

קניית השלום השקעות בע"מ

אופק: יציב	Aa2	אג"ח
------------	-----	------

מידרוג מותירה את דירוג לאג"ח (סדרה א') של קניית השלום השקעות בע"מ ("קניית" או "החברה") על דירוג Aa2 וקובעת אופק דירוג יציב. קביעת אופק דירוג יציב נובעת מציבות בתוצאותיה הכספיות של החברה ממועד הדירוג הראשוני ועד כה. הדירוג ניתן תחת התחייבות החברה לעמידה בתנאים שעוגנו בשטר הנאמנות (לפירוט ראה נספח 1). נכון לתאריך כתיבת דו"ח זה החברה עומדת בתנאים אלו.

האג"ח הכלולה במעקב זה:

שעבוד	סיום פירעון קרן	תחילת פירעון קרן	יתרה ליום 31.12.2007 אלפי ₪ (נומינלית)	יתרה ליום 31.12.2007 אלפי ₪ (ריאלית)	ריבית	הצמדה	סדרה
נכסי ומניות חברות גמל ועוצמה	2015	2005	438,221	460,293	4.95%	מדד	אג"ח א'1

מחברת:
לורי ונציה
אנליסטית
lauriev@midroog.co.il

אנשי קשר:
רון גולדשטיין
ראש צוות

rang@midroog.co.il

אביטל בר דיין,
סמנכ"ל בכירה

ראש תחום תאגידים
ומוסדות פיננסיים

bardayan@midroog.co.il

מידרוג בע"מ

מגדל המילניום

רח' הארבעה 17

תל-אביב, 64739

טל': 03-6844700

פקס: 03-6855002

info@midroog.co.il

www.midroog.co.il

הצבת אופק דירוג יציב במסגרת מעקב שנתי

מידרוג מאשרת במסגרת דו"ח המעקב השנתי את הדירוג ומציבה אופק יציב. הדירוג והצבת האופק היציב נתמכים בגורמים הבאים: קניית השלום הינה חלק מקבוצת עזריאלי אשר פועלת בישראל למעלה מ-20 שנה בייזום והקמה של נדל"ן מסחרי מניב ואשר נהנית מאיכות ניהול גבוהה וניסיון רב בניהול של נכסים מניבים ובפרט נכסים מסחריים; בבעלות החברה נכס ייחודי – מרכז עזריאלי; מגמת שיפור, הן בשיעורי התפוסה והן במחירי השכירות, בנכסי החברה אשר תרמו לעלייה בהכנסות; מידרוג מעריכה כי יחסי הכיסוי הנובעים משני מקורות תזרים עיקריים (מרכז עזריאלי ונכסי גמל ועוצמה) הינם טובים. בנוסף, חל שיפור ביחסי האיתנות של החברה עקב ישום תקן 16 בדבר נדל"ן להשקעה; החברה השלימה את בניית המגדל המרובע בעזריאלי והקניון במודיעין אשר נמצאים כיום בתפוסה גבוהה אשר יתרמו הכנסה נוספת לחברה ועשויים לשפר את יחסי הכיסוי; לטובת האג"ח נרשם שעבוד ראשון בדרגה על נכסי חברות גמל ועוצמה הכוללים נכסים בשווי הוגן של כ-956 מיליון ₪.

אירועים מרכזיים במהלך התקופה הנוסקרת²

החברה זכתה במכרז להקמת פארק תעשיית ידע בחולון

במאי 2008 זכתה החברה במכרז של עיריית חולון והחברה הכלכלית לפיתוח חולון להקמה של פארק תעשיית ידע בחולון. העירייה מתכוונת לפתח את אזור התעשייה ולהקים מתחם דומה כדוגמת המתחם בהרצליה פיתוח. כמו כן, העירייה, בשיתוף עם משרד התחבורה, מקימים בימים אלה את מחלף חולון מרכז, והעבודות נמצאות בשלב מתקדם. על פי התוכניות והתחזיות המחלף צפוי להיפתח לכניסות ויציאות דרומה בחודש אוגוסט 2009 ובשנת 2010 צפוי המחלף לאפשר כניסות מצפון, דבר אשר יתרום לפיתוח אזור התעשייה כולו.

¹ אג"ח א' הונפק למימון רכישת חברות גמל ועוצמה. לטובת האג"ח נרשם שעבוד ראשון בדרגה על אגרות החוב שהונפקו ע"י החברות גמל ועוצמה ואשר מובטחות בשעבודים על זכויות החברות בנכסי מקרקעין. כמו כן נרשם שעבוד ראשון בדרגה על מניות גמל ועוצמה.

