

גירון פיתוח ובניה בע"מ

דו"ח פעולת דירוג - אוקטובר 2011

1

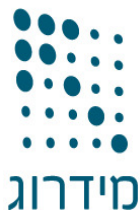
מחבר:

נדב גורן, אנליסט בכיר
nadavg@midroog.co.il

אנשי קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד - חשבונאי - ראש תחום נדל"ן
rang@midroog.co.il

אביטל בר דיין, סמנכ"ל בכירה
bardayan@midroog.co.il



גירון פיתוח ובניה בע"מ

אופק דירוג: יציב	A3	דירוג סדרה (Issue)
------------------	----	--------------------

בהמשך לאופק הדירוג החיובי שניתן בדוח הדירוג האחרון, מידרוג מודיעה על העלאת דירוג מ- Baa1 ל- A3 תוך הצבת אופק דירוג יציב לסדרת אג"ח ב' המונפקת של חברת גירון פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "גירון", ו/או "החברה"). כמו כן, מעניקה מידרוג דירוג זהה לסדרת אג"ח חדשה שתנפיק החברה בהיקף של עד 130 מיליון ₪ ע.ג. אשר תמורתה תשמש בחלוקה למחזור חוב ובחלוקה להרחבת הפעילות.

דירוג ההנפקה מתייחס למבנה ההנפקה, בהתבסס על נתונים שנמסרו למידרוג עד ליום 09.10.2011. אם יחולו שינויים במבנה ההנפקה, תהיה למידרוג הזכות לדון שנית בדירוג ולשנות את הדירוג שניתן. רק לאחר שיומצא למידרוג עותק מכל המסמכים הסופיים הקשורים באגרות החוב, ייחשב הדירוג שניתן על ידי מידרוג כתקף ומידרוג תפרסם את הדירוג הסופי ואת תמציתו של דו"ח הדירוג.

סדרת האג"ח הכלולה בפעולת דירוג זו:

סדרת אג"ח	מספר ני"ע	מועד הנפקה ראשון	ע.ג. ליום 30.6.11 (אלפי ₪)	שיעור ריבית שנתי	הצמדה	ע.ג. מתואם למדד ליום 30.6.11 (אלפים ₪)	יתרת שנות פירעון האג"ח
סדרה ב'	1089978	24.3.2004	41,669	5.5%	מדד	50,269	2011-2012

2

העלאת הדירוג וייצוב אופק הדירוג נתמכים בקיומו של תזרים פרמננטי יציב מנכסי החברה המניבים בישראל, הרושמים שיעורי תפוסה גבוהים ומושכרים בחלקם לשוכרים איתנים בחוזים לטווח ארוך; היקף פעילות החברה אומנם קטן בעקבות הוצאת מספר פעילויות ללא תמורה לחברה האם, אך עם זאת חלק משמעותי מהנכסים שהוצאו הינם באיכות פחותה מאלו אשר נותרו בהחזקת החברה, וחלקם אף הניבו לחברה הפסדים כבדים בשנים האחרונות; הדירוג מגלם, בין היתר, את אסטרטגיית החברה למקד מעתה והלאה את פעילותה בתחום הנכסים המניבים בישראל בלבד באופן שמגלם פרופיל פעילות סולידי וממוקד; היקף פעילות החברה וחשיפה לנכס מרכזי - קניון אשקלון, המניב כיום כ- 45% מסך ה- NOI, משפיעים לשלילה על הדירוג. יחד עם זאת, כוונת החברה להשתמש בתמורת האג"ח (למעט חלק התמורה שישמש למחזור חובות) לרכישת נכסים מניבים הינו גורם חיובי, אשר יגדיל את התזרימים מפעילות ואף את רמת פיזור הנכסים; דירוג החברה מושפע לחיוב מיחסי איתנות וכיסוי חוב הטובים לרמת הדירוג הנוכחית של החברה ביחס לחברות מדרגות אחרות בקבוצת השוואה. בהתאם למתווה שהוצג למידרוג לרכישת נכסים, צפויים יחסים אלו להיותר טובים גם לאחר הרחבת הפעילות. כך, צפוי יחס הכיסוי חוב פיננסי ל- FFO להיות נמוך מ- 20 שנים ויחס האיתנות הון עצמי למאזן צפוי לעמוד על למעלה מ- 30%. יתרה מכך, נזילות החברה לטובת שירות אג"ח ב' הינה טובה לאור פיקדון משועבד לטובתו המכסה חלק ניכר ממנו.

