

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

מעקב | פברואר 2023

אנשי קשר:

שירן פימא, רו"ח
ראש צוות, מעריכת דירוג ראשית
shiranfh@midroog.co.il

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

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

אופק דירוג: יציב	A3.il	דירוג סדרה
------------------	-------	------------

מידרוג מותירה על כנו דירוג A3.il לאגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד. (להלן: "החברה" ו/או "מדיפאואר"). אופק הדירוג יציב.

אגרות החוב במחזור המדורות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1161348	A3.il	יציב	31.12.2026

שיקולים עיקריים לדירוג

- פעילות החברה מתמקדת בנכסים מניבים למסחר קהילתי/שכונתי מעוגן סופרמרקטים בצפון מזרח ארה"ב, תת-מגזר סולידי בעל מאפיינים אנטי מחזוריים הנובעים בעיקר מעומס שכירות נמוך, מקשיחות בצד הביקוש בעת משבר כלכלי (מוצרי צריכה בסיסיים) ומחשיפה נמוכה יחסית להשפעות המסחר המקוון.
- שיעורי תפוסה גבוהים (מעל 90%) לאורך זמן בנכסי החברה ופיזור נכסי טוב יחד עם איכות גבוהה של השוכרים וחוזי שכירות ארוכים, תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי. מנגד, מיקומם של הנכסים בשווקים משניים ופריפריאליים מעיבים על הדירוג.
- שיעור המינוף הולם את הדירוג וצפוי להסתכם בטווח הזמן הבינוני בכ- 65%-68%, זאת ביחס לשיעור מינוף של כ- 64% ליום 30.09.2022 ושל כ- 71% ליום 30.09.2021, לאחר רכישת פורטפוליו של 5 נכסים במטרופולין פילדלפיה שמומן בעיקר באשראי בנקאי. התמתנות המינוף מיוחסת בעיקרה לעליה בשווי נכסי הנדל"ן שנרשמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021 וכן לקיטון היקף החוב בשל אמורטיזציה שוטפת.
- יחסי כיסוי מהירים תומכים בפרופיל הפיננסי של החברה, על אף היקף FFO נמוך ביחס לרמת הדירוג וזאת למרות גידול מתמשך בשנים האחרונות. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג הכולל רכישה של נכסים חדשים, היקף ה- FFO צפוי להסתכם ב- 12-14 מיליון דולר בשנה. בהתאם, יחס הכיסוי חוב פיננסי ל- FFO צפוי לנוע בטווח 20-25 שנים.
- מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה של החברה הסתכם ביום 30.09.2022 בכ- 62%. להערכת מידרוג, יחס זה אינו בולט לחיוב ביחס לדירוג ואינו צפוי לתגודתיות.
- לחברה יתרות נזילות מספקות לצורך שירות אגרות החוב. ליום 30.09.2022, לחברה יתרות נזילות (במאוחד) של כ- 11 מיליון דולר אל מול פירעונות של אגרות החוב בהיקף של כ- 6 מיליון דולר לשנה. יחד עם זאת, יתרת הנזילות בהתאם למדיניות החברה הינה נמוכה במקצת מהיתרה ליום 30.09.2022 אך צפויה להיוותר ברמה מספקת לצורך שירות האג"ח. יצוין לחיוב כי לחברה תזרים שיורי גבוה ביחס לצרכי שירות חוב האג"ח המאפשר פירעון שוטף ללא מיחזור חוב.
- מבנה החוב של החברה כולל הלוואות מתאגידים פיננסיים (88%) לרוב בריבית קבועה ממוצעת של 3.67% עם מועד פירעון משוקלל של כ- 7 שנים וחוב אג"ח שאינו צמוד למדד (12%). מבנה חוב זה, להערכת מידרוג, תורם לעמידות החברה בפני תנודתיות בשווקים ברקע מגמת עליית הריבית והיחלשות הכלכלה בטווח הקצר והבינוני.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, המשך הפעילות השוטפת, פירעון שנתי של קרן האג"ח בהיקף של כ- 6 מיליון דולר, אמורטיזציה של החוב הבנקאי, מימון מחדש בשנת 2024 בחלק מנכסי החברה המהווים פחות מ- 10% מסך שווי הנכסים והמשך השקעה באמצעות פלטפורמה להעמדת הלוואות נדל"ן ליזמים וקבלנים ברחבי ארה"ב בהיקפים דומים להיקף הקיים (כ- 5 מיליון

