

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

דירוג ראשוני | ינואר 2018

אנשי קשר:

רובי ויניצקי, אנליסט - מעריך דירוג ראשי
Rubiv@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 קובעת דירוג Baa1.il באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד (להלן: "החברה") בסך של עד 55 מיליון ש"ח ערך נקוב.

אודות החברה

החברה הוקמה בשנת 2001 והתאגדה כחברה פרטית בקפריסין. בעל השליטה בחברה הינו יאיר גולדפינגר (כ-51%, נכון למועד הדוח), אשר החל את פועלו כמשקיע בחברה עם הקמתה והחל משנת 2010 מכהן בה כיושב ראש הדירקטוריון. כמו כן, בעלי המניות הנוספים הינם מר יוסף ויגיסר, חברת אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ וחברת מיטב דש השקעות בע"מ. נכון למועד הדוח, בבעלות החברה 12 נכסי נדל"ן מניב מסחריים, כאשר 9 מהם ממוקמים בצפון מזרח ארה"ב, המהווה את אזור הפעילות העיקרי של החברה, ו-3 נכסים בקנדה (כמו כן, החברה מחזיקה בנכס משרדים בבולגריה וקרקעות בארה"ב). 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 נמסחר ממסחר בשנת 2015. בפברואר 2017, החברה הונפקה מחדש לבורסה.

שיקולים עיקריים לדירוג

דירוג החברה נתמך ביחסי הכיסוי הבולטים לחיוב לרמת הדירוג. מידרוג צופה, (בהתאם לתרחיש הבסיס, כפי שפורט בהמשך) כי יחס החוב ל-FFO צפוי להסתכם בשנת 2017 לכ-25 שנים ולהשתפר במהלך הטווח הבינוני לכ-22-20 שנים. בנוסף, יחסי האיתנות של החברה בולטים לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. נכון ל-30.09.2017, יחס החוב נטו ל-CAP נטו מסתכם בכ-55%. יחס זה צפוי להישחק ולהסתכם בטווח של 63%-65% בטווח הזמן הקצר, בעיקר כתוצאה מגיוס האג"ח ורכישת נכסים נוספים, אך עדיין לבלוט לחיוב לרמת הדירוג. נכון ל-30.9.17, לחברה יתרת נזילות בהיקף של כ-11 מיליון דולר, אשר בולטת לחיוב בהשוואה להיקף הגיוס המתוכנן.

כמו כן, הנכסים המסחריים של החברה הינם בעלי מאפיינים אשר תורמים לעמידותם בעת משברים. כך למשל, הנכסים מעוגנים בשוכרי סופרמרקטים, אשר חשופים במידה מעטה להשפעת המסחר המקוון בארה"ב. כמו כן, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים, נכון ל-30.9.17, מסתכם בכ-94%, כאשר מח"מ החוזים וההלוואות בנכסים אלו, נכון לתאריך זה, מסתכמים בכ-6.6 ובכ-7.7 שנים, בהתאמה. עם זאת, נכסי החברה אינם מצויים במיקומים מרכזיים ברחבי ארה"ב.

דירוג החברה מושפע לשלילה מהיקף FFO נמוך. לפי תרחיש הבסיס, היקף ה-FFO לשנת 2017 מסתכם בכ-4-5 מיליון דולר, אך צפוי לגדול בטווח הקצר- בינוני לכ-7-8 מיליון דולר, זאת על ידי רכישת נכסים חדשים והנבה מלאה של נכסים שנרכשו במהלך שנת 2017. עם זאת, גם היקף זה, הינו בולט לשלילה בהשוואה לרמת הדירוג. לחברה שיעורי רווחיות נמוכים, הנובעים מרכישת נכסים מיוצבים עם יכולת מצומצמת לגידול בהכנסות ובשווי הנכסים. בנוסף, כלל הנכסים המסחריים של החברה משועבדים בשיעור LTV משוקלל של כ-63%, אשר לא מאפשר לחברה גמישות פיננסית משמעותית מנכסיה. כמו כן, המבנה התאגידי של החברה הינו מצומצם ושולב בחברת הניהול אשר ממוקמת בארה"ב, בקרבת הנכסים.