פורטופוליו נכסים בעלי פעילות יציבה לאורך שנים ממתן את החשיפה לפיזור נכסים נמוך; צפי לגידול הפעילות בעקבות הנפקת אג"ח

נכון למועד הדוח, בבעלות גירון 13 נכסים מניבים בישראל בשטח כולל של כ- 65 אלף מ"ר. על אף ששינוי המבנה (שנידון בהרחבה במסגרת דוח הדירוג האחרון) הביא לקיטון בהיקף הפעילות, חלק משמעותי מהנכסים שהוצאו מהחברה הינם ברמת איכות בינונית, אשר הניבו לחברה הפסדים כבדים בשנים האחרונות (בעיקר החזקותיה בפולאר, אשר מדורגת ע"י מידרוג בדירוג B2). בכוונת החברה, כפי שנמסרה למידרוג, להתמקד מעתה והלאה בתחום הנדל"ן המניב בישראל בלבד, כאשר הרחבת הפעילות תעשה באמצעות רכישת נכסים פעילים (באמצעות חברות או באופן ישיר). פרופיל פעילות זה, אשר מוערך ע"י מידרוג כממוקד ובעל מאפיינים סולידיים, היווה גורם לחיוב בשיקולי הדירוג.

נכסי החברה רושמים שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן של למעלה מ- 95% ומושכרים בחלקם לשוכרים איתנים בחוזים לטווח ארוך. בשל כך נהנית החברה מנתוני פעילות טובים של תיק הנכסים, המניב תזרים NOI יציב של למעלה מ- 50 מיליון ₪ בשנה. עם זאת, היקפו הנמוך יחסית של תיק הנכסים (ששווי עומד על כ- 620 מיליון ₪) ביחס לחברות מובילות בענף, כמו גם חשיפה לנכס מרכזי (קניון גירון באשקלון) אשר חלקו בשווי ובתזרים ה- NOI הכולל עומד על כ- 45% מהווים גורם לשלילה בדירוג.

לאור זאת, כוונת החברה להשתמש בתמורת האג"ח להרחבת תיק הנכסים המניב של החברה (מלבד חלק התמורה אשר ישמש למחזור חוב, כפי שיפורט להלן) הינה חיובית בכך שתביא, להערכת מידרוג, לגידול בתזרים ה- NOI ואף תשפר באופן משמעותי את רמת הפיזור בפעילות והקטנת התלות בנכס מרכזי - קניון אשקלון.

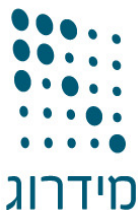
על אף שהרחבת הפעילות תביא לשחיקה מסוימת ביחסים הפיננסיים, יוותרו יחסים אלו טובים לרמת הדירוג הנוכחית

רמת מינוף נמוכה ברמת הנכסים ותזרים יציב מפעילות מאפשרים לחברה להציג באופן עקבי יחסים פיננסיים טובים לרמת הדירוג. כוונת החברה להרחבת הפעילות תביא לגידול ברמת המינוף - זאת בעקבות גיוס האג"ח אשר צפוי לשמש כרכיב ההון העצמי ברכישת נכסים לצד קבלת הלוואות בנקאיות למימון יתרת הרכישה, אשר יתנו לחברה כנגד שיעבוד הנכסים. מידרוג מעריכה כי הגידול ברמת המינוף יביא לשחיקה ביחסים הפיננסיים של החברה ובין היתר ביחס האיתנות חוב ל- CAP מרמה נוכחית הנמוכה מ- 45% לכ- 60%, וביחס כיסוי החוב הפיננסי ל- FFO מרמה נוכחית של כ- 11 שנים לכ- 17 שנים לאחר הרחבת הפעילות. יצוין כי השחיקה ביחסי כיסוי החוב תקוזז בחלקה בגידול בתזרים ה- FFO השנתי. על אף השחיקה ביחסים הפיננסיים, צפויים אלו להוות טובים בהשוואה ענפית גם לאחר הגדלת המינוף. מעבר לכך, בשקלול גורמי הדירוג רואה מידרוג את הגידול בהיקף הפעילות כגורם בעל משמעות חיובית גבוהה יותר מהשחיקה המסוימת ביחסים הפיננסיים.

