



אלעד קנדה אינק.

דו"ח מעקב שנתי - יולי 2012

1

מחבר:

אילון גרפונקל, עו"ד, רו"ח - אנליסט בכיר

eylong@midroog.co.il

אנשי קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד - חשבונאי - ראש תחום נדל"ן

rang@midroog.co.il

אלעד קנדה אינק.

אופק דירוג: יציב	A2	דירוג סדרה (Issue)
------------------	----	--------------------

מידרוג מאשרת מחדש דירוג A2 לסדרת האג"ח שבמחזור, אותן הנפיקה חברת אלעד קנדה אינק (להלן: "אלעד קנדה" או "החברה"). כמו כן, מידרוג מציבה אופק דירוג יציב.

להלן פירוט סדרת אג"ח שבמחזור:

סדרת אג"ח	מספר ני"ע	מועד ההנפקה המקורית	ריבית שנתית נקובה (%) *	תנאי הצמדה	יתרת אג"ח ליום 31.03.12 (אלפי ₪) **	יתרת שנות פירעון האג"ח
אג"ח א'	1123728	מא-11	7.45%	ללא הצמדה	176,487	2014-2017

* לאחר ביצוע SWAP לנידור חשיפת המטבע השקלית. הריבית עומדת על כ-7.35% ** בנטרול אג"ח ברכישה עצמית שיצא מהמחזור

הדירוג נסמך, בין היתר, על הפעילות בשוק הנדל"ן הקנדי אשר מאופיין ביציבות, שמרנות של המערכת הבנקאית וחוסן בביקושים ובמחירים ביחס לשווקים אחרים; יחסי איתנות טובים ביחס לדירוג; יחסי כיסוי סבירים לאורך זמן (יש לציין, כי להערכת מידרוג, יחסי הכיסוי הצפויים של החברה הינם מהירים יותר מאלו שהוצגו ברבעון הראשון לשנת 2012); תמהיל פעילות מגוון, הכולל נכסים איכותיים באזורי ביקוש, באופן התורם לפרופיל הסיכון; החברה צפויה להכיר ברווחים ולקבל תזרימים משמעותיים מאוד בטווח הבינוני-ארוך בשל מגזר הבנייה למגורים, למעשה החברה מכרה כ-1,100 יח"ד (המכירות הנ"ל טרם באו לידי ביטוי בדוחות הכספיים) מתוך כ-1,350 יח"ד דיור המצויות בבנייה; נגישות טובה למקורות מימון, בשל, בין היתר, רמת המינוף הנמוכה של הנכסים ומוניטין החברה בשוק הקנדי, כך שהחברה הגדילה את ההלוואות במספר נכסים באמצעות מימון מחדש (בתוספת חוב כוללת של כ-44 מיליון דולר קנדי מאז שנת 2011) באופן אשר תורם לנזילות ולגמישות הפיננסית; נזילות בולטת לטובה, גם בהתחשב בתזרים השוטף שהחברה צפויה לייצר בשנים הקרובות, ביחס ללוח הסילוקין הנוח ובהיקף האג"ח הנמוך ביחס לנפח פעילות החברה. לאחרונה השקיעה החברה בחוב מגובה נכס מניב בשיקאגו בד בבד עם מימוש חלק מן הנכסים בקנדה (החברה כבר הודיעה על התקשרות למימוש נכס משמעותי Parkway Forrest בסכום של כ-282.5 מיליון דולר קנדי, בכפוף להשלמת מספר תנאים מתלים. בהקשר זה, מידרוג מציינת לחיוב את יכולת החברה לממש במחיר גבוה מהשווי בספרים ובשיעור תשואה נמוך של כ-4.3% בלבד); העדר נכסים מניבים לא משועבדים אשר פוגע בגמישות הפיננסית. מנגד, יצוין כי לחברה קרקעות לא משועבדות בהיקף של כ-50-60 מיליון דולר קנדי (על אף שבשנים הקרובות סביר כי קרקעות אלו ישועבדו במסגרת הסכמי ליווי בנייה) וכי ישנה גמישות פיננסית גלומה ב-LTV הנמוך של מרבית הנכסים מניבים; שני מתחמי הדיור להשכרה הינם נכסים מרכזיים והינם אחראים על כ-43% מה-NOI של החברה (כאמור, החברה חתמה על הסכם למימוש אחד מנכסים אלו).

