



ריט 1 בע"מ¹

נייר ערך מסחרי

דוח דירוג ו דצמבר 2013

1

מחברים:

רו"ח דביר וולף, אנליסט
dvirw@midroog.co.il

שי מרום, ראש צוות
shaym@midroog.co.il

אנשי קשר:

רו"ח מירב בן כנען הלר, סמנכ"ל
meravb@midroog.co.il

¹ מידרוג שוכרת את משרדיה מחברת ריט 1 בע"מ

ריט 1 בע"מ

סוג דירוג	דירוג	תוקף	סכום הנפקה
ניירות ערך מסחריים	P-1	20/12/2014	עד 150 מיליון ₪

מידרוג מודיעה על דירוג P-1 לנע"מ בסך כ- 150 מיליון ₪.

1. כללי

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה באפריל 2006 כחברה פרטית. בספטמבר 2006 הפכה לחברה ציבורית בשל רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין ("Real Estate Investment Trust", להלן: "REIT") וזאת בהתאם לתיקון מספר (147) לפקודת מס הכנסה. בהתאם לכך, עיסוקה המרכזי הינו החזקה וניהול נדל"ן מניב לצרכי רווח. מטרת קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנדל"ן מניב. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים והשכתם לאורך זמן. ממועד הקמתה של החברה ועד לנובמבר 2013 רכשה החברה 25 נכסים מניבים.

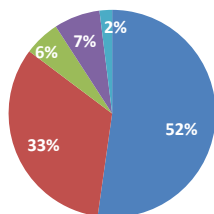
כקרן השקעות במקרקעין, בצד מגבלות השקעה, זכאית החברה להטבות מס לפי פקודת מס הכנסה (החברה פטורה ממס חברות והמיסוי נעשה ברמת בעלי המניות). כמו כן, החברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבדנד, ומינופה הפיננסי מוגבל לשיעור של 60%.

החברה מנוהלת ע"י שמואל סייד, מנכ"ל החברה, ודרור גד, יו"ר הדירקטוריון. במועד הקמתה התקשרה החברה בהסכם עם חברת ריט 1 שירותי ניהול בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים בקשר לניהול החברה, הכוללים, בין היתר, ייעוץ, איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים.

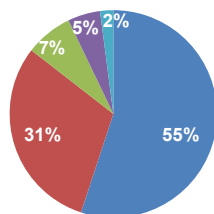
נכון ל- 05.12.2013, בעלי העניין העיקריים המחזיקים (ישירות וע"י חברות בשליטתן) בחברה הינם: מיטב-דש השקעות בע"מ (10.88%), פסגות בית השקעות בע"מ (9.65%), מנורה מבטחים החזקות בע"מ (8.19%), אלטשולר שחם בע"מ (6.93%), אורינו (5.38%), ראה הרחבה בהמשך), הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (5.09%), הפניקס אחזקות בע"מ (1.79%) ואקסלנס השקעות בע"מ (4.03%). סה"כ ההחזקות שבידי בעלי העניין הינן בשיעור כ- 52%, מתוכם כ- 46% בידי מוסדיים.

נכון ל- 30.09.2013, מחזיקה החברה (בבעלות מלאה או בשותפות עם גופים נוספים) ב- 25 נכסי נדל"ן מניבים, בשטח כולל של כ- 266 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסים אלה לאותו מועד הינו כ- 98.6%. עיקר נכסי החברה ממוקמים

שווי הוגן בחלוקה לתחומי פעילות



NOI בחלוקה לתחומי פעילות



■ משרדים
■ מסחר
■ תעשייה
■ שירותים
■ חניונים

במרכז הארץ, בעיקר באזור גוש-דן, ומושכרים לכ- 490 שוכרים שונים לטווחי זמן משתנים. ל-30.09.2013, שווי תיק הנכסים המניבים שבבעלות החברה מוערך בכ- 2.315 מיליארד ₪.