דולר נוסף להשקעת אקוויטי בפלטפורמה של כ- 6 מיליון דולר). בנוסף, נלקח בחשבון הנחה לרכישת נכסים ולגיוס אג"ח. במסגרת תרחיש הבסיס, מידרוג ערכה תרחישי רגישות שונים, בין היתר, באשר לשחיקה בשווי נכסי הנדל"ן.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכתנו כי החברה תשמור על יציבות תזרימית מנכסיה וכן צמיחה בהיקפי פעילותה תוך שמירה על יתרות נזילות מספקות ועל פרופיל פיננסי הולם.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי פעילות החברה
- ירידה משמעותית בשיעור המינוף הכולל של החברה
- שיפור משמעותי בגמישות החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- אי שיפור בשיעור המינוף של החברה
- הרעה בענף הפעילות של תת-המגזר בו פועלת החברה - מרכזים מסחריים שכונתיים מעוגני סופרמרקטים בארה"ב
- חריגה ממדיניות הנזילות ואי-שמירה על נזילות הולמת לשירות החוב הבלתי מובטח

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

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	
192	219	265	403	422	סך מאזן
101	105	160	270	257	חוב פיננסי נטו
55%	55%	64%	69%	64%	חוב נטו / CAP נטו
7	26	12	4	11	נזילות
75	78	81	111	133	הון עצמי
6	7	6	8	11	FFO LTM

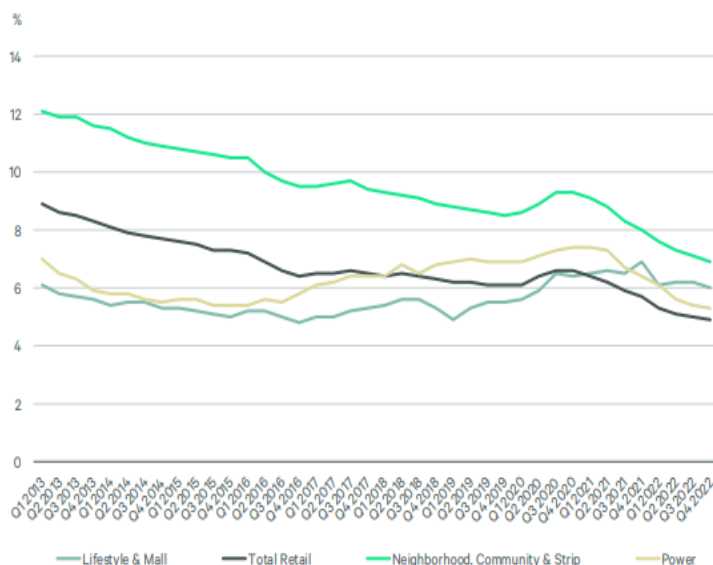
* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה

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 ברכישה וניהול של נכסים מסחריים קהילתיים, מעוגני סופרמרקט, בעלי חוזי שכירות ארוכי טווח. מרבית נכסי החברה ממוקמים בעיירות קטנות ובפרברים עירוניים בצפון מזרח ארה"ב ומהווים חלק מחיי היומיום של הקהילה. 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.