אופק הדירוג נקבע כיציב למרות אפשרות למימוש חלק מנכסי החברה כניסה לשווקים חדשים, בין היתר, לאור התזרים המשמעותי והגידול בנזילות אשר צפוי להיווצר לחברה ביחס לחובותיה וללוח הסילוקין, ככל שהעסקאות יושלמו. כמו כן, האופק נקבע גם לאור יתרת הפורטפוליו שלא תועמד למימוש (הכוללת בין היתר גם את פרויקטי הייזום של החברה) אשר אמורה להמשיך וליצור תזרים פרמננטי. מידרוג תבחן אם, בהתאם למתווה שהוצג ע"י החברה, ההשקעות והשימושים ביתרת הנזילות שצפויה להיווצר לחברה, יעשו באופן אשר לא ישליך לרעה על פרופיל הסיכון.

מצבת נכסים איכותית ומגוונת המושכרת בתפוסה גבוהה ומפגינה יציבות לאורך זמן, תורמת לחיוב לפרופיל הסיכון

פורטפוליו הנכסים המניבים, הכולל כ-225 אלף מ"ר להשכרה וכן כ-4,700 יח"ד להשכרה (לרבות דיור מוגן. בנטרול Parkway Forrest, המצוי בהליכי מימוש ישנן כ-3,000 יח"ד), הכולל נכסים להשכרה במגוון שימושים לרבות משרדים, מסחר, תעשייה, דיור מוגן ומתחמי יח"ד להשכרה, מושכר בתפוסות גבוהות לאורך זמן ותורם משמעותית להקטנת פרופיל הסיכון של החברה. בשנת 2011 לא התווספו נכסים נוספים שהניבו הכנסה למצבת הנכסים והגידול ב-NOI בהיקף של כ-2 מיליון דולר קנדי ביחס לשנת 2010, נובע משיפור בתפוסות וגידול בדמי שכירות. יצוין כי, ברבעון הראשון של שנת 2012 קצב ה-NOI (בגילום שנתי) ירד ביחס לשנת 2011. אולם, את הירידה ניתן לייחס בעיקר לשטחים שמרבתם כבר הושכרו מחדש בשל עזיבת שוכר באחד הנכסים וכן בשל עונתיות בהוצאות תפעול ברבעון הראשון של כל שנה, בשל עלויות גז וחשמל הקשורות לחימום והסקת מתחמי הדיור המוגן. לפיכך, ה-NOI צפוי לחזור לרמה דומה לזו של שנת 2011 ובהתאם צפוי גם שיפור ביחסי הכיסוי. להערכת מידרוג, פעילות החברה בענף הנדל"ן המניב בקנדה הינה גורם המשפיע לחיוב על פרופיל הסיכון. בנוסף למצבת הנכסים הנ"ל, לקראת סוף שנת 2011, החברה רכשה חלק מחוב מגובה בנכס מניב בשיקאגו (היקף ההשקעה עומד על כ-25 מיליון דולר קנדי ליום 31.03.2012). הדוחות הכספיים משקפים את הקיטון בנזילות בשל רכישת הנכס, אולם טרם התקבלו תזרימים מהלוואה כך שהתזרים הצפוי לשירות החוב מהנכס, טרם בא לידי ביטוי בדוחות (יצוין כי התפוסה בנכס לפי חוזים חתומים עומדת על כ-84% כיום לעומת כ-67% במועד רכישת הנכס. בנוסף, החברה מנהלת מו"מ להשכרת שטחים נוספים). יצוין כי, בכוונת החברה לבחון רכישת נכסים נוספים לרבות בארה"ב ובמקביל- לבחון מימוש של מספר נכסים בקנדה. **מידרוג תבחן אם בהתאם למתווה שהוצג ע"י החברה, האמור יעשה באופן אשר לא ישליך לרעה על פרופיל הסיכון.**

בהקשר זה, ביום 9 ביוני 2012 החברה הודיעה על התקשרות בהסכם (השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים) למימוש הנכס המרכזי של החברה - מתחם של מעל 1,700 יח"ד להשכרה בטורונטו (Parkway Forrest) תמורת כ-282.5 מיליון דולר קנדי (מעל מיליארד \$). כאשר התזרים השיורי נטו לאחר פירעון ההלוואה כנגד הנכס יעמוד על מעל 150 מיליון דולר קנדי. יצוין כי מחיר המימוש הינו גבוה משווי הנכסים בספרים ואף יביא לרווח נטו, נקי ממס, של כ-23 מיליון דולר קנדי וזאת למרות שהנכס שוערך בספרים בשיעור היוון של 5.125%. האמור גם תומך בשווי הנכסים בספרים.

