

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

מעקב | פברואר 2020

אנשי קשר:

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

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

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

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

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

אגרות החוב במחזור המדורות על ידי מידרוג:

סדרת אג"ח	מספר נייר ערך	דירוג	אופק דירוג	מועד פירעון סופי
ב'	1161348	Baa1.il	יציב	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.
 - היקף פעילות והיקף נכסים נמוכים ובעלי פיזור מצומצם. רכישות שבוצעו לאחר תאריך המאזן מרחיבות את צבר הנכסים וצפויות להגדיל את היקף ה- FFO, אך עדיין יהיו בהיקף נמוך לרמת הדירוג.
 - יחס איתנות חוב נטו ל- CAP נטו הצפוי להלום את רמת הדירוג, ויחס כיסוי חוב נטו ל- FFO הבולט לחיוב לרמת הדירוג.
 - יתרות נזילות גבוהות ותזרים שיורי גבוה ביחס לצרכי שירות חוב האג"ח המאפשרים פירעון שוטף ללא מיחזור חוב.
 - היעדר נכסים פנויים משעבוד, ושיעור מינוף של 63% בנכסים המשועבדים מצמצמים את הגמישות הפיננסית של החברה.
- תרחיש הבסיס של מידרוג כולל את גיוס אג"ח סדרה ב' (בוצע ב- 2019-2011) והשלמת רכישת שני נכסים מניבים (רכישות שהושלמו ב- 2020-2019), המשך הפעילות השוטפת לרבות הכנסות מהנכסים שנרכשו לאחרונה, ורכישה אפשרית של נכסים נוספים בטווח הזמן הבינוני. עוד כולל תרחיש הבסיס תרחישי רגישות לשווי נכסי הנדל"ן של החברה ולהכנסות השוטפות בשנים הבאות.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי לא יחולו שינויים מהותיים בתחום הפעילות, החברה תשמור על רמת המינוף הנוכחית (לאחר הנפקת אג"ח ורכישת נכסים אשר הושלמו לאחר 30.09.2019), ובהתאם למדיניות הפיננסית החברה תשמור על רמות נזילות ומינוף הולמות לרמת הדירוג.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של החברה לרבות סך מאזן, היקף FFO והרחבת צבר הנכסים.
- ירידה בשיעור המינוף הכולל של החברה.

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, באלפי דולר ארה"ב

	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
סך מאזן	198,338	192,237	194,831
חוב פיננסי נטו	103,980	100,967	99,004
חוב נטו / CAP נטו	56%	55%	54%
הכנסות ממניבים	15,315	19,392	14,401
רווח גולמי ממניבים	10,103	12,967	9,598

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

פעילות בתת-מגזר מסחר שכונתי/קהילתי, המאופיין בנכסים בעלי תזרים יציב אשר אינם מושפעים בצורה קיצונית 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- 92%) 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 מציג עלייה בביקושים וירידה רציפה בשיעור הנכסים הפנויים, ומאז המשבר הגלובלי מציג ספיגה חיובית ב-32 מתוך 34 הרבעונים האחרונים, המקבלת ביטוי בירידה בשיעור הנכסים הזמינים¹ הממוצע מ-13% ב-2010 ל-9% ב-2019.

היקפי מאזן, צבר נכסים ופעילות נמוכים לרמת הדירוג ופיזור נכסי חלש משליכים לשלילה על פרופיל הסיכון של החברה. שיעורי תפוסה גבוהים ומח"מ חוזים ארוך ממתנים את הסיכון

סך המאזן של החברה, צבר הנכסים והפעילות השוטפת הינם בהיקף נמוך, באופן המשליך על פרופיל הסיכון של החברה. מנגד, נכסי החברה מתאפיינים בשוכרי עוגן לתקופות ארוכות ובהתאם לכך, נכון ל-30.09.2019, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים המסחריים של החברה מסתכם בכ-95% ומח"מ החוזים, נכון לתאריך זה, מסתכם בכ-6.5 שנים. לאור האמור לעיל, הנכסים הינם בעלי תזרים יציב ועמידים למחזורי עסקים שליליים. במהלך חודש ינואר 2020 השלימה החברה את רכישתם של שני מרכזים מסחריים פעילים התואמים את אסטרטגיית החברה, ובכך הרחיבה את צבר הנכסים המניבים ואת פיזורו. עם זאת, גם לאחר השלמת הרכישות היקף הנכסים עדיין נמוך ולחברה פיזור נכסי חלש. כך, השווי הנכסי הנקי של הנכס המרכזי של החברה ושלוש הנכסים המרכזיים (כולל הנכסים החדשים) מהווה כ-13% וכ-37%, בהתאמה.