תרשים 1: שיעורי השטחים הזמינים במגזרי המסחר השונים (מקור: CBRE)

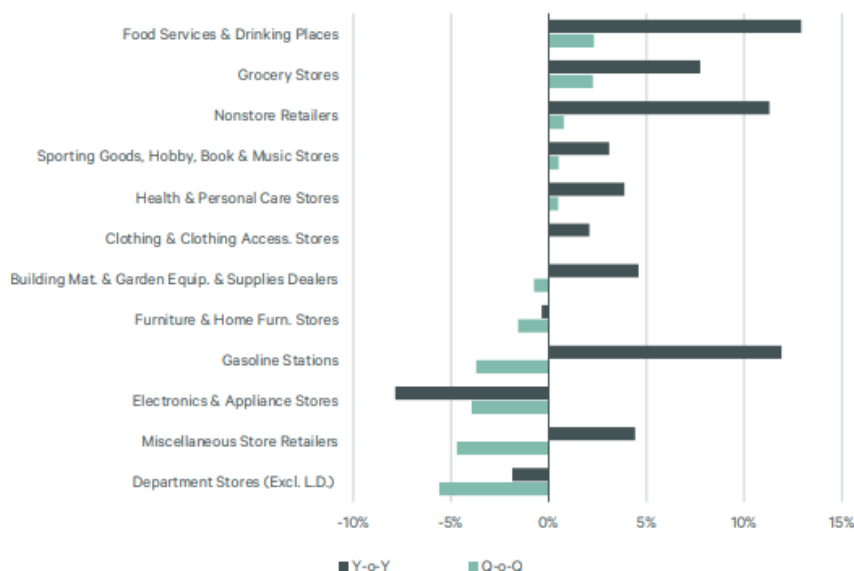


בהתאם לסקירה של CBRE על ענף המסחר בארה"ב, תת-המגזר של נכסים מסחריים קהילתיים/שכונתיים מבוססי סופרמרקטים בארה"ב הציג עליה מתמשכת בשיעורי התפוסות הנמשכת מזה 5 שנים בשיעורי שיא (מלבד ירידה מצמצמת במהלך משבר הקורונה). את ירידת שיעור השטחים הזמינים לאורך עשר השנים האחרונות ניתן לראות בתרשים 1.

מגמות אלו מאפיינות גם את כלל ענף המסחר בארה"ב. היקפי המכירות בכלל ענף המסחר צמחו במהלך שנת 2022 בשיעור של כ- 6.7% ביחס לשנה קודמת כאשר הסקטורים שבלטו במיוחד הינם הסעדה וסופרמרקטים. ספיגה נטו חיובית מזה 5 רבעונים מעידה על הביקוש בענף, והיצע נמוך של שטחים חדשים הוא הגורם לעליות בשיעורי התפוסה וללחץ כלפי מעלה על מחירי השכירות, שעלו במהלך שנת 2022 בכ- 2.5% והסתכמו

ל- 23 דולר בממוצע ל- SF. מצד ההציע ניכרת ירידה משמעותית בהיקף השטחים החדשים שנבנו - אשר עמדו על 5.4 מיליון SF ברבעון 4 של 2022 לעומת הממוצע הרבעוני של 12.7 מיליון SF ב- 10 השנים האחרונות.

תרשים 2: גידול במכירות בסקטורים השונים בענף



¹ S. Retail Figures CBRE, Q4 2021 U.

תרשים 3: היקף ספיגת שטחים, נטו



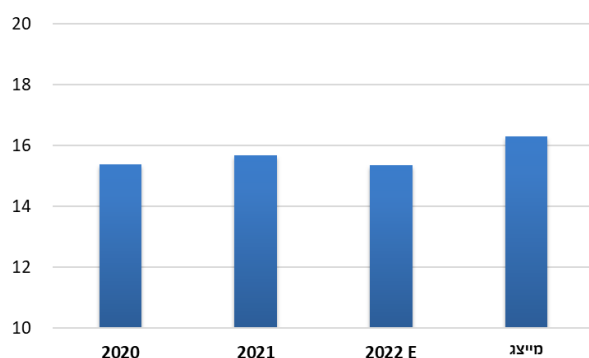
מקור: CBRE, Q4 2022 U.S. Retail Figures

ארה"ב, המדורגת בדירוג Aaa באופק יציב על-ידי Moody's, מאופיינת בכלכלה חזקה ויציבה. יחד עם זאת שיעורי הצמיחה הצפויים להיות נמוכים מהשנים הקודמות ויעמדו על כ-1.8% ב-2022 ו-0.4% ב-2023, לאור נחישות הפד להוריד את שיעור האינפלציה, ולשם כך להעלות את הריבית.