יש לציין, כי כנגד החברה ובעל השליטה עומדת תביעה שהוגשה על ידי חלק מבעלי מניות המיעוט ומר יוסף ויגיסר בפרט, בסך של כ-11 מיליון ש"ח בקשר לתוצאות הנפקת ההון באפריל 2016 וינואר 2017. לדברי החברה, חשיפת החברה לתביעה מוגבלת וזו אינה משפיעה על החברה מבחינת הפעילות והניהול השוטפים.

תרחיש הבסיס של מידרוג לוקח בחשבון את גיוס ההון בסך של כ-8 מיליון דולר ורכישת הנכס Corwest Plaza שהתרחשו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ל-30.9.17. רכישת הנכס המוזכר לעיל במקביל לגיוס אגרות החוב צפויה להגדיל את שיעור המינוף של החברה, כאשר לפי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס החוב ל-CAP צפוי להסתכם בטווח של כ-63%-65% בטווח הזמן הקצר, אך עדיין לבלוט לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. כמו כן, תרחיש הבסיס לוקח בחשבון את רכישת חלק השותף בנכס Hannaford Plaza בסך 2.2 מיליון דולר, כפי שדווח על ידי החברה.

בנוסף, תרחיש הבסיס מניח רכישת נכסים מתמורת ההנפקה, אשר תגדיל את היקפי הפעילות, וביניהם את היקף ה-FFO. יחס הכיסוי חוב ל-FFO צפוי להסתכם בטווח של כ-22-19 ולבלוט לחיוב לרמת הדירוג.

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד - נתונים פיננסיים עיקריים

אלפי דולר	30/09/17	31/12/16	30/09/16	31/12/15	31/12/14
הכנסות שכירות	10,877	11,851	8,388	12,024	13,885
NOI	7,157	7,843	5,430	7,152	8,201
EBITDA	5,952	6,171	4,365	5,446	6,196
רווח נקי	2,003	3,932	1,907	204	357
הון עצמי בעלים	53,789	42,909	41,747	27,121	30,312
הון עצמי לרבות זכויות מיעוט	63,360	52,259	50,075	34,838	36,970
סך מאזן	170,774	146,413	130,673	99,173	124,349
נדל"ן להשקעה	151,111	132,051	116,675	87,243	112,663
חוב פיננסי	97,361	84,871	72,184	56,289	80,463
יתרת נזילות	11,272	5,621	5,036	2,789	2,617
חוב פיננסי נטו	86,089	79,250	67,148	53,500	77,846
CAP	168,561	143,632	128,247	95,939	121,928
CAP נטו	157,289	138,011	123,211	93,150	119,311
חוב ל-CAP	58%	59%	56%	59%	66%
חוב נטו ל-CAP נטו	55%	57%	54%	57%	65%
הון עצמי למאזן	37%	36%	38%	35%	30%
FFO	3,305	2,965	2,119	1,324	1,451
חוב ל-FFO	7.7	29	7.7	43	55
חוב נטו ל-FFO	7.7	27	7.7	40	54

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

נכסים בעלי תזרים יציב אשר אינם מושפעים בצורה קיצונית משינוי בטעמי הצרכנים ומהשפעת המסחר המקוון בארה"ב, אך ממוקמים במיקומים שאינם מרכזיים

אסטרטגיית החברה מתמקדת ברכישת נכסים ברמת גימור בינונית-נמוכה, מעוגני סופרמרקט, בעלי חוזי שכירות ארוכי טווח. הנכסים ממוקמים בעיירות קטנות 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. על כן, נכסים אלו מושפעים במידה פחותה ממעבר צרכנים למסחר מקוון. נכון ל-30.9.17, שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים המסחריים של החברה מסתכם בכ-94% ומח"מ החוזים, נכון לתאריך זה מסתכם בכ-6.6 שנים. לאור האמור לעיל, הנכסים הינם בעלי תזרים יציב ועמידים למחזורי עסקים שליליים. עם זאת, מאפייני הנכסים אינם מאפשרים גידול מהותי בהכנסותיהם מידי שנה.