צפי לתזרים רווח משמעותי בגין מגזר הייזום למגורים נסמך בין היתר על היקף מכירות משמעותי; תחילת הכרה בהכנסה בשנת 2011

לחברה זכויות בנייה ניכרות לבניית יח"ד למכירה בשלושה מתחמים עיקריים. בשנת 2011, לאחר השלמת השלב הראשון (כ-146 יח"ד) באחד הפרויקטים הנ"ל, החברה הכירה לראשונה בהכנסות ממגזר פעילות זה באופן שתרום כ-6.6 מיליון דולר קנדי לרווח הגולמי. כיום החברה בונה כ-1,350 יח"ד, מתוכם כ-1,100 יח"ד כבר נמכרו, כך שהחברה צופה להכיר ברווח גולמי בהיקף של כ-110 מיליון דולר קנדי בשנים הקרובות בגין הפרויקטים בבנייה. בנוסף, לחברה זכויות בנייה למעל 3,000 יח"ד (אשר חלק קטן מהן מותנה בקבלת אישורים) ובכוונתה להתחיל את בנייתם של שלבים נוספים בשנה הקרובה. לאור האמור ובשל מספר אספקטים הקשורים למבנה הענף בקנדה ולפעילות החברה,

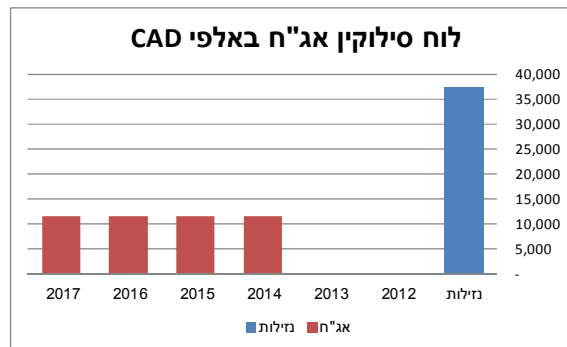


מידרוג

הממתנים באופן משמעותי את הסיכון הייזמי הנ"ל, כגון דרישת המערכת הבנקאית בקנדה למכירות מראש בהיקף ניכר, לפני תחילת בנייה בפועל, היקף וקצב המכירות הנוכחי, קיבוע מרבית העלויות על ידי הסכמים מול קבלני ביצוע וכדומה, מגזר פעילות זה צפוי להפיק תזרים משמעותי לשירות החוב, בעיקר החל משנת 2013, באופן שייתרום ליחסי הכיסוי ולהון העצמי של החברה.

נזילות בולטת לטובה בשל נראות התזרים ולוח סילוקין נוח; גמישות פיננסית אינה בולטת ביחס לקבוצת הדירוג בשל היותם של כלל הנכסים המניבים משועבדים, למרות שלחברה גמישות פיננסית משמעותית הנובעת מנכסים עם LTV נמוך יחסית

נכון ליום 31.03.12, לחברה יתרת נזילות בהיקף של כ- 37 מיליון דולר קנדי (ללא פיקדונות מרוכשי דירות ופיקדונות לטובת מלווים, בהיקף של כ-52 מיליון דולר קנדי). כאשר לחברה אין פירעון קרן אג"ח עד לשנת 2014. כמו כן, היקף הפירעון, גם החל משנת 2014 (כ-11 מיליון דולר קנדי), אינו משמעותי ביחס להיקף ואיכות המקורות של החברה, לרבות, תזרים מדמי שכירות ומכירת דירות, יתרת הנזילות וכן תזרימים הצפויים בגין מימוש נכסים, ככל שיהיו. לאור האמור, להערכת מידרוג לחברה נזילות בולטת לטובה. מנגד, כל נכסי החברה משועבדים לטובת הלוואות בנקאיות באופן שלהערכת מידרוג פוגע בגמישות הפיננסית. אולם, הנכסים הנ"ל משועבדים ב-LTV משוקלל של כ-50% בלבד, באופן המקנה גמישות פיננסית באמצעות הגדלת החוב, במסגרת מימון מחדש (החברה ביצעה refinance כאמור בהיקף של כ-44 מיליון דולר קנדי מאז תחילת שנת 2011). בנוסף, לחברה קרקעות לא משועבדות בשווי מוערך של כ-55 מיליון דולר, אולם, להערכת מידרוג קרקעות אלו מייצגות גמישות נמוכה בטווח הבינוני, מכיוון שסביר שהן ישועבדו במסגרת הסכמי ליווי בנייה. יש לציין, כי החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של העמדת מסגרת אשראי משמעותית לא משועבדת וככל שהמהלך יושלם והמסגרת לא תנוצל, להערכת מידרוג, האמור ישפיע לחיוב על פרופיל הסיכון.