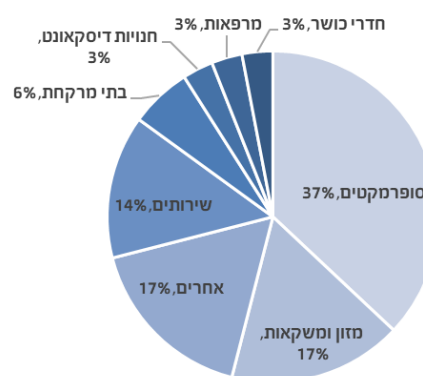
גידול בהיקף הנכסים ובהכנסות תורמים לחיזוק הפרופיל העסקי

נכסי החברה מתאפיינים בשוכרי עוגן לתקופות ארוכות ובהתאם לכך, נכון ליום 30.09.2022, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים המסחריים של החברה מסתכם בכ- 93% ומח"מ החוזים לאותו מועד מסתכם בכ-7 שנים. תמהיל שוכרי החברה מורכב מרשתות סופרמרקטים ולצידן בעיקר חנויות מזון ומשקאות, בתי מרקחת, חנויות דיסקאונט ונותני שירותים. לאור האמור לעיל, הנכסים הינם בעלי תזרים יציב ועמידים למחזורי עסקים שליליים וביניהם האטה כלכלית שעשויה להתרחש עם עליית הריבית.

תרשים 5: מדיפאואר - NOI מנכסים זהים



תרשים 4: מדיפאואר - תמהיל שוכרים (במונחי הכנסות)



במהלך שנת 2021 הגדילה החברה את המיקוד הגאוגרפי של נכסיה ע"י מכירת הנכסים בקנדה וחלק מהנכסים בניו יורק, ורכישה של נכסים נוספים בפנסילבניה (שיעור הנכסים בפנסילבניה לפי שווי נכסי נקי עלה מ-50% ל-61%). פיזור נכסי החברה הינו טוב, כך, הנכס העיקרי של החברה מהווה כ- 11% מסך השווי הנכסי הנקי ושלושת הנכסים העיקריים מהווים כ- 30%. מנגד, מיקומם של הנכסים בשווקים משניים ופריפריאליים מעיבים על הדירוג. ה- NOI מנכסים זהים של החברה מציגים יציבות ללא צמיחה משמעותית במהלך השנים האחרונות. היקף מאזן החברה, הולם את רמת הדירוג, הסתכם ב- 422 מיליון דולר ליום 30.09.2022. בהתאם לתרחיש הבסיס, היקף מאזן החברה צפוי לנוע בטווח של 450-480 מיליון דולר.

מינוף הולם לרמת הדירוג ויחסי כיסוי מהירים לצד היקף FFO צר

שיעור המינוף חוב נטו ל-CAP נטו הנגזר ממאזן החברה ליום 30.09.2022 עומד על כ- 64% לעומת כ- 71% ביום 30.09.2021. שיעור המינוף ליום 30.09.2021 היה גבוה ביחס לשיעור המינוף ההיסטורי של החברה והוא נבע בעיקרו מרכישת פורטפוליו הנכסים בשנת 2021 אשר מומן באמצעות חוב. מאז, החברה רשמה עלייה בשווי נכסי החברה של כ- 3% אשר תרמה לחיזוק ההון יחד עם תזרים חיובי מפעילות שוטפת כאשר מנגד, החוב קטן בשל האמורטיזציה השוטפת. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, הלוקח בחשבון רכישת נכסים נוספים, שיעור המינוף צפוי לעלות במקצת ולהסתכם ב- 65%-68%. התחזית אינה כוללת חלוקת דיבידנד מאחר ומידרוג מעריכה את מדיניות החברה כמתונה אשר צפויה להלוו את מגמת ההשקעות שמבצעת החברה ואת רמת המינוף בה היא מצויה.