ליום ה- 30.11.2013 לחברה ניירות ערך מסחריים (להלן: "נע"מ") בהיקף של כ- 50 מיליון ₪, המדורגים בדירוג P-1. החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ומזומנים פנויים, ביחס של לפחות 1.1 לניירות הערך



המסחריים המונפקים. הנע"מ הינם לתקופה של 90 יום ויתחדשו לתקופות נוספות בנות 90 יום, בכפוף לדירוג P-1 בתוקף. תוקף דירוג זה הינו עד ליום 20.12.2014.

1.1 גורמי תמיכה עיקריים

- כלל נכסי החברה אינם משועבדים.
- חוב פיננסי נטו ל- CAP לסוף ספטמבר 2013 עומד על כ- 56%.
- לחברה נכסים מניבים בעלי שיעורי תפוסה גבוהים.
- לחברה נגישות טובה למקורות מימון ומבצעת גיוסי הון ואג"ח, בהתאם לצורך.
- החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ומזומנים פנויים, ביחס של לפחות 1.1 לניירות הערך המסחריים המונפקים.

1.2 גורמי סיכון עיקריים

- הפחתות משמעותיות בשווי נכסי הנדל"ן.
- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון, לרבות אי חידוש מסגרות אשראי.
- ירידה משמעותית בתפוסה ו/או במחירי השכירות.
- השקעות נוספות משמעותיות, מהמקורות הקיימים, מעבר למתואר בפרק תיאור נכסים שלהלן.
- ירידת דירוג ז"א.

2.1 פירוט הנכסים

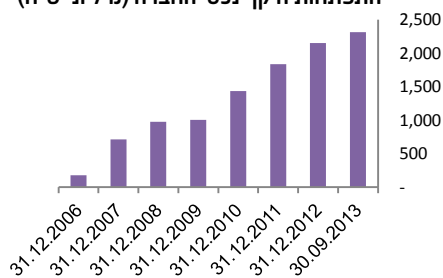
הטבלה שלהלן מפרטת את הנכסים המניבים עיקריים אשר הוחזקו בידי החברה במהלך שנת 2013, ותזרים ה- NOI (מיליוני ₪):

#	הנכס	תחילת הנבה בשנת 2013*	NOI 1-9/2013	מ"ר (חלק החברה)	שיעור תפוסה**
1	מתחם רעננה	1.1.13	24.4	45,904	100%
2	מרכז מסחרי G רוטשילד	1.1.13	8.7	12,578	99%
3	בניין משרדים בתל אביב	1.1.13	8.2	7,431	98%
4	פאוור סנטר G בעמק עפולה	1.1.13	8.1	10,490	99%
5	תלפיות	1.1.13	8.1	14,530	100%
6	מרכז מסחרי שערי חדרה	1.1.13	7.4	11,142	97%
7	מבני תרדיון	1.1.13	7.1	44,029	100%
8	בניין משרדים בהרצליה	1.1.13	6.1	10,419	100%
9	קניון דרכים G ביוקנעם	1.1.13	5.8	6,808	100%
16	נכסים אחרים	N/R	47.0	102,204	N/R
25	סה"כ		130.9	265,535	98.6%

*נכסים שמועד תחילת ההנבה שלהם הינו 1.1.13 והינם נכסים שהיו בבעלות החברה טרם שנת 2013
**נכון ליום 30.09.2013

2.2 שווי הנכסים

התפתחות היקף נכסי החברה (מיליוני ש"ח)



החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ובהתאם לפרשנויות לתקנים אלו (IFRIC), אשר פורסמו ע"י ה- IASB. בהתאם לכך, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד. שווי הנדל"ן להשקעה של החברה נאמד ע"י שמאי אחת לשנה. הגישה המקובלת להערכת שווי הנדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות",

כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. מהחברה נמסר כי במהלך התקופה (תשעת החודשים הראשונים של 2013) לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים המשמשים לחישוב שוויים ההוגן של הנכסים המניבים.

