

# Lightstone Enterprises Limited

מעקב | מאי 2018

אנשי קשר:

שחר רובין - מעריך דירוג ראשי  
[Shahar.r@midroog.co.il](mailto:Shahar.r@midroog.co.il)

רן גולדשטיין, סמנכ"ל - ראש תחום נדל"ן  
[Rang@midroog.co.il](mailto:Rang@midroog.co.il)

---

## Lightstone Enterprises Limited

אופק דירוג: יציב	A1.il	דירוג סדרות
------------------	-------	-------------

מידרוג מותירה על כנו את הדירוג A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה א') שבמחזור של חברת Lightstone Enterprises Limited (להלן: "החברה").

## אגרות החוב במחזור המדורגות על ידי מידרוג:

מועד פירעון סופי	אופק דירוג	דירוג	מספר נייר ערך	סדרת אג"ח
31.05.2024	יציב	A1.il	1133891	א'

## שיקולים עיקריים לדירוג

הדירוג נתמך, בין היתר, על פיזור גבוה של תיק הנכסים המניבים (הנכסים המניבים מפוזרים על פני מספר מדינות בארה"ב), כאשר עיקר הנכסים ממוקמים במדינות משיגין, מינסוטה, ניו ג'רזי וניו-יורק (על בסיס שווי הנכסים). תיק הנכסים של החברה כולל כ-80 נכסים מניבים, מתוכם 63 נכסי מולטיפמילי בהיקף של כ-11.3 אלף יח"ד. בהקשר זה, נציין לחיוב את היקף הפעילות המשמעותי של החברה, הבא לידי ביטוי בהיקף ה-NOI המצוי במגמת צמיחה (כ-84 מ' דולר, כולל חלק החברה ב-NOI מנכסים המוצגים לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2017 ואשר צפוי לעמוד על טווח של 105-100 מ' דולר בשנת 2018) ובפיזור מקורות ההכנסה. ראיה לכך, שלושת הנכסים הגדולים יחדיו מייצרים כ-23% מסך ה-NOI ואין לחברה חשיפה מהותית לשוכרים ביחס להיקף הפעילות הכולל; נכון ליום 31.12.2017, כמשתקף מדוחותיה הכספיים של החברה, יחס החוב נטו ל-CAP נטו עומד על כ-60% (בהתחשב בחלק החברה בחוב חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני) והיקף ההון העצמי ללא זכויות מיעוט, מסתכם לכ-854 מ' דולר. יצוין, כי בהתחשב בתוכניות החברה, ובייחוד לאור הייזום הצפוי של פרויקט לבניית כ-244 יח"ד למכירה ברחוב William 130 באזור ה-Downtown במנהטן (להלן: "William 130"), מידרוג צופה שחיקה מסוימת ביחסי האיתנות. ה-LTV המשוקלל על הנכסים המניבים עומד על כ-59%, ומאפשר גמישות נוספת יחסית בעת מימון בחדש.