היקף ה- FFO של החברה צפוי להסתכם בכ- 12 מיליון דולר בשנים 2022-2023 וזאת בהשוואה לכ- 6-8 מיליון דולר בשנים קודמות. גידול זה הינו לאור הצמיחה של החברה באמצעות רכישת נכסים. בשנת 2024 עשוי לחול גידול נוסף בפעילות החברה ובהיקף ה- FFO עם המשך מימוש אסטרטגיית החברה לרכישת נכסים. יצוין כי על אף הגידול, היקף ה- FFO אינו הולם את רמת הדירוג.

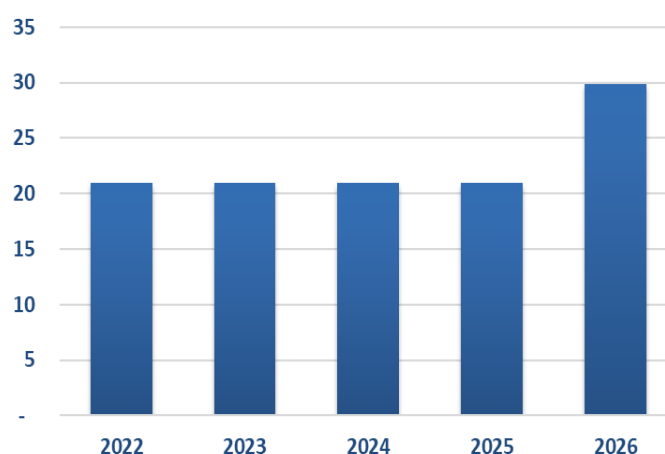
יחס כיסוי חוב נטו ל- FFO עמד על 24 שנים בארבעת הרבעונים שהסתיימו ביום 30.09.2022. על-פי הערכת מידרוג, בטווח הזמן הבינוני, עם גידול צפוי בהיקף ה- FFO, יחס זה צפוי לנוע בטווח 20-25 שנים, יחס הבולט לחיוב לרמת הדירוג. מבנה החוב של החברה המורכב ברובו מהלוואות מתאגידים פיננסיים (88%) לרוב בריבית קבועה ממוצעת של 3.67% עם מועד פירעון משוקלל של 7 שנים תורם לשמירה על יחסי כיסוי מהירים בשל הוצאות מימון המושפעות לחיוב מקיבוע שיעור ריבית הנמוך מסביבת הריבית הנוכחית.

מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים משליך לשלילה על הגמישות הפיננסית של החברה. מנגד, תזרים שיורי גבוה ביחס לאג"ח, הצפוי לספק לחברה מקור לפירעון חוב

לאור מיעוט נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים, גמישותה הפיננסית של החברה מוגבלת ומשלילה לשלילה על הפרופיל הפיננסי של החברה. יחס חוב מובטח לנדל"ן להשקעה של החברה נכון ליום 30.09.2022 הינו 62%. להערכת מידרוג, יחס זה אינו הולם את רמת הדירוג וצפוי להיות ברמתו הנוכחית. מנגד, התזרים השוטף (לאחר אמורטיזציה שוטפת של ההלוואות) הינו בהיקף מספק לצורך שירות חוב האג"ח ללא תלות במיחזור חוב, וצפוי להסתכם בכ- 120% בטווח הבינוני. החוב של החברה הוא במח"מ ארוך יחסית, עם עומס פירעונות הפרוס על פני השנים בצורה נוחה המשליך לחיוב על הנזילות.