יחסי כיסוי בולט לחיוב ואיתנות הולמת לרמת הדירוג המשפיעים לטובה על הפרופיל הפיננסי; מנגד, היקפי ה- FFO הצפויים לחברה הינם נמוכים לרמת הדירוג

¹ מתוך סקירת CBRE – U.S. Retail, Q4 2019 Figures.

שיעור הנכסים הזמינים כולל נכסים פנויים ונכסים אחרים המוצעים להשכרה (כדוגמת נכסים בהקמה המשווקים להשכרה, נכסים בהם הסכם השכירות הקיים עומד לפקוע במהלך השנה הקרובה, נכסים מושכרים המוצעים להשכרה בשכירות-משנה).

יחס האיתנות חוב נטו ל-CAP נטו, הנגזר ממאזן החברה ליום 30.09.2019 עומד על 54%. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, הכולל גיוס אג"ח שבוצע בחודש 11-2019 והשלמת רכישת שני נכסים בחודש 01-2020, ולאחר תרחיש רגישות לשווי הנכסים, שיעור המינוף הכולל של החברה צפוי לעלות בטווח הזמן הקצר לטווח של כ- 67%-70%, יחס ההולם את רמת הדירוג.

יחס הכיסוי חוב נטו ל- FFO של החברה, על פי תרחיש מידרוג, צפוי לעמוד על כ-21-18 שנים. יחס הבולט לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. מנגד, היקף ה-FFO של החברה, אשר בטווח הזמן הקצר-בינוני צפוי להסתכם בכ-8.5-8 מיליון דולר, הינו נמוך לרמת הדירוג. בהתאם לתרחיש הבסיס, הכולל חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות החברה, התזרים השיווי הצפוי של החברה לשנים 2020-2022 הינו בהיקף דומה לפירעונות קרן אגרות החוב. חלוקת דיבידנד חריג בהיקף משמעותי עשויה לפגוע בכושר ההחזר ובהתאם - להשליך לשלילה על רמת הדירוג.

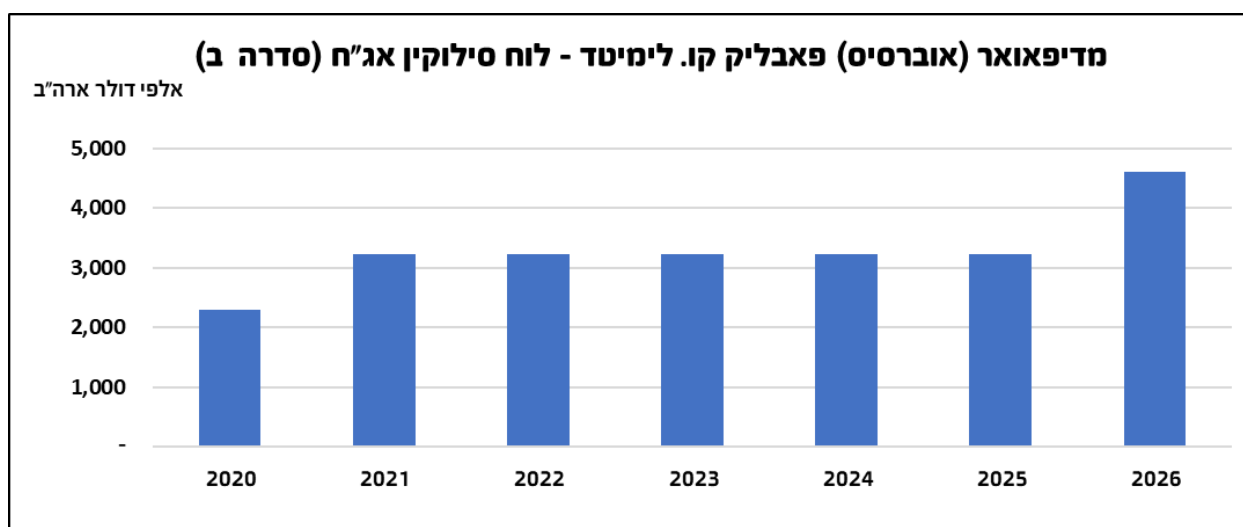
היעדר נכסים לא משועבדים ושיעור המינוף על הנכסים המשועבדים אינם מאפשרים לחברה גמישות פיננסית. הסיכון מתמתן בשל מדיניות הנזילות של החברה ויתרות הנזילות הגבוהות ביחס לצרכי שירות אגרות החוב, וכן בשל תזרים שיווי גבוה ביחס לאג"ח, הצפוי לספק לחברה מקור לפירעון חוב למרות גמישות פיננסית מצומצמת.