הדירוג מושפע לשלילה מחשיפה מסוימת לתיק נכסים בתחום הנדל"ן המסחרי כאשר להערכת מידרוג ענף הנדל"ן המסחרי הציג מגמות שליליות בשנים האחרונות כפי שבא לידי ביטוי בסגירת חנויות והשפעה על שולי הרווח של השוכרים לאור התגברות הרכישות באינטרנט ושינויים בהרגלי הצריכה. אף על פי כן תחום המסחר כולו מהווה כ-23% מה-NOI של החברה וכ-20% מה-NAV בלבד, כאשר מרבית נכסי החברה הינם נכסי מולטיפמילי, הממתנים את החשיפה לענף זה. תחום המסחר בחברה מונה בין היתר 3 נכסי Outlet בשותפות עם Simon Group אשר הינה קרן ריט משמעותית בתחום. נכסים אלו מהווים כ-63% מתיק הנדל"ן המסחרי והינם מאופיינים במיצוב טוב יותר מיתר הנכסים, כפי שבא לידי ביטוי, בין היתר, בתפוסה, בשכ"ד לר"ר, במח"מ חוזים ארוך עם שוכרים, שיעורי היוון נמוכים יותר ופיזור שוכרים גבוה באופן הממתן חלק מהסיכון האמור. בנוסף, שיעור התפוסה הממוצע של יתרת נכסי המסחר עומד על כ-88%-89% בממוצע אשר מהווה ממוצע סביר ביחס לענף; פעילות הייזום חושפת את תוצאות החברה לתנודתיות ומשליכה לשלילה על פרופיל הסיכון. כך למשל, חלקו של פרויקט William 130 צפוי להוות חלק משמעותי יותר מהמאזן ולהשפיע לשלילה על יחסי הכיסוי והאיתנות עד לתחילת מסירת דירות (יצוין כי טרם החלה פעילות המכירות בפרויקט ולפיכך קיימת אי וודאות לגבי מועד מסירת הדירות והרווח הצפוי אולם חלה התקדמות במימון הפרויקט בגין חתימה על הסכם ליווי לכ-305 מיליון דולר וגיוס של 100 מיליון דולר של כספי EB-5). היקף הייזום של פרויקט זה יהווה כ-23% מסך נכסי החברה ומשפיע לשלילה על פרופיל הסיכון של החברה. בעלות על קרקעות להשקעה בהיקף של כ-92 מיליון דולר אף היא משליכה לשלילה על פרופיל הסיכון. יצוין כי לדברי החברה היא בוחנת את מימושו של חלק מהקרקעות הנ"ל בטווח הקצר-בינוני; גמישות פיננסית בינונית בשל נכסים לא משועבדים בהיקף שאינו מהותי ביחס לשווי נכסי החברה.

**תרחיש הבסיס** של מידרוג מניח, בין היתר, כי החברה תשמור על יחסי מינוף בטווח של 62%-63% חוב נטו ל-CAP נטו בטווח הקצר- בינוני ולאחר תחילת המסירות בפרויקט William 130 צפוי שיפור ביחס. נבחנו הנחות רגישות של מידרוג לשוים של הקרקעות להשקעה ונכסי החברה, לשער החליפין ולחשיפת הלוואות החברה לריבית הליבור. בהתאם לתרחיש הבסיס מעריכה מידרוג כי יחסי הכיסוי יישארו איטיים בטווח הקצר-בינוני כך שיחסי הכיסוי יעמדו על טווח של 38-42 עד למסירת הדירות בפרויקט William 130. מידרוג מניחה בנוסף, כי החברה תמשיך לפעול להגדיל את שיעור הפעילות המיוחס לתחום מתחמי הדיור להשכרה ביחס לקרקעות להשקעה ותחום המסחר. הדירוג מניח חלוקת דיבידנדים מה-FFO בשיעור דומה ביחס לשנים קודמות (כ-35%).

**Lightstone Enterprises Limited \* נתונים עיקריים \*\***

31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	אלפי דולר ארה"ב
94,580	99,837	121,863	הכנסות מדמי שכירות
41,323	46,538	66,328	NOI
44%	47%	54%	שיעור NOI מההכנסות
57,981	76,196	120,411	שינוי ערך נדל"ן להשקעה
85,230	101,307	132,814	רווח נקי
679,247	874,479	1,128,392	חוב פיננסי
163,301	194,887	74,822	יתרת נזילות
515,946	679,592	1,053,570	חוב פיננסי נטו
1,340,302	1,625,415	2,004,767	CAP
1,177,001	1,430,528	1,929,945	CAP נטו
1,376,517	1,654,197	2,030,793	סך מאזן
647,425	734,595	854,406	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
661,055	750,936	876,375	הון עצמי וזכויות מיעוט
51%	54%	56%	חוב ל-CAP
44%	48%	55%	חוב נטו ל-CAP נטו
48%	45%	43%	הון למאזן
21,273	23,490	23,707	FFO*
32	37	48	חוב ל-FFO*
24	29	44	חוב נטו ל-FFO*