אלעד קנדה - יחסים פיננסיים עיקריים מאוחדים (אלפי דולר קנדי)

31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2011	31.03.2012	
94,489	95,022	24,392	137,255	28,038	הכנסות
52,879	50,375	12,339	52,520	12,113	NOI
לייר	לייר	לייר	6,623	580	רווח גולמי ממכירת דירות
-18,446	11,073	-458	19,573	-2,344	הפסד (רווח) משערוך נדל"ן להשקעה
43,066	37,819	7,925	42,013	9,921	EBITDA מתואם בניטרול שיערוך נדל"ן
-6,440	10,356	1,130	28,722	747	רווח (הפסד) נקי
439,069	428,661	442,208	491,003	503,246	חוב פיננסי
2,701	4,507	13,349	16,360	6,390	פקדונות ומזומנים אצל נותני אשראי
-	28,470	33,753	59,014	37,307	הילות ללא מזומנים מוגבלים*
-	33,723	-	50,896	45,553	פקדונות מרוכשי דירות
434,831	395,684	395,106	364,733	413,996	חוב פיננסי נטו מותאם **
884,898	978,011	994,107	1,071,360	1,062,331	CAP
882,197	911,311	947,005	945,090	973,081	CAP נטו מותאם **
409,610	517,237	519,620	545,372	525,733	הון עצמי
920,384	999,208	1,009,070	1,097,849	1,098,371	סך מאזן ביכוי מקדמות ופקדונות לבנקים
49.6%	43.8%	44.5%	45.8%	47.4%	חוב ל-CAP
49.3%	43.4%	41.7%	38.6%	42.5%	חוב נטו מותאם ל-CAP נטו מותאם **
44.5%	53.3%	53.3%	52.5%	49.5%	הון עצמי למאזן ביכוי מקדמות ונדילות
44.5%	51.8%	51.5%	49.7%	47.9%	הון עצמי למאזן ביכוי מקדמות ופקדונות ל
14,561	-24,356	-5,416	-5,135	4,425	CFO
23,019	20,263	4,745	26,273	4,980	FFO מותאם *
19.1	21.2	23.3	18.7	25.3	חוב ל- FFO מותאם *
18.9	19.5	20.8	13.9	20.8	חוב נטו ל- FFO מותאם *
10.1	10.5	12.5	8.7	10.4	חוב נטו ל- EBITDA בניטרול שיערוך נדל"ן
1.9	1.8	1.7	1.9	1.4	EBITDA בניטרול שיערוך הוצאות מימון

* ברבעון הראשון של שנת 2012 הייתה עלות עמלת פירעון בגין פירעון מוקדם של הלוואה בהיקף 1.1 מיליון דולר קנדה אשר נוטרלה מה-FFO ** חוב פיננסי נטו הינו בנוטרול הפיקדונות אצל נותני אשראי ופיקדונות מרוכשי דירות

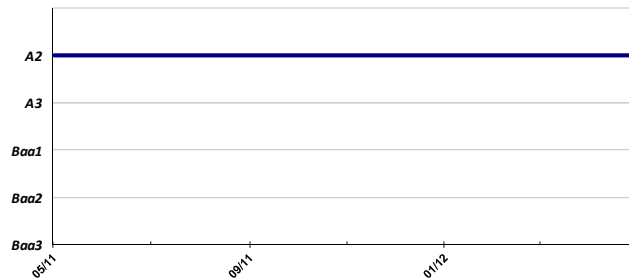
אופק הדירוג

גורמים העשויים לשפר את הדירוג

- יישום האסטרטגיה העסקית לגיוון תיק הנכסים לצד שימור סביבת יחסי הכיסוי, שמירה על רמת איתנות פיננסית טובה ושיפור הגמישות הפיננסית בדגש על מרכיב נכסים לא משועבדים ומסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות
- עמידה בתחזיות החברה להכרה ברווחים משמעותיים בגין מגזר הבנייה למגורים בשנים הקרובות