יחסי כיסוי ואיתנות בולטים לחיוב לרמת הדירוג יחד עם תזרים שיורי יציב, תורמים ליכולת החזר החוב השוטף ולשיפור פרופיל הסיכון, מנגד היקפי הפעילות של החברה הינם נמוכים

נכון ל-30.09.2017, יחס החוב ל-CAP מסתכם בכ-58%. על פי תרחיש הבסיס של מידרוג, יחס זה צפוי לעלות בפרק הזמן הקצר לטווח של 65%-62%, אך עדיין לבלוט לחיוב ביחס לרמת הדירוג. נכון לתאריך זה, היקף ההון העצמי המשווה לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-54 מיליון דולר והולם את רמת הדירוג (לאחר תאריך הדוחות הכספיים, החברה ביצעה הנפקת הון של כ-8 מיליון דולר).

יחסי הכיסוי של החברה, צפויים להסתכם, על פי תרחיש מידרוג, בכ-22-19 שנים. יחסים אלו בולטים לחיוב בהשוואה לרמת הדירוג. מנגד, היקף ה-FFO של החברה צפוי בטווח הזמן הבינוני להסתכם בכ-7 מיליון דולר. היקף זה הינו נמוך לרמת הדירוג. יש לציין, כי התזרים השיורי הצפוי של החברה לשנים 2018-2020, הינו מהותי ביחס לפירעון קרן האג"ח ומקטין את פרופיל הסיכון של החברה.

תביעה מצד בעלי מניות המיעוט כנגד החברה ובעל השליטה, יוצרות קשיים בפעילות השוטפת ותורמים להגדלת פרופיל הסיכון

בהתאם לדיווחי החברה, נכון למועד הדוח, כנגד החברה קיימת תביעה בגין דילול מניות בעקבות הנפקות הון שהתרחשו ב-4/2016 וב-1/2017. התביעה הוגשה על ידי מר יוסף ויגיסר, בעל כ-11% ממניות החברה, ובעלי מניות מיעוט נוספים, על סכום כולל של כ-11 מיליון ש"ח (או רכישת מניותיהם של התובעים).

בעלי מניות המיעוט המוזכרים לעיל, ניסו במהלך שנת 2016, טרם ההנפקה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, לעצור הנפקות הון על ידי החברה. מצב זה, להערכת מידרוג, מגדיל את פרופיל הסיכון של החברה. לדברי החברה, לתביעה, אשר חשיפתה לחברה מוגבלת, אין השפעה על מהלך העסקים השוטף של החברה ועל בעלי התפקידים. כמו כן, מבנה התאגידי של הנהלת החברה הינו מצומצם ושלוב בחברת הניהול אשר מצויה בקרבת הנכסים

לחברה רווחיות נמוכה וגמישות פיננסית שאינה בולטת לטובה בהשוואה לרמת הדירוג, עם זאת יתרות הנזילות הינן מהותיות ביחס לסכום הגיוס הצפוי

נכון ל-30.09.2017, כלל הנכסים המניבים של החברה משועבדים בשיעור מינוף משוקלל של כ-63%. לפיכך, הגמישות הפיננסית העודפת של החברה מנכסיה אינה מהותית. מנגד, נכון לתאריך זה, יתרות הנזילות של החברה הסתכמו בכ-11 מיליון דולר. היקף נזילות זה הינו משמעותי ביחס לסכום הגיוס הצפוי. כמו כן, התזרים השיורי, לפני דיבידנד, מסתכם בטווח הזמן הקצר - בינוני בהיקף של כ-4-5 מיליון דולר ובולט לחיוב בהשוואה לפירעונות קרן האג"ח. כמו כן, לחברה שיעורי רווחיות נמוכים, הנובעים מרכישת נכסים מיוצבים עם יכולת מצומצמת לגידול בהכנסות ובשווי הנכסים.