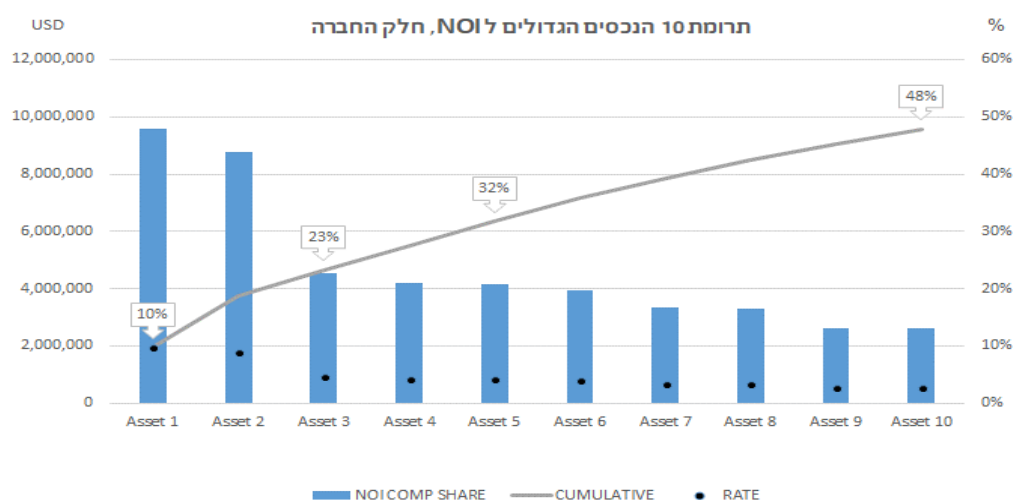
\* FFO כולל דיבידנדים והחזר הלוואות בעלים מחברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני ונטרול ריבית ששולמה מתוך מסגרת ליווי לבניית נכסים בהתאם לנתוני החברה. \*\* בדוחות קודמים שפורסמו על ידי מידרוג עשויים להיות סעיפים שעברו התאמות מסוימות לדוחות הכספיים על פי מידע שנמסר מהחברה ולכן עשויים להיות שינויים מסוימים בחלק מהנתונים הפיננסיים ביחס לדוחות עבר.

## פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

### פורטפוליו נכסים בהיקף משמעותי ובפיזור נכסי וגיאוגרפי טובים משליכים לחיוב על הפרופיל העסקי. בשנים האחרונות חל גידול בשיעור הנכסים הממוקמים באזורי ביקוש.

לחברה מצבת נכסים מניבים משמעותית הכוללת כ-80 נכסים הממוקמים במספר מדינות בארה"ב לרבות, בין היתר, ניו יורק, מישיגן, מינסוטה, מרילנד, קליפורניה ועוד. נכסיה המניבים של החברה מתחלקים לשתי קטגוריות עיקריות: דיור להשכרה ונכסים מסחריים (כאשר כאמור ניתן לחלק את הנכסים המסחריים לנכסי Outlet ומרכזי מסחר אחרים). נכסי החברה הניבו NOI בשנת 2017 של כ-84 מ' דולר, כולל חלק החברה ב-NOI מנכסים המוצגים לפי שיטת השווי המאזני ואשר צפוי לעמוד על טווח של 105-100 מיליון בשנת 2018. כאשר עיקר הצמיחה מיוחסת להגבה מלאה של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת 2017 וההכנסה בניגם אינה מייצגת שנת פעילות מלאה. לאור היקף יחידות הדיור והעובדה שעיקר ההכנסות נובעות ממגזר ההשכרה למגורים, לחברה פיזור שוכרים בולט לחיוב, ללא תלות בשוכרים מהותיים. גם בתחום המרכזים המסחריים פיזור השוכרים הינו טוב יחסית ביחס לדירוג. היקף הפעילות וריבוי הנכסים תורמים לפיזור טוב של מקורות הכנסה. כך למשל, שלושת הנכסים המרכזיים של החברה מניבים יחדיו כ-23% מסך ה-NOI (שיעור פיזור טוב התורם לצפי יציבות בתזרים החברה- ראה תרשים). נכסי הדיור להשכרה ללא שקלול של 365 BOND הממוקם בברוקלין (אשר הקמתו הסתיימה בשנת 2016, ונכון ל-31.12.2017 שיעור התפוסה בו כ-87%, אשר עדיין נמוך לממוצע האזורי) מציגים שיעורי תפוסה גבוהים של כ-94%-95% (תואם לענף זה), המשקפים את הביקוש הגבוה מצד השוכרים לנכסים אלו. בהקשר זה נציין לחיוב את אופיו הדפנסיבי של שוק זה ביחס לקטגוריות נכסים מניבים אחרים. יחד עם זאת, חלק מהמתחמים מאופיינים במיקום הנחשב לפחות איכותי ביחס לנכסי דיור להשכרה במרכזי מטרופולין. אולם, לאור רכישת נכסים בשנים האחרונות בניו יורק, סן פרנסיסקו והשלמת פרויקט 365 BOND, המיצוב של תיק נכסי הדיור להשכרה השתפר. מנגד יצוין כי שיעורי ההיוון של נכסים במיקומים אלו הינו נמוך יותר באופן אשר עלול לפגוע ביחסי הכיסוי כתוצאה ממרווח פיננסי נמוך יותר בין תשואת הנכס לשיעור הריבית על החוב. תיק הנכסים המסחריים (ללא ה-Outlet המושכרים בכ-90% תפוסה נתון אשר מוטה מטה בשל רכישת נכס חדש "Norfolk" ביולי 2017 שעדין נמצא בשלבי אכלוס) מציג נתונים פונדמנטליים פחות טובים, כפי שעולה, בין היתר, משיעורי התפוסה הנמוכים יחסית ביחס לנכסי Outlet ועומדים על כ-88%-89%.