אג"ח סדרה א' עומדות לפירעון (בתשלומים שווים – קרן וריבית) ארבע פעמים בשנה משנים 2005-2015. היתרה בסך של 200 מיליון ₪ תיפרע בחודש יוני 2015.

² מאז פרסום דו"ח פעולת הדירוג מיוני 2007.

הפרויקט הינו בהיקף של 88,350 מ"ר שטחים עיקריים, שטחי שירות עיליים (30%) וחניונים תת קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר. המכרז הינו עסקת קומבינציה עם העירייה.

בנוסף, באוגוסט 2008 חתמה החברה על חוזה לרכישת קרקע בשטח של 30 דונם (ברוטו) בראשלי"צ. נכון להיום, החברה נמצאת בתהליכים לשינוי התבי"ע כך שתהיה תבי"ע לבנייה של כ-13 אלף מ"ר שטחי מסחר, כ-24,000 מ"ר משרדים, ושטחי חנייה עיליים ותת קרקעיים בשטח של כ-82,000 מ"ר.

החברה פרעה את כל הלוואותיה לזמן קצר מבנקים וכנגד נטלה חוב מחברה אחות

במרץ 2007 החברה פרעה את כל הלוואותיה לזמן קצר מבנקים אשר שימשו אותה לרכישת חברת גרנית הכרמל. הפירעון מומן על ידי קבלת הלוואה מחברת קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ (חברה אחות המדורגת Aa2 על ידי מידרוג).

סיום בניית המגדל המרובע והקניון במודיעין

במהלך שנת 2008 סיימה החברה את בנייתם של המגדל המרובע בעזריאלי ושל הקניון במודיעין. נכון להיום, התפוסה במגדל המרובע עומדת על כ-88% ובקניון במודיעין על כ-100%.

עלייה בהכנסות ובשיעורי התפוסה בנכסים המניבים; המגדל המשולש והעגול אוכלסו במלואם

בשנת 2007 חלה עלייה בהכנסות ובשיעורי התפוסה בנכסים המניבים של החברה.

גידול בשיעורי התפוסה של נכסי גמל ועוצמה

שיעורי התפוסה כפי שנבדקו בדוח הדירוג הראשוני, בנכסי גמל ועוצמה היו נמוכים יחסית בעיקר בבניינים בקומפלקס הרצליה ביזנס פארק. שיעורי התפוסה עלו מכ-84% נכון למרץ 2005 למעל-92% נכון ליולי 2006 וכיום נמצאים בתפוסה מלאה. השכרת השטחים הפנויים נעשתה תוך עליה מתונה במחירי שכר הדירה למ"ר. הגידול בשיעורי התפוסה הביא לגידול בהכנסות משכירות בנכסי גמל ועוצמה.

התפתחות התוצאות הכספיות

עלייה בהכנסות משכירות; הכנסות מיישום לראשונה של תקן 16

עקב עלייה בתפוסה בנכסים המניבים והעלאת שכר הדירה עלו הכנסות החברה משכירות. בנוסף, עקב יישום לראשונה של תקן 16, רשמה החברה הכנסות משערך נכסי נדל"ן להשקעה. בשנת 2007 עלו הוצאות המימון של החברה בעיקר עקב נטילת חוב למימון רכישת גרנית הכרמל ולמימון בניית המגדל המרובע והפרויקט במודיעין. עליית המדד תרמה אף היא לגידול בהוצאות המימון. החברה נטלה הלוואות מחברה אחות – קנית ניהול בע"מ (המדורגת Aa2 על ידי מידרוג) בין היתר, למימון רכישת גרנית הכרמל ולמימון הפרוייקטים במודיעין והמגדל המרובע³.