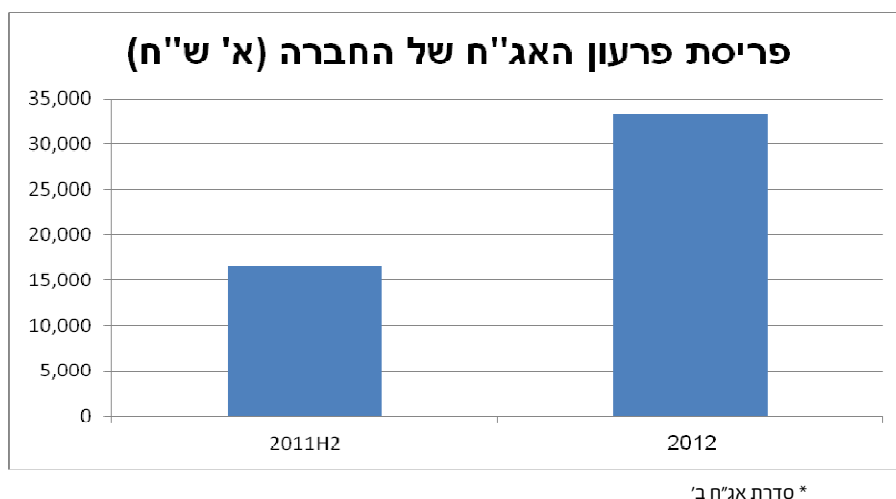
מרבית נכסי החברה משועבדים וישועבדו לטובת סדרות אג"ח; הגמישות הפיננסית של החברה תתבטא בהיקף נכסים

מצומצם יחסית של נכסים בלתי משועבדים ובשיעורי מינוף נמוכים בנכסים המשועבדים לטובת מוסדות בנקאיים

נכון ליום 30.6.11, החזיקה החברה בנכסי נדל"ן בלתי משועבדים בשווי של כ- 140 מיליון ₪. מדובר בנכסים בלתי משועבדים בהיקף אשר מגלם גמישות פיננסית גבוהה ביחס לרמת הפעילות הכוללת ולאור היקף האג"ח הנמוך של החברה לתאריך זה, אשר הסתכם בכ- 50 מיליון ₪ בלבד. לאחר תאריך המאזן שועבדו חלק מנכסים אלו במסגרת



מהלכים שנועדו לקבל את אישור בעלי אג"ח ב' לשינוי המבנה בחברה. במידה והחברה תחליט להעניק שיעבודים על נכסים גם לטובת סדרת האג"ח החדשה, מידרוג מצפה כי בידי החברה יותרו נכסים בלתי משועבדים בשווי מינימלי של כ- 30 מיליון ש"ח. זאת מכיוון שעל אף ששיעבוד נכסים לטובת סדרת האג"ח מהווה גורם חיובי עבור מחזיקי האג"ח, המסייע להשיג שיעורי השבה גבוהים על החוב במקרה של כשל פירעון, ברמת החברה מדובר בפגיעה בגמישות הפיננסית. היקף כזה של נכסים בלתי משועבדים, לצד נכסים נוספים אשר משועבדים לטובת הלוואות בנקאיות בשיעורי LTV נמוכים (המאפשר בעת הצורך הגדלת ההלוואה), יספקו להערכת מידרוג, גמישות פיננסית מספיקה, אף שאינה גבוהה, לאור צרכי הנזילות הנמוכים של החברה בשנים הקרובות. צרכי הנזילות הנמוכים של החברה נובעים, בין היתר, מהעובדה שכנגד יתרת אג"ח ב' צפויה החברה להחזיק פיקדון משועבד אשר ישמש כמקור לפירעון הסדרה ומכך שלוח הסילוקין של סדרת האג"ח החדשה צפוי להפרס על פני שנים רבות ובסופם פירעון עיקר הקרן.