בהתאם לאמור לעיל, מידרוג רואה בתיק הנכסים המניבים גורם המשפיע לחיוב על נראות ההכנסות, הפרופיל העסקי ויכולת שירות החוב בעתיד הנראה לעין. יצוין, כי תמהיל תיק הנכסים של החברה, המאופיין ברובו בנכסי דיור להשכרה תורם לפרופיל הסיכון ומשפיע לחיוב על דירוג החברה.



## שחיקה צפויה ביחסי האיתנות אשר נתמכים בהון עצמי משמעותי; יחסי כיסוי איטיים בולטים לשלילה ביחס לרמת הדירוג

היקף ההון העצמי בולט לחיוב לרמת הדירוג. סך ההון העצמי וזכויות המיעוט מסתכמים לכ-876 מ' דולר, מתוכם כ-854 מיליוני דולר מיוחס לבעלי המניות. יחס החוב נטו ל-CAP נטו עומד על כ-60% ליום 31.12.17 כמשתקף מדוחות החברה (בהתחשב בחלק החברה בחוב חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני), להערכת מידרוג לאור הגידול בחוב הפיננסי בגין פרויקט William 130 (עד למועד תחילת מסירת הדירות בפרויקט) היחס צפוי להישחק מעט ולעמוד על טווח של כ-63%-62% אשר הינו יחס החורג במעט מהמצופה לרמת הדירוג אולם נתמך בהיקף הון משמעותי המיוחס לבעלי מניות החברה. יחסי הכיסוי של החברה צפויים להיות איטיים יחסית בטווח הקצר-בינוני בייחוד בגין הגידול הצפוי בחוב המיוחס ל-William 130. להערכת מידרוג, ללא החוב המיוחס לפרויקט, בשנת 2018 יחסי הכיסוי צפויים לעמוד על טווח של 33-35 שנים אך בשל החוב המיוחס לפרויקט היחס יהיה איטי יותר באופן משמעותי וינוע בין 38-42 שנים.

### יתרות נזילות מהותיות ביחס לחלויות האג"ח תורמות לפרופיל הפיננסי; גמישות פיננסית בינונית לרמת הדירוג

לחברה גמישות פיננסית בינונית הנובעת מהיקף לא מהותי של נכסים מניבים אשר אינם משועבדים. ה-LTV המשוקלל על הנכסים המניבים הינו כ-59% ומאפשר גמישות נוספת בעת מימון מחדש. יתרות הנזילות של החברה נכון ל-31.12.17 הסתכמו לכ-75 מיליון דולר. קרן האג"ח תפרע בתשלומים שנתיים של כ-38 מ' דולר, החל מה-31.05.2018. כמו כן, ככל שהחברה תצליח למכור לאורך זמן את הדירות בפרויקט William 130 במחירים הקרובים לכ-2,000 דולר לר"ר, בטווח הארוך צפוי תזרים משמעותי מהפרויקט (החזר הון נטו של כ-100 מיליון דולר ורווח משמעותי).



