



ריט 1 בע"מ¹

נייר ערך מסחרי

דוח דירוג ו דצמבר 2014

1

אנשי קשר:

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

שי מרום, ראש צוות
shaym@midroog.co.il

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

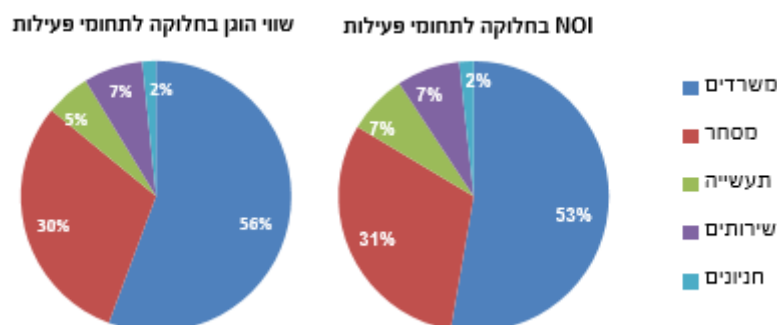
סוג דירוג	דירוג	תוקף	סכום הנפקה
ניירות ערך מסחריים	P-1	20/12/2015	עד 150 מיליון ₪

מידרוג מודיעה על דירוג P-1 לנע"מ בסך כ- 150 מיליון ₪, שבכוונת החברה להנפיק לתקופות מתחדשות של 90 יום.

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 והשכרתם לאורך זמן. 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 כדיבידנד, 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")², לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים בקשר לניהול החברה, הכוללים, בין היתר, ייעוץ, איתור, רכישת ותפעול של נכסים מניבים. נכון לדצמבר 2014 מתפלגת ההחזקה במניות החברה כדלקמן: (1) כ- 52.9% בידי הציבור (2) כ- 46.5% בידי מוסדיים (3) היתר, כ- 0.6% בידי בעלי עניין. נכון ל- 30.09.2014, מחזיקה החברה (בבעלות מלאה או בשותפות עם גופים נוספים) ב- 26 נכסי נדל"ן מניבים, בשטח כולל של כ- 276 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסים אלה לאותו מועד הינו כ- 97.5%. עיקר נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ, בעיקר באזור גוש-דן, ומושכרים לכ- 500 שוכרים שונים לטווחי זמן משתנים. שווי תיק הנכסים המניבים שבבעלות החברה מוערך בכ- 2.53 מיליארד ₪. הגרפים שלהלן מציגים את התפלגות שווי הנכסים וההכנסות מהם (במונחי NOI), בהתאם למגזרי הפעילות. ניתן להבחין כי כ- 84% מההכנסות הינן מתחומי המשרדים והמסחר:



² הסכם הניהול כאמור חודש בספטמבר 2013

ליום ה- 30.09.2014 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 20.12.2015.

תמצית נתונים מאזניים:

מיליוני ₪	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
חוב פיננסי	1,142	1,277	1,231	1,237	994
חוב פיננסי נטו	1,135	1,256	1,226	1,231	989
נדלן להשקעה	2,529	2,315	2,388	2,153	1,838
סך מאזן	2,624	2,425	2,474	2,273	1,884
הון עצמי	1,372	1,060	1,147	888	805

תמצית נותנים תוצאתיים:

מיליוני ₪	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	FY2013	FY2012	FY2011
הכנסות מדמ"ש	142	134	181	153	129
שינוי ש"ה נדל"ן	5	(10)	48	15	53
מימון נטו	(34)	(43)	(52)	(49)	(60)
רווח לפני מס	97	53	141	92	101

1.1 גורמי תמיכה עיקריים

- כלל נכסי החברה אינם משועבדים.
- חוב פיננסי נטו ל- CAP לסוף ספטמבר 2014 עומד על כ- 45%.
- 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

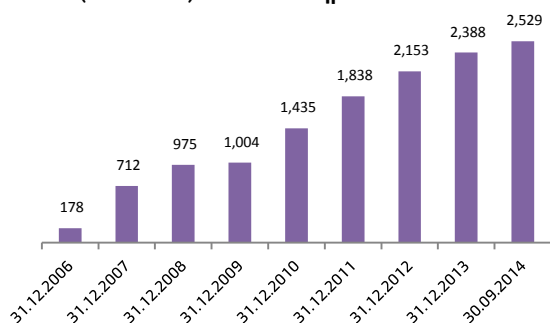
הטבלה שלהלן מפרטת את הנכסים המניבים המוחזקים בידי החברה במהלך שנת 2014, ותזרים ה- NOI (מיליוני ₪):