כלל נכסי החברה משועבדים לטובת הלוואות, בשיעור מינוף משוקלל של כ-60%, נכון ל-30.09.2019, (כולל שתי הרכישות שבוצעו ב- 01-2020 שיעור משוקלל של 63%) באופן המצמצם את הגמישות הפיננסית של החברה. מנגד, כאמור לעיל, התזרים השוטף (לאחר דיבידנד ואמורטיזציית הלוואות) הינו בהיקף מספק לצורך שירות חוב האג"ח ללא תלות במיחזור חוב.

יתרות הנזילות של החברה ליום 30.09.2019 הסתכמו לסך של כ- 8.4 מיליון דולר ארה"ב. לאחר תאריך המאזן, בחודש 11.2019 ביצעה החברה גיוס אג"ח סדרה ב' בהיקף של כ- 23 מיליון דולר ארה"ב (80 מיליון ₪ ע.ג.), ומרבית תמורת ההנפקה שימשה לביצוע שתי עסקאות בחודש ינואר 2020, לרכישת נכסים (ר' דיווחי החברה מיום 12.01.2020 ומיום 26.01.2020).

מידרוג צופה ירידה ביתרות הנזילות בטווח הזמן הקצר-בינוני בעיקר עקב רכישות נכסים והרחבת צבר הנכסים המניבים. להערכת מידרוג, גם בהתחשב בירידה הצפויה ביתרות הנזילות, יתרות הנזילות הצפויות לצד מסגרת אשראי בנקאי מאושרת (בהיקף של 2.5 מיליון דולר ארה"ב) מספקים לחברה כרית ביטחון משמעותית בהיקף הגבוה משירות החוב השנתי.

להלן לוח סילוקין של אגרות החוב סדרה ב' שהנפיקה החברה בחודש 11-2019:



מטריצת הדירוג

תחזית מידרוג		ליום 30.09.2019		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה [1]		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
Baa.il	260-270	Baa.il	195	סך מאזן (מיליוני דולר ארה"ב)	פרופיל עסקי
Baa.il	---	Baa.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
A.il	67%-70%	Aa.il	54%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל סיכון
Baa.il	8.0-8.5	Baa.il	6.6	היקף FFO (מיליוני דולר ארה"ב) בגילום שנתי	פרופיל פיננסי
A.il	20-22	Aa.il	15	חוב פיננסי / FFO	
Ba.il	0%	Ba.il	0%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Baa.il	63%	Baa.il	61%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
A.il	70%	ל"ר (ביום 30.09.2019 לא היו לחברה סדרות אג"ח במחזור)		יתרות נזילות ומסגרות אשראי / שירות קרן חוב לא מובטח לשנתיים מייצגות	
Baa1.il					
Baa1.il					דירוג בפועל

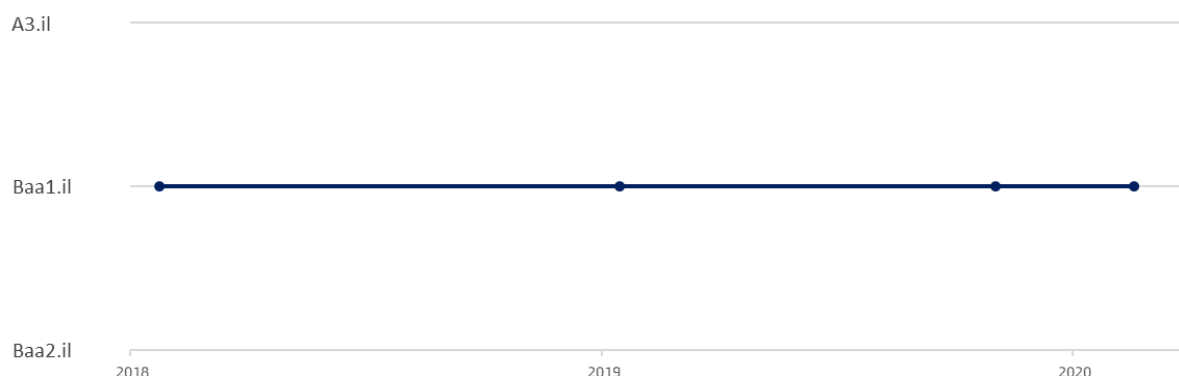
[1] המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק, בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2001 והתאגדה כחברה פרטית בקפריסין. בעל השליטה בחברה הינו יאיר גולדפינגר, המשקיע בחברה ממועד הקמתה והחל משנת 2010 מכהן בה כיושב ראש הדירקטוריון. 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, ינואר 2019](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

www.midroog.co.il הדוחות מפורסמים באתר מידרוג

מידע כללי

13.02.2020	תאריך דוח הדירוג:
29.10.2019	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 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' 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 וכאאלה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכונים אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסית 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 והיה 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>