עלייה בבע"מ נדל"ן להשקעה ובהון העצמי כתוצאה מיישום תקן 16

נכסי החברה כוללים בעיקר נדל"ן להשקעה המשקף את השווי ההוגן של הנכסים המניבים. החל משנת 2007 החברה החלה ליישם לראשונה את תקן 16 בדבר נדל"ן להשקעה ולכן נכסיה המניבים ששוויו עד כה כרכוש קבוע סווגו מחדש כנדל"ן להשקעה. ההון העצמי של החברה אף הוא עלה בעקבות יישום תקן 16. השפעה נוספת של יישום תקן 16 הינה יצירת סעיף מאזוני של מסים נדחים

³ ההלוואות מקנית ניהול כפופות לתנאים הבאים: הלוואה מקנית ניהול בסכום שלא יפחת מ-130 מיליון ש"ח תהא הלוואה נחותה, שמועד פירעונה, לרבות בגין קרן, ריבית והצמדה, יחול לאחר גמר פירעון אג"ח א'. החברה תלווה סכומים נוספים ברמת בכירות זהה לכלל חובות החברה, בין מקנית ניהול ובין מגופים שלישיים, בהיקפים שלא יעלו על 345 מיליון ש"ח. יודגש כי, למרות האמור בדוח הדירוג הראשוני, במידה וקנית ניהול תעביר את הסכומים האמורים, יהיו הנ"ל שווים בדרגת קדימות לכלל חובות החברה האחרים והחזרים לא יהא כפוף למנגנון ה-EBITDA. יתרת המימון בסך 235 מיליון ש"ח תועבר מקנית ניהול כהלוואה הכפופה למנגנון ה-EBITDA (כפי שהוגדר בדוח הדירוג הראשוני וכמפורט להלן). סכום זה יתווסף ליתרת החוב אשר כפופה למנגנון ה-EBITDA ואשר עומדת נכון ליום 30.6.2006 על 257 מ' ש"ח.

עלייה בסך החוב עקב השקעות בגרנית הכרמל, במגדל המרובע ובפרויקט במודיעין

יחסי האיתנות של החברה השתפרו בשנת 2007 עקב יישום תקן 16 ונכון ל-31.12.2007 יחס ההון עצמי לסך מאזן עומד על כ-32.4% זאת לעומת כ-4.5% נכון לשנת 2006. בהתאם, יחס החוב לקאפ ירד לכ-57% בשנת 2007 מכ-94% נכון לשנת 2006.

יחסי הכיסוי של החברה טובים ותואמים את דירוגה. ה-FFO של החברה עלה עקב עלייה בתפוסה ובשכ"ד בנכסים המניבים והוא אף צפוי לעלות בצורה ניכרת בעתיד בעקבות סיום בנייתם של המגדל המרובע והפרויקט במודיעין. בהתאם, יחס החוב ל-FFO השתפר ונכון ל-31.12.2007 עומד על כ-18.2 שנים לעומת כ-22.6 שנים נכון ל-31.12.2006. יחס החוב הפיננסי המתואם ל-FFO עומד על כ-17.3 שנים ויחס החוב הפיננסי בנטרול כל החובות הנחותים ל-FFO עומד על כ-14.2 שנים.

אופק הדירוג

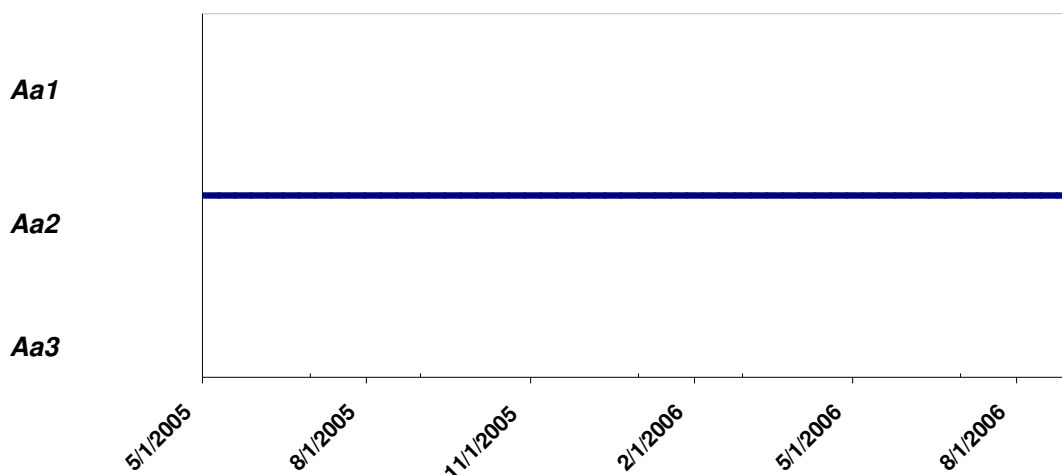
גורמים אשר עשויים לשפר את הדירוג

- ירידה ברמת החוב של החברה ביחס לשווי של נכסיה
- שיפור ביחסי האיתנות של החברה וביחסי כיסוי החוב
- קבלת דיבידנדים מחברת גרנית הכרמל
- הנפקת החברה והפיכתה לציבורית תוך הגברת השקיפות

גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג

- ירידה ביחסי הכיסוי
- מדיניות דיבידנד אשר תפגע באיתנות הפיננסית ובנתוני הנזילות
- שינויים בליבת העסקים ובמאפיינים הפיננסיים בשל כניסה להשקעות חדשות
- שינוי בתמהיל הפעילות בין פעילות ייזום לבין בעלות ותפעול נכסים מניבים באופן אשר יעלה את הסיכון העסקי
- ירידה בדירוג של קניית ניהול

היסטוריית דירוג



אודות המנפיק

חברת קניית השלום השקעות בע"מ, מקבוצת עזריאלי, עוסקת בייזום, פיתוח וניהול של נכסי נדל"ן, שהעיקריים שבהם הנם מרכז עזריאלי שבת"א הכולל את הקניון, שלושה מגדלי משרדים וחניון והרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות גמל הכולל בנייני משרדים ומרכז מסחרי (outlet). לאחרונה החברה סיימה לבנות את הקניון במודיעין ומשלימה את בניית בניין המשרדים הסמוך לו. בנוסף, קניית השלום מחזיקה בחברת גרנית הכרמל (60.86%) אשר הינה חברת אחזקות הפועלת באמצעות חברות בנות ומוחזקות בתחומי האנרגיה, התשתיות והנדל"ן בישראל. קניית השלום הינה בבעלות מלאה של משפחת עזריאלי אשר מחזיקה בבעלות מלאה גם את חברת האחות קניית ניהול אשר האג"ח שלה מדורג בדירוג Aa2.

נספח – תנאים לדירוג אג"ח א'

מדורג דירגה את אג"ח א' של קנית השלום (Aa2 secured) בהתחשב בשמירה על התנאים להלן:

- הלוואה מקנית ניהול בסכום שלא יפחת מ- 130 מיליון ש"ח תהא הלוואה נחותה, שמועד פירעונה, לרבות בגין קרן, ריבית והצמדה, יחול לאחר גמר פירעון אג"ח א'.
- החברה תלווה סכומים נוספים ברמת בכירות זהה לכלל חובות החברה, בין מקנית ניהול ובין מגופים שלישיים, בהיקפים שלא יעלו על 345 מיליוני ₪. יודגש כי, למרות האמור בדוח הדירוג הראשוני, במידה וקנית ניהול תעביר את הסכומים האמורים, יהיו הנ"ל שווים בדרגת קדימות לכלל חובות החברה האחרים והחזרם לא יהא כפוף למנגנון ה-EBITDA.
- יתרת המימון בסך 235 מיליון ₪ תועבר מקנית ניהול כהלוואה הכפופה למנגנון ה-EBITDA (כפי שהוגדר בדוח הדירוג הראשוני וכמפורט להלן). סכום זה יתווסף ליתרת החוב אשר כפופה למנגנון ה-EBITDA ואשר עומדת נכון ליום 31.12.2007 על 259 מיליון ₪.

מתזרים המזומנים הנובע (לרבות מימוש, מימון מחדש וכו') ממניות גרנית הכרמל, יפרעו ההלוואות על פי סדר הקדימות הבא: ראשית חובות אשר אינם כפופים למנגנון ה-EBITDA, לאחר מכן, הלוואות אשר כפופות למנגנון ה-EBITDA ולבסוף, ההלוואות הנחותות. יודגש כי התזרים האמור לעיל יוכל לפרוע את מלוא ההלוואות לקנית ניהול, בהתאם למפל התשלומים המפורט לעיל, אף ללא התחשבות במנגנון ה-EBITDA ו/או בנחיתות ו/או במועד הפירעון המאוחר של ההלוואות הנחותות. למען הסר ספק סך המימון אשר נלקח לצורך רכישת כ- 64% ממניות גרנית הכרמל מסתכם בכ- 710 מיליון ש"ח.