יחסים פיננסיים נבחרים (אלפי ₪)

31.12.09	31.12.10	30.6.11	פרפורמה ללא הפעילות בחו"ל 30.6.11	שיעבוד נכס ברעננה	פרעון תקופתי של אג"ח ב'	ניוס אג"ח	פרפורמה לאחר ניוס אג"ח	
51,811	56,146	30,461	30,461					הכנסות
41,560	45,339	25,726	25,726					רווח גולמי
80%	81%	84%	84%					שיעור רווח גולמי
25,693	36,438	12,172	12,172					עליית ערך נדל"ן להשקעה
57,623	73,919	32,428	32,428					רווח (הפסד) מפעולות רגילות
-5,690	12,514	26,963	17,513					רווח נקי (הפסד) לתקופה
42,964	9,623	11,789	11,789	10,000	-	-	21,789	יתרות נזילות
413,438	437,969	469,474	299,060	10,000	-	69,755	*378,815	חוב פיננסי*
370,474	428,346	457,685	287,271	-	-	69,755	*357,026	חוב פיננסי נטו*
1,023,872	1,034,843	1,058,832	679,516	10,000	-	69,755	*759,271	*CAP
980,908	1,025,220	1,047,043	667,727	-	-	69,755	*737,482	חוב פיננסי נטו
544,478	542,877	533,375	324,473	-	-	-	324,473	הון עצמי וזכויות מיעוט
1,052,593	1,137,690	1,116,878	737,562	33,000	-16,587	96,239	850,214	סך מאזן
40.4%	42.3%	44.3%	44.0%				49.9%	חוב פיננסי ל-CAP
37.8%	41.8%	43.7%	43.0%				48.4%	חוב פיננסי נטו ל-CAP
51.7%	47.7%	47.8%	44.0%				38.2%	הון עצמי וזכויות מיעוט לסך מאזן
25,984	32,483	**20,685	**13,906					FFO
15.9	13.5	11.3	10.8					חוב פיננסי ל- FFO בגילום שנתי
14.3	13.2	11.1	10.3					חוב פיננסי נטו ל- FFO בגילום שנתי

* בנטרול פיקדון המשועבד לטובת אג"ח ** עבור המחצית הראשונה של שנת 2011

החברה צפויה לשמור על יחסים פיננסיים טובים לדירוג, על אף הרחבת הפעילות

שינוי המבנה הושלם בתאריך 3.8.2011 ואינו משתקף בדוחות החברה ליום 30.6.2011. עם זאת, במסגרת דוחותיה הרבעוניים צירפה החברה פרפורמה לדוחות הכספיים ללא פעילויות אלו. נתונים אלו והיחסים הנגזרים מהם מוצגים בעמודת הפרפורמה השמאלית. לאחר תאריך המאזן שעבדה החברה נכס ברעננה כנגד הלוואה בנקאית בסך של כ- 33 מיליון ₪. הלוואה זו שימשה בחלקה (כ- 10 מיליון ₪) להגדלת יתרות הנזלות והיתרה הופקדה בפיקדון משועבד לטובת אג"ח ב' של החברה. מכיוון שהחוב הפיננסי וה-CAP של החברה חושב בנטרול פקדונות משועבדים, סכום הלוואה הכלול מוצג רק בסך המאזן. הפיקדון המשועבד ישמש את החברה בפרעון התקופתי של אג"ח ב' ע"ס כ- 16.6 מיליון ₪ הצפוי ב- 30 באוקטובר 2011.