**אופק הדירוג****גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:**

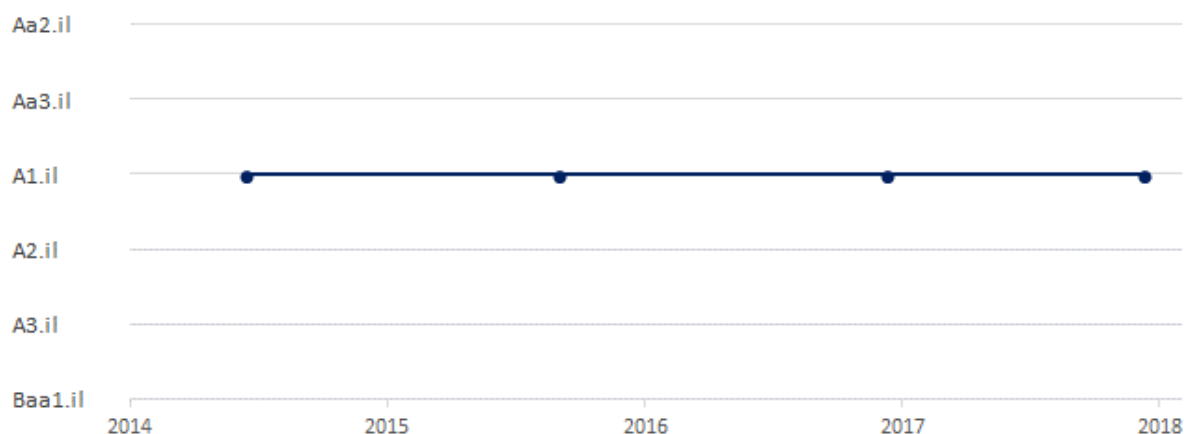
- גידול משמעותי ולאורך זמן בהיקף התזרים הפרמננטי תוך שמירה על יחסי איתנות הנמוכים מ- 55% חוב פיננסי ל-CAP.
- שיפור משמעותי ביחסי הכיסוי' כך שיחס החוב הפיננסי נטו ל-FFO הפרמננטי יהיה נמוך מ- 20.
- שיפור בגמישות הפיננסית.

**גורמים אשר יכולים להורדת הדירוג:**

- שחיקה משמעותית ביחסי האיתנות.
- הרעה בסביבת הפעילות העסקית של החברה והגדלה משמעותית של מרכיב הייזום בחברה מעבר להנחות הדירוג.
- אי עמידה בתחזיות התקדמות פרויקט היזום ברמת הביצוע והשיווק.
- חלוקת דיבידנד חריגה, אשר יש בכדי לפגוע באיתנות החברה.

**אודות החברה**

החברה הוקמה בשנת 2014 כחברה פרטית המאוגדת לפי דיני איי הבתולה הבריטיים (בהתאם לתשקיף ההנפקה, על החברה חלות הוראות חוק ניירות ערך והתקנות מכוחו על חברות שהתאגדו מחוץ לישראל אך נסחרות בבורסה המקומית). בעל השליטה בחברה הינו מר דיוויד ליכטנשטיין בכ-100% מהון המניות של החברה. לחברה החזקות בנכסי נדל"ן מסוג "מולטיפמילי"- נכסי דיור להשכרה, נכסים מסחריים, ייזום דירות למכירה, ייזום נכסים מניבים וקרקעות להשקעה.

**היסטוריית דירוג****דוחות קשורים**

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

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

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

**מידע כללי**

15.05.2018	תאריך דוח הדירוג:
14.05.2017	התאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
12.11.2014	התאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
Lightstone Enterprises Limited	שם יוזם הדירוג:
Lightstone Enterprises 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 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").

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 סיכויי 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 וכאולה הם מהווים חוות דעת ביחס לסיכויי אשראי של מנפיקים וכן של התחייבות פיננסיות 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 ביועץ 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>