אופק הדירוג

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול בהיקפי הפעילות של החברה לרבות היקפי ה-NOI וה-FFO
- גידול בהיקף ההון העצמי של החברה

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- חלוקת דיבידנד נרחבת, בניגוד למדיניות החברה
- שחיקה ביחסי המינוף של החברה באופן הפוגע בפרופיל הסיכון
- אי שמירה על יחס של תזרים שיווי אל מול חוב תאגידי

דוחות קשורים

[דירוג חברות נדל"ן מניב - פברואר 2016](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il

מידע כללי

תאריך דוח הדירוג:

21.01.2018

שם יוזם הדירוג:

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק קו. לימיטד

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' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

מסמך זה לרבות פסקה זו כולל זכויות יוצרים של מידרוג 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 מידרוג מראש ובכתב.

אזהרה הנוגעת למגבלות הדירוג ולסיכויי הסתמכות על דירוג וכן אזהרות והסתייגויות בנוגע לפעילות של מידרוג בע"מ ולמידע המופיע באתר האינטרנט שלה

דירוגים ו/או פרסומים שהונפקו על ידי מידרוג הנם או שהם כוללים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לסיכון האשראי היחסי העתידי של ישויות, התחייבויות אשראי, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו. פרסומי מידרוג יכולים לכלול גם הערכות המבוססות על מודלים כמותיים של סיכונים אשראי וכן חוות דעת נלוות. דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מהווים הצהרה בדבר נכונותן של עובדות במועד הפרסום או בכלל. מידרוג עושה שימוש בסולמות דירוג לשם מתן חוות דעתה בהתאם להגדרות המפורטות בסולם עצמו. הבחירה בסימול כמשקף את דעתה של מידרוג ביחס לסיכון אשראי משקפת אך ורק הערכה יחסית של סיכון זה. הדירוגים שמנפיקה מידרוג הינם לפי סולם מקומי וכאמור הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסית בישראל. דירוגים לפי סולם מקומי אינם מיועדים להשוואה בין מדינות אלא מתייחסים לסיכון אשראי יחסי במדינה מסוימת.

מידרוג מגדירה סיכון אשראי כסיכון לפיו ישות עלולה שלא לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות החוזיות במועד וכן ההפסד הכספי המשוער במקרה של כשל פירעון. דירוגי מידרוג 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 מידרוג 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 מידרוג ו/או פרסומיה אף אינם מהווים ייעוץ השקעות או ייעוץ פיננסי, וכן אין בהם משום התייחסות להתאמה של השקעה מסוימת למשקיע מסוים. מידרוג 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.

מידרוג 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 מידרוג בכל דרך ואופן שהוא.

דירוגי מידרוג ופרסומיה אינם מיועדים לשימוש של משקיעים מוסדיים והיה זה בלתי אחראי ובלתי הולם למשקיע מוסדי לעשות שימוש בדירוגים של מידרוג 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 מידרוג ו/או בפרסומיה ואשר עליו היא הסתמכה (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע (לרבות הישות המדורגת) הנחשבים בעיניה לאמינים. מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע והוא מובא כפי שהוא נמסר על ידי אותם מקורות מידע. מידרוג 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, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן היא איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע. האמור בפרסומיה של מידרוג, למעט כאלה שהוגדרו על ידה במפורש כמתודולוגיות, אינם מהווים חלק ממתודולוגיה על פיה עובדת מידרוג. מידרוג רשאית לסטות מן האמור בכל פרסום כזה, בכל עת.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, 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 מידרוג 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 מידרוג, בין במעשה ובין במחדל.

מידרוג מקיימת מדיניות ונהלים ביחס לעצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

דירוג שהונפק על ידי מידרוג 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 מידרוג שכתובתו: <http://www.midroog.co.il>