בעקבות הנפקת סדרת האג"ח החדשה ע"ס 130 מיליון ₪, צפוי החוב הפיננסי של החברה לגדול בכ- 70 מיליון ₪ בלבד, זאת מכיוון שבכוונת החברה להשתמש בכ- 60 מיליון ₪ מכספי התמורה להפקדה בפיקדון משועבד לטובת אג"ח ב' ולפרעון הלוואה בנקאית. מידרוג מעריכה, כאמור, כי רכישת נכסים תביא להגדלה נוספת ברמת המינוף, אך גם לאחריה יותרו היחסים הפיננסיים של החברה טובים בהשוואה ענפית.

אופק הדירוג

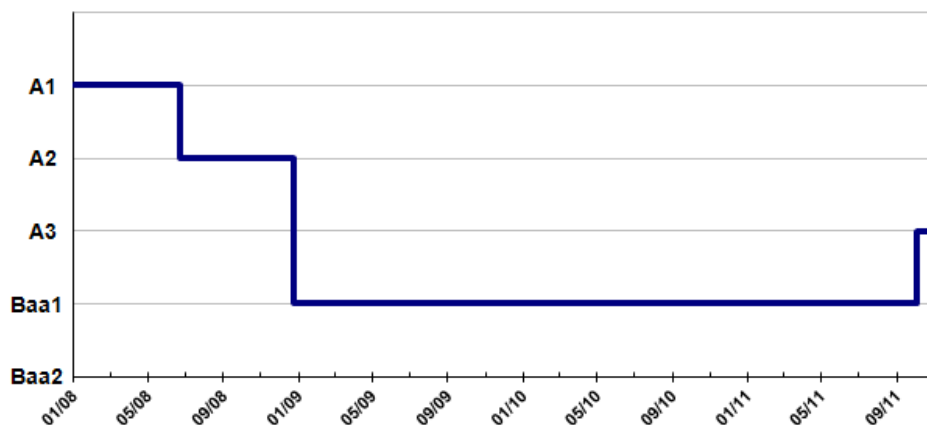
גורמים אשר עשויים לשפר את הדירוג

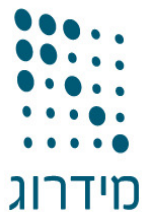
- גידול משמעותי בהיקף הפעילות המניבה של החברה
- שיפור משמעותי בנזילות החברה ובתזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת, תוך שמירה על רמות מינוף ויחסי איתנות סולידיים
- שיפור משמעותי בגמישות הפיננסית של החברה, כפי שבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהיקף נכסים בלתי משועבדים ומסגרות אשראי חתומות בלתי מנוצלות.

גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג או אופק הדירוג

- שחיקה ביחס הון עצמי למאזן כך שיפחת מרמה של כ- 30%
- הרעה משמעותית ביחסי הכיסוי של החברה אשר אינה נתמכת בגידול נכסיה
- חלוקת דיבידנד שנתית בהיקף שיעלה על 50% מתזרים ה- FFO
- הרעה בסביבה העסקית בה פועלת החברה

היסטוריית דירוג





אודות החברה

גירון פיתוח ובנייה בע"מ עוסקת באמצעות חברות בנות ומוחזקות בתחום הנדל"ן המניב בישראל בלבד, זאת לאחר שהושלם בחודשים האחרונים שינוי המבנה במסגרתו הועברו ללא תמורה לחברה האם פעילויות והחזקות שונות. נכון למועד הדוח בבעלות החברה 13 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 65 אלף מ"ר. החברה הינה פרטית ומדווחת, זאת לאחר שבחודש ספטמבר 2010 השלימה בעלת השליטה בחברה - דסטיני החזקות, הצעת רכש מלאה למניות החברה. בעל השליטה בדסטיני החזקות הינו מר אבי רויכמן, המשמש אף כמנכ"ל גירון.

דוחות מתודולוגיים

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

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

הדוחות מפורסמים באתר מידרוג www.Midroog.co.il

[קישור לדוח דירוג קודם מחודש ינואר 2011](#)

מושגי יסוד

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

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

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.



דו"ח מספר: CRG1110110130M

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") 2011.

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 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.