שיעור היוון לצורך הערכת שווי	הנכס
7.5%-8%	מתחם רעננה
8.5%-9.25%	מבני תרדיון
8%	מרכז מסחרי "שערי חדרה"
7.75%-8.2%	בניין משרדים, תל אביב
8%	בניין משרדים, הרצליה
7%-8%	"G רוטשילד"
7.57%	"G בעמק", עפולה
8%	יוקנעם
8%	תלפיות

2.3 השקעות צפויות

צפי ההשקעות הנוספות של החברה לשנת 2014 הינו כ- 3 מיליון ₪, בגין הנכסים הקיימים. השקעות אלו נלקחו בחשבון בניתוח הנזילות. להערכת החברה, בהמשך שנת 2013 לא צפויות השקעות נוספות (מעבר למתואר בטבלה) על הנכסים הקיימים. השקעות נוספות, אם תהינה, תתבצענה רק במידה ויירכשו שטחים נוספים וכנגד מימון נוסף. לתום שנת 2013 צופה החברה NOI כולל המוערך בכ- 175-177 מיליון ₪.

3. התפתחויות עסקיות עיקריות

3.1 רכישות ומכירות נכסים

- **רכישת חלק ב"מגדל החשמונאים"** - באפריל 2013 הושלמה עסקה לרכישת חמש קומות, בשטח של כ- 4,200 מ"ר (5 מתוך 11 קומות), ברחוב החשמונאים 11, ת"א, בתמורה לכ- 64.5 מיליון ₪. שיעור ה- NOI הצפוי לנכס הינו כ- 8%.
- **רכישת חלק במרכז מסחרי בעיר מודיעין** - במאי 2013 חתמה החברה על הסכם לרכישת 65% ממרכז מסחרי במודיעין, ששטחו כ- 11,000 מ"ר. תמורת הרכישה הסתכמה לכ- 75.4 מיליון ₪, משקפת לנכס NOI בשיעור של כ- 7.8%.
- **רכישת בי"ח סיעודי בנס ציונה** - באוגוסט 2013 חתמה החברה על הסכם לרכישת 80% במבנה בן כ- 7,480 מ"ר בנס ציונה, המשמש כבי"ח סיעודי. כחלק מהעסקה, הושכר הנכס למוכר לתקופה של 20 שנה. תמורת העסקה כ- 64 מיליון ₪, משקפת NOI בשיעור תשואה של כ- 8%.
- **מכירת בניין משרדים בר"ג** - ביולי 2013 הושלמה עסקת מכירה של בניין משרדים בר"ג. תמורת המכירה כ- 49 מיליון ₪.
- **ביטול עסקת רכישת זכויות "דיזנגוף סנטר" ו"שמונה סנטר"** - בפברואר 2013 התקשרה החברה בעסקה לרכישת 50% ממרכז מסחרי "דיזנגוף סנטר" ברחוב דיזנגוף בת"א, ו- 25% במרכז המסחרי "שמונה סנטר" בקרית שמונה. כתנאי מתלה להשלמת העסקה, התחייב המוכר להסיר שעבודים (לטובת מחזיקי אגרות



החוב של המוכר) הרובצים על הנכסים. במאי 2013, עקב אי התממשותו של התנאי המתלה כאמור, הודיעה החברה למוכר על ביטול העסקה.

3.2 גיוס הון וחוב

3.2.1 הנפקות אג"ח

- **הרחבת סדרה ג' -** במרץ 2013, הנפיקה החברה כ- 132.8 מיליון ₪ ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה ג'. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 151 מיליון ₪.
- **הנפקת סדרה ד' -** בספטמבר 2013 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ד' בע.ג. של כ- 139.8 מיליון ₪. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 148.2 מיליון ₪. אגרות החוב צמודות מדד ונושאות ריבית חצי שנתית בשיעור 4%. הקרן תשולם ב- 11 תשלומים שנתיים (שאינם שווים) החל מספטמבר 2014.

