור הצורך בהשקעות משמעותיות בנכסי החברה, בעיקר בנכס Gateway Center, החברה לא תעמוד בפירעון הקרן והריבית של אג"ח סדרה א' במהלך שנת 2024; החל מיום 22.10.2023 אגרות חוב סדרה א' נושאות ריבית שנתית בשיעור של 10.05%; מידרוג הניחה כי החברה תפעל לממש נכסים בשנים הקרובות לצורך פירעון חלקי של אגרות החוב סדרה א'. מימוש הנכסים ייעשה בהדרגה על פני השנים 2024-2026; מידרוג הניחה כי מימוש הנכסים יהיה כרוך בירידת שווי הנכסים מעבר לערכם הנוכחי בספרי החברה בשל תנאי השוק והצורך של החברה במימוש נכסים על מנת לשרת את התחייבויותיה. בתרחיש הבסיס מידרוג הניחה

¹ לפרטים מלאים אנו מפנים לדיווח החברה מיום 11.10.2023 "כתב התחייבות לאג"ח א' ו-ב' נוסח מעודכן".

ירידת שווי בטווח 10%-15%, זאת בהתחשב בירידות השווי המהותיות שכבר הוכרו בנכסי החברה מתחילת שנת 2023. תרחישי הרגישות מביאים בחשבון עלויות מימוש נכסים, השקעות שוטפות בנכסים וכן עלויות ניהול שוטפות של החברה לרבות עלויות הכרוכות בהסדר החוב. בהתאם לכך, מידרוג העריכה את שיעור השיקום לאגרות חוב סדרה א' בטווח הנמוך מ- 35%.

- לגבי אג"ח סדרה ב'**: החל מיום 22.10.2023 אג"ח סדרה ב' נושאות ריבית שנתית בשיעור של 8.95%; החברה עשויה לשלם למחזיקי אג"ח סדרה ב' את תשלום הריבית והקצב ב- 28.02.2024 מתוך כספי הנאמנות והכספים בחברת הנכס אם כי אין וודאות לגבי תשלום זה והמהלך דורש את החלטת הצדדים²; הנאמן ונציגות בעלי אג"ח סדרה ב' בשיתוף עם החברה יפעלו למכירת הנכס Brookhollow Central במהלך שנת 2024 בהתאם להחלטה שנתקבלה ע"י נציגות בעלי האג"ח ביום 14.12.2023; על פי נתוני החברה, יחס LTV באג"ח סדרה ב' עמד על כ- 71% ליום 30.09.2023. בהתחשב באי הוודאות לגבי עיתוי המכירה ותחת תרחישי רגישות לשווי הנכס במכירה, מידרוג העריכה את שיעור השיקום הצפוי למחזיקי אג"ח סדרה ב' בטווח של 95% - 90%.

אופק הדירוג

הותרת הדירוג תחת בחינה עם השלכות ללא כיוון וודאי נובעת מאי הוודאות הכרוכה במתווה הסדר החוב של החברה כפי שיקבע במו"מ בין החברה, בעלת השליטה בחברה ומחזיקי האג"ח, ואשר יכול ויהיה שונה מההנחות שנלקחו בתרחיש הבסיס של מידרוג. כמו כן ייתכן כי ההערכות שנלקחו בתרחיש הבסיס של מידרוג יהיו בפועל שונות בהתאם להתפתחויות. בהתאם לכך יכול ומידרוג תשנה את תרחיש הבסיס במידה שתוביל את מידרוג להערכת שיעורי שיקום שונים לאגרות החוב ולשינוי דירוגן בהתאם.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- התפתחויות שיובילו את מידרוג לשנות את תרחיש הבסיס של מידרוג באופן שיוביל להעלאת אומדן שיעורי השיקום של אג"ח סדרות א' ו- ב' מעל הערכותינו בתרחיש הבסיס הנוכחי
- שיפור מהותי בנזילות החברה וביחסי המינוף של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- התפתחויות שיובילו להורדת אומדן מידרוג לשיעורי השיקום לאגרות חוב סדרה ב'
- הרעה בנזילות החברה מעבר להערכות מידרוג

Hertz Properties Group Limited - נתונים עיקריים (מאוחד), במיליוני דולר ארה"ב*

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	
879	812	866	543	סך מאזן
512	484	425	427	חוב פיננסי נטו
61.1	39.6	89.5	31.5	יתרות נזילות
65.2%	64.3%	56.5%	87%	חוב נטו / CAP נטו

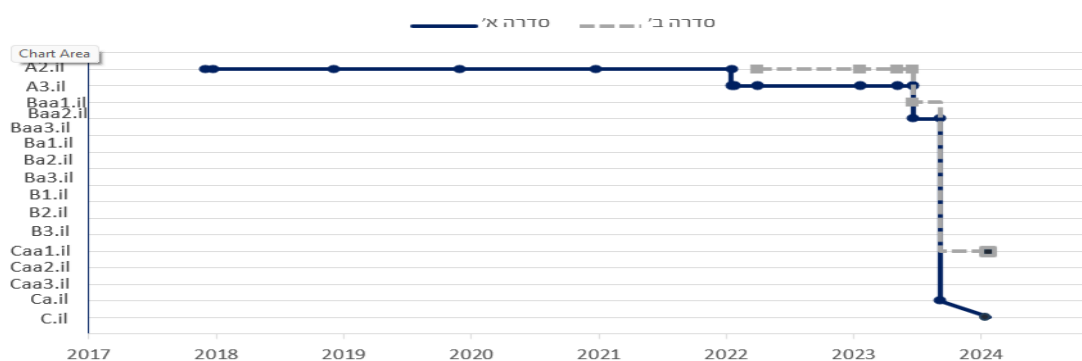
* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה.

² לפרטים נוספים אנו מפנים לדיווח החברה מיום 23.01.2024 "זימון אסיפת אג"ח ב' - אישור תשלום קרן וריבית הקובעים ליום 28.02.2024 מכספים בחשבון הנאמנות".

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2016, כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים לצורך הנפקת אג"ח בישראל. החברה פועלת ומתמקדת בנכסי משרדים, לרוב מסוג Class A, במרכזי עסקיים ראשיים בערים מרכזיות ובינוניות ברחבי ארה"ב. בעלי השליטה בחברה בשרשור סופי הינם שרה הרץ-גורדון, אייזיק הרץ וויליאם זאב הרץ, שלושת ילדיו של יהודה הרץ ז"ל אשר כיהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 01.09.2020. החל מאותו מועד מר וויליאם זאב הרץ מכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[דוחות קשורים - Hertz Properties Group, Limited](#)

[דירוג מכשירי חוב ומנפיקים בכשל פירעון ומכשירי חוב פגומים - דוח מתודולוגי, ינואר 2021](#)

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

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

[שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי - דוח מתודולוגי, ספטמבר 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

29.01.2024	תאריך דוח הדירוג:
06.09.2023	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
30.11.2017	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Hertz Investment Group	שם יוזם הדירוג:
Hertz Investment Group	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 שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוט של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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 שיפוט 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' 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, המוצגים, 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 וציפיה 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 ביעוץ פיננסי או ביעוץ 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 לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג וכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, 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 אמינים ומדויקים. 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 לתקן את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בסולם המהלך 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 בודדו 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: <http://www.midroog.co.il>.