כמו כן, החברה צפויה לקבל מימון נוסף מקנית ניהול ו/או מבנקים למימון מספר פרויקטים, הכוללים את המגדל המרובע במרכז עזריאלי, מרכז העיר מודיעין ושני בנייני משרדים בהרצליה ביזנס פארק (להלן "נכסים בבניה"), מימון זה מוערך בכ- 590 מיליון ש"ח. מימון נוסף זה, ככל שילקח, לא יהא כפוף למנגנון ה-EBITDA, כמפורט להלן עד לסכום של 590 מיליוני ₪, ובתנאי שהושקע בנכסים האמורים לעיל בפועל (לפי היקפי ההשקעה מיום 30.6.2006 בניכוי אשראי שנמשך כנגד הנכסים מיום זה) ו/או שקיימים כנגדו יתרות מזומנים ו/או ששימש לפירעון האשראי העומד (עד לגבול האשראי העומד ביום 30.6.2006) כנגד הנכסים אמורים לעיל.

תנאי מימון אלו מתווספים לדירוג אשר ניתן בחודש מאי 2005 לאגרות חוב סדרה א' בסכום כולל של עד 500 מיליון ₪, אשר מתוכם סכום של עד 300 מיליון ₪ יפרע ב-40 תשלומים שווים של סה"כ קרן וריבית (לוח שפיצר) בין השנים 2005-2015 וסכום של עד 200 מיליון ₪ יפרע בתשלום אחד בשנת 2015. לטובת האג"ח המדורגות נרשם שעבוד ראשון בדרגה על אגרות החוב שהונפקו ע"י החברות גמל תשואה והשקעות בע"מ ("גמל") ועצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ ("עצמה") (ביחד: "החברות") ואשר מובטחות בשעבודים על זכויות החברות בנכסי מקרקעין וכן ירשם שעבוד ראשון בדרגה על מניות גמל ועוצמה.

הדירוג ניתן תחת התחייבות החברה, בשינויים המחויבים ע"פ מסמך זה, לתנאים הבאים שעוגנו בשטר הנאמנות⁴:

1. החל משנת 2013, מועד פרעון ההלוואות לטווח ארוך שהועמדו לחברה עבור מימון מרכז עזריאלי, ועד למועד פרעון אגרות החוב יישמר בידי החברה, בחשבון שישועבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, לטובת מחזיקי אגרות החוב, סכום של 50 מיליון ₪ מכספי המימון מחדש באותו מועד.

4 התחייבויות נוספות במועד גיוס האג"ח כוללות: 1. לשמור על סכום של 100 מיליון ₪ מסך ההנפקה כך שעם חתימת הסכם המתייחס למימון הקמת הפרויקט במרכז העיר מודיעין או עם השקעת סך של 100 מיליון ₪ בפרוייקט מודיעין, תפקע התחייבותה של החברה ביחס לסכום זה. במחצית הראשונה של שנת 2006 חתמה החברה על הסכם מימון עם מוסד בנקאי להקמת פרויקט מרכז מודיעין 2. בתוך 30 יום ממועד קבלת תמורת ההנפקה אצל החברה, יפרע על חשבון חוב החברה, מתוך תמורת ההנפקה, סך של עד 350 מיליון ₪.

2. לפעול בקשר עם חוב החברה לחברות קשורות הקיים נכון למועד גיוס האג"ח וכל חוב עתידי של החברה לכל חברה קשורה ("להלן - חוב החברה") כך שיתקיימו התנאים הבאים:
- 2.1. יתרת חוב החברה ככל שתהיה, תיפרע, ככל שתיפרע, מעודפי מזומנים שוטפים של החברה. לעניין סעיף זה "עודפי מזומנים שוטפים" - EBITDA שתחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי תשלומים על חשבון קרן וריבית של אג"ח או חובות בנקאיים ולאחר תשלומי מס.
- 2.2. במקרה של פירוק החברה, יתרת חוב החברה לחברות קשורות תשולם, ככל שתשולם, רק לאחר פרעון מלוא הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

סולם הדירוג

התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.	Aa	
התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.	A	
התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.	Baa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.	B	
התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.	Caa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.	Ca	
התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.	C	

מידרוג משתמש במשתנים המספריים 1, 2 ו-3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.



דוח מספר : CRK030808000M

מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739
טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2008

מסמך זה, לרבות פיסקה זו, הוא רכוש הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונותו, שלמותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת.

הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: www.midroog.co.il. הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להעיד על כך, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכונים אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. דירוגיה של מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחיבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודייס אינבסטורס סרויס לטד. (Moody's Investors Service Ltd) (להלן: "מודייס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודייס, ואינם כפופים לאישורה של מודייס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודייס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.