3.2.1 הסכם אוריגו

במהלך מרץ 2013 הקצתה החברה לקרן אוריגו 1 שותפות מוגבלת וקרן אוריגו 2 שותפות מוגבלת (להלן: "אוריגו") כ- 4 מיליון מניות בתמורה לכ- 30 מיליון ₪, זאת במסגרת אופציית ה-Put של החברה מול אוריגו להנפקת מניות (בעלת תקרה של 50 מיליון ₪).

3.2.1 הנפקת מניות ואופציות

בינואר 2013 הנפיקה החברה מניות (18,784,500) ואופציות (9,392,250) בתמורה לכ- 137 מיליון ₪.

3.3 חלוקות דיבידנד

בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2013 חילקה החברה דיבידנד בסך כ- 45.9 מיליון ₪, לעומת כ- 35.0 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. נציין כי בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום ה- 12.11.2013, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כ- 15.4 מיליון ₪, שישולם במהלך דצמבר 2013 (זאת בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום ה- 12.03.2013, כי במהלך שנת 2013 תחלק החברה דיבידנד שלא יפחת מסך של 60 מיליון ₪). נזכיר כי מדיניות הדיבידנד של החברה הינה חלוקת לפחות מלוא ההכנסה החייבת בחתך רבעוני.

חלוקות דיבידנד שבוצעו ע"י החברה בשנים 2010 - 2013 (במיליוני ₪):

2010	2011	2012	2013
39	43	49	61

3.4 חידוש הסכם הניהול עם חברת הניהול

בספטמבר 2013 חידשה החברה את הסכם שירותי הניהול עם חברת הניהול לתקופה של שבע שנים נוספות. מתוקף ההסכם, תמשיך חברת הניהול להעניק את שירותיה לחברה, בתמורה לתגמול כספי משתנה הנגזר משווי הנכסים המנוהלים, וכן למענק תלוי ביצועים ותגמול הוני משתנה (בדרך של הקצאת מניות הנגזרת משווי הנכסים המנוהלים). בנוסף לתגמול הוני קבוע (בדרך של הנפקת אופציות) בשווי כ- 2.8 מיליון ₪ לשנה (תגמול זה מחולק במלואו לעובדי חברת הניהול).

דירוג החברה לזמן קצר מבוסס על דירוגה לזמן ארוך, A+/stable, ועל ניתוח הנזילות שלה. ניתוח הנזילות כולל, בין היתר, את מערכת היחסים עם הבנקים ובחינת מסגרות האשראי הפנויות; ניתוח פעילות החברה; המזומנים מפעילותה השוטפת; הכנסות משכירויות של נכסי החברה; בטוחות סחירות; השקעות צפויות, ודיבידנדים צפויים לשנת 2014.

רמת הנזילות של החברה מעידה על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות.

4.1 מקורות ושימושים:

- לחברה מסגרות אשראי חתומות עד ליום ה- 31/12/13 משני בנקים ישראליים (להלן: "הבנקים") בגובה 410 מיליון ₪, אשר להערכת החברה, צפויות להתחדש עד סוף השנה², וכן מסגרת אשראי מול בנק ישראלי נוסף (להלן: "הבנק הנוסף") עד ה-30/11/14, המתחדשת אוטומטית משנה לשנה, ותעמוד על סך של כ- 150 מיליון ₪. נכון ל-30/09/13 החברה מנצלת כ- 71.5 מיליון ₪ ממסגרות אלו וזאת באמצעות ערבויות בלבד. העסקאות בגינת ניתנו הערבויות אינן מניבות, למעט עסקת רעננה, שהינה רכישת שטח נוסף במתחם הקיים, בה הערבות עומדת על כ-3 מיליון ₪ והינה להבטחת התחייבויות החברה במהלך עסקיה הרגיל.
- החברה התחייבה לשמור על מסגרות חתומות שאינן מנוצלות מבנקים בדירוג P-1, בתוספת מזומנים פנויים, ביחס של 1.1 לנע"מ המדורג המונפק. מסגרות האשראי הבנקאיות ניתנו בכפוף לשמירה על הון עצמי מינימאלי ויחס חוב ל- NOI. הבנקים והבנק הנוסף מדורגים בדירוג פיקדונות לזמן קצר של P-1.
- סכומים שישולמו כדיבידנד בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, המיועדים לתשלום ברבעון הרביעי של השנה ובשנת 2014.