גורמים העלולים לפגוע בדירוג

- העלאת פרופיל הסיכון העסקי
- הרעה משמעותית ביחסי הכיסוי לאורך זמן וביחסי האיתנות הפיננסית
- חלוקת דיבידנד באופן אשר מגדיל את הסיכון הפיננסי



פרופיל החברה

אלעד קנדה אינק. פועלת (בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה) במרכז ומזרח קנדה בתחום רכישה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב וכן ייזום ופיתוח פרויקטי נדל"ן, בעיקר בתחום המגורים המיועדים למכירה.

נכסי החברה כוללים ארבעה נכסים מסחריים, כ- 225,000 מ"ר, להשכרה למסחר, משרדים, מחסנים ותעשייה קלה, אשר המרכזי מביניהם הינו Nordelec במונטריאול. כמו-כן, בבעלות החברה שני קומפלקסים הכוללים 11 בניינים (כ- 2,833 יח"ד) להשכרה למגורים בטורונטו ומונטריאול, 10 נכסים להשכרה לדיור מוגן בהיקף של כ- 1,928 יח"ד. בנוסף, לחברה זכויות להקמת פרויקטים למכירה למגורים, הכוללים הקמת למעלה מ- 4,400 יח"ד על קרקע המצויה בקומפלקסים להשכרה למגורים ועל חלק ממתחם Noredelec. בנוסף, החברה רכשה חלק מחוב המגובה בנכס מניב בשיקאגו במהלך שנת 2011. החברה מצויה בשליטת חברת ELAD GROUP LTD חברה המצויה בשליטתו של מר יצחק תשובה.

מחקרים מתודולוגיים

[ניתוח חברות נדל"ן - דוח מתודולוגי](#) - אוגוסט 2009.

[חברות נדל"ן - מתודולוגיה](#), נובמבר 2008.

המחקרים מפורסמים באתר מידרוג www.Midroog.co.il

דוח קודם: דוח דירוג ראשוני מאי 2011

תאריך דוח: 23 ביולי 2012

רשימת מונחים פיננסיים עיקריים:

הוצאות מימון מדוח רווח והפסד.	הוצאות ריבית Interest
הוצאות מימון מדוח רווח והפסד לאחר התאמות להוצאות מימון שאינן תזרימיות מתוך דוח תזרים מזומנים.	הוצאות ריבית תזרימיות Cash Interest
רווח לפני מס + מימון + הוצאות/רווחים חד פעמיים.	רווח תפעולי EBIT
רווח תפעולי + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני הפחתות EBITA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות EBITDA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים + דמי שכירות + דמי חכירה תפעוליים.	רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות ודמי שכירות/חכירה EBITDAR
סך נכסי החברה במאזן.	נכסים Assets
חוב לזמן קצר + חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך + חוב לזמן ארוך + התחייבויות בגין חכירה תפעולית.	חוב פיננסי Debt
חוב פיננסי - מזומן ושווי מזומן - השקעות לזמן קצר.	חוב פיננסי נטו Net Debt
חוב + סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט) + מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.	בסיס ההון Capitalization (CAP)
השקעות ברוטו בציוד, במכונות ובנכסים בלתי מוחשיים.	השקעות הוניות Capital Expenditures (Capex)
תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.	מקורות מפעילות * Funds From Operation (FFO)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפי דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים.	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת * Cash Flow from Operation (CFO)
מקורות מפעילות (FFO) בניכוי דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות.	תזרים מזומנים פנוי* Retained Cash Flow (RCF)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (CFO) - השקעה הונית - דיבידנדים.	תזרים מזומנים חופשי * Free Cash Flow (FCF)
* יש לשים לב כי בדוחות IFRS, תשלומים ותקבולים של ריבית, מס ודיבידנד שהתקבל ממוחזקות יכללו בחישוב תזרימי המזומנים השוטפים גם אם אינם נרשמים בתזרים מפעילות שוטפת.	

סולם דירוג התחייבויות

התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוט של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאוד.	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 שיפוט 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 שיפוט 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 משתמשת 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 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 למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2012.

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. דירוגי מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע ביעוץ 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, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (Moody's) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, 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.