יתרות הנזילות של החברה ליום 30.09.2022 הסתכמו לסך של כ- 11 מיליון דולר, בעוד שפירעונות האג"ח הצפויים במצטבר בשנתיים הבאות הינן כ- 12 מיליון דולר. להערכת מידרוג, נזילות החברה הינה מספקת ביחס לצרכי שירות החוב.

תרשים מספר 6: לוח סילוקין אג"ח סדרה ב' ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח



שיקולי ESG

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. החשיפה של החברה לסיכונים מממשל תאגידי הינה נמוכה להערכת מידרוג. אסטרטגיית הצמיחה של החברה מדודה יחסית אולם עלולה להוביל לעלייה ברמת המינוף מעת לעת. כמו כן, אין במדיניות חלוקת הדיבידנד חוסר איזון בין האינטרסים של בעלי המניות לבין אלו של בעלי החוב.

מטריצת הדירוג

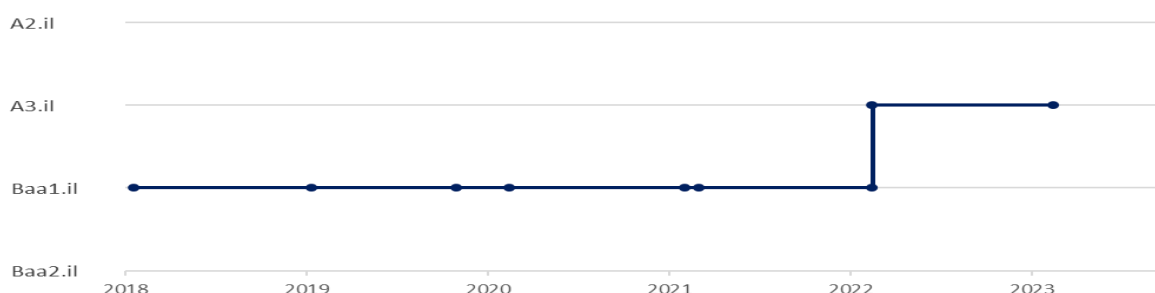
תחזית מידרוג		ליום 30.09.2022			
קטגוריה	פרמטרים	מדידה [1]	ניקוד	מדידה	ניקוד
סביבת הפעילות	תחום פעילות וסביבה כלכלית	---	A.il	---	A.il
פרופיל עסקי	סך מאזן (מיליארדי ש"ח)	1.5	A.il	1.6-1.7	A.il
	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	---	A.il	---	A.il
פרופיל סיכון	חוב פיננסי נטו / CAP נטו	64%	A.il	68%-65%	A.il
פרופיל פיננסי	היקף FFO (מיליוני ש"ח) בגילום שנתי	37	Baa.il	45-50	Baa.il
	חוב פיננסי נטו / FFO	24	A.il	20-25	A.il
	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	3%	Baa.il	3%	Baa.il
	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	62%	Baa.il	65%-60%	Baa.il
	יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	>118%	A.il	100%-50%	A.il
דירוג נגזר		A3.il			
דירוג בפועל		A3.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

החברה הוקמה בשנת 2001 והתאגדה כחברה פרטית בקפריסין. בחודש פברואר 2017 החברה נרשמה מחדש למסחר בבורסה לני"ע בתל אביב. פעילות החברה מתמקדת ברכישה ואחזקה של נכסים מסחריים, מעוגני סופרמרקטים, בצפון מזרח ארה"ב המאופיינים בחוזי שכירות ארוכי טווח. בעל השליטה בחברה הינו יאיר גולדפינגר (53%), המשקיע בחברה ממועד הקמתה והחל משנת 2010 מכהן בה כיושב ראש הדירקטוריון, בעלי עניין נוספים בחברה הינם אלפא הזדמנויות (14%) הראל (9%) ומיטב ד"ש (8%).

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

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

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

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

[דוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

מידע כללי

21.02.2023	תאריך דוח הדירוג:
15.02.2022	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 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 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.

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>