4.2 אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה לשמור על אמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו סביב ה- 55%.
- חוב מתואם ל- EBITDA שלא יעלה על 8-9.
- תזרים EBITDA שנתי מייצג להוצאות מימון שנתיות תזרימיות נטו, סביב ה- 2.
- הון עצמי מינימאלי.

בהתאם להצהרת החברה ולדוח הכספי (30/09/2013) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. נציין כי כחלק מהתנאים החלים על החברה כקרן REIT, חובה עליה ששיעור התחייבויותיה הפיננסיות לא יעלה על 60% משווי נכסי הנדל"ן המניב שברשותה, בתוספת 20% משווי שאר נכסיה.

² החברה אישרה כי קיים אישור עקרוני מהבנקים בדבר חידוש המסגרות לתקופה של שנה. יצוין כי המסגרות מול בנקים אלו, חודשו מדי שנה מאז 2006 ומאז 2010, בהתאם לבנק.

גורמים העלולים לפגוע בדירוג:

- הפחתות משמעותיות בשווי נכסי הנדל"ן.
- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון, לרבות אי חידוש מסגרות אשראי.
- ירידה משמעותית בתפוסה או במחירי השכירות.
- ביצוע השקעות נוספות מהמקורות הקיימים בשנת 2014 וברבעון האחרון של 2013, מעבר למתואר לעיל.
- ירידה בדירוג לז"א.

התחייבויות המדרגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדרגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.	Aa	
התחייבויות המדרגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.	A	
התחייבויות המדרגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וככאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.	Baa	
התחייבויות המדרגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדרגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.	B	
התחייבויות המדרגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאד.	Caa	
התחייבויות המדרגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.	Ca	
התחייבויות המדרגות 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 נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.

הדירוגים לזמן קצר של מודי'ס מתארים את יכולת המנפיק לעמוד בהתחייבויות הפיננסיות לזמן קצר. את הדירוגים ניתן להחיל על מנפיקים, הנפקות ספציפיות ומכשירים פיננסיים. ככלל, התחייבויות לזמן קצר הן התחייבויות לתקופה שאינה עולה על 13 חודשים, אלא אם כן יצוין אחרת.

הגדרה	סמל
מנפיקים (או מוסדות תומכים) המדרגים בדירוג P-1 הם בעלי יכולת טובה מאוד לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר.	Prime - 1
מנפיקים (או מוסדות תומכים) המדרגים בדירוג P-2 הם בעלי יכולת טובה לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר.	Prime - 2
מנפיקים (או מוסדות תומכים) המדרגים בדירוג P-3 הם בעלי יכולת בינונית לעמוד בהתחייבויותיהם לטווח קצר.	Prime - 3
מנפיקים אשר אינם משתייכים לאף אחת מהקטגוריות שלעיל.	N - P

Short-term vs. Long-term Ratings

	Long Term	Short Term
Investment Grade	Aaa	Prime-1
	Aa1	
	Aa2	
	Aa3	Prime-2
	A1	
	A2	
	A3	Prime-3
	Baa1	
	Baa2	
Baa3		
Speculative Grade	Ba1	Not Prime
	Ba2	
	Ba3	
	B1	
	B2	
	B3	
	Caa1	
	Caa2	
	Caa3	
	Ca	
C		

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") 2013

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.