#	הנכס	תחילת הנבה בשנת 2014*	NOI 1-9/2014	מ"ר (חלק החברה)
1	מתחם רעננה (חלק נרכש ב- 15.07.2014)	1.1.14	25.4	51,221
2	מבני תרדיון	1.1.14	7.3	44,029
3	מרכז מסחרי שערי חדרה	1.1.14	7.1	11,142
4	בניין משרדים בתל אביב	1.1.14	8.1	7,422
5	מרכז מסחרי "G" רוטשילד	1.1.14	8.6	12,846
6	פאוור סנטר "G" בעמק עפולה	1.1.14	7.7	10,584
7	תלפיות	1.1.14	7.4	14,957
8	אחרים	N/R	67.4	124,261
סה"כ			139.0	276,462

*נכסים שמועד תחילת ההנבה שלהם הינו 1.1.14 הינם נכסים שהיו בבעלות החברה טרם תחילת השנה

2.2 שווי הנכסים

התפתחות היקף נכסי החברה (מיליוני ש"ח)



הנכס	שיעור היוון לצורך הערכת שווי
מתחם רעננה	7.5%-8%
מבני תרדיון	8.25%-9.25%
מרכז מסחרי "שערי חדרה"	7.75%-8%
בניין משרדים, תל אביב	7.50%-8%
"G" רוטשילד	7%-8%
"G" בעמק, עפולה	7.75%-8.25%
תלפיות	8%

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 פעמיים בשנה. גישה מקובלת להערכת שווי הנדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. שיעורי היוון הנכסים העיקריים של החברה ליום 30/09/2014 מוצגים בטבלה שמשמאל.

2.3 השקעות צפויות

צפי ההשקעות הנוספות של החברה לשנת 2015 הינו כ- 3 מיליון ₪ בגין הנכסים הקיימים. השקעות אלו נלקחו בחשבון בניתוח הנזילות. להערכת החברה, בהמשך שנת 2014 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 2014 צופה החברה NOI כולל המוערך בין 185 מיליון ₪ ל-187 מיליון ₪, לעומת NOI של כ- 177 מיליון ₪ אשתקד.

3. התפתחויות עסקיות עיקריות

3.1 רכישות ומכירות נכסים

- **רכישת חלק בבית פסגות** - ביוני 2014 הושלמה עסקה לרכישת שש קומות (מתוך 27) בשטח של כ- 4,848 מ"ר ושליש משטחי החניון בבניין המשרדים שברחוב רוטשילד בת"א, בתמורה לכ- 78.2 מיליון ₪. שיעור ה- NOI הצפוי לנכס הינו כ- 8%.
- **רכישת חלק במרכז מסחרי בעיר מודיעין** - במאי 2013 רכשה החברה 65% ממרכז מסחרי במודיעין, ששטחו כ- 11,000 מ"ר. במעמד הרכישה הוקנתה לבעלת יתר האחזקה בנכס (בשיעור 35%) אופציה לרכישת 15% בעלות בנכס מהחברה. בינואר 2014 מומשה האופציה בתמורה לכ- 18.7 מיליון ₪, כך שלאחר מימושה עומד שיעור החזקת החברה בנכס על 50%.
- **רכישת זכויות בנכס מקרקעין בהרצליה פיתוח** - בינואר 2014 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממבנה משרדים ומסחר לרבות חניון, זאת בכפוף להשלמת הבניה וקבלת טופס 4. תמורת הרכישה תשלם החברה 50% מעלויות הקמת הפרויקט בפועל, המוערכות נכון ליום 30.09.2014 בכ- 100 מיליון ₪.
- **הגדלת שיעור ההחזקה במתחם רעננה** - ביולי 2014 רכשה החברה חלק נוסף במתחם רעננה, כך שחלקה הנוכחי למועד זה עומד על כ- 60%. תמורת הרכישה כ- 43.7 מיליון ₪.
- **רכישת בניינים בנתיבות** - באוגוסט 2014 התקשרה החברה בעסקה לרכישת שלושה מבני מסחר ותעשייה בשטח של כ- 8,700 מ"ר בנתיבות. בנייתם של חלק מהמבנים שנרכשו טרם הושלמה, והשלמת העסקה כרוכה באישור תב"ע. תמורת הרכישה תחושב לפי שיעור תשואת NOI של 9.5%, שלהערכת החברה צפויה לעמוד על כ- 80 מיליון ₪.

3.2 גיוס הון וחוב

3.2.1 גיוסי חוב

- **הרחבת סדרה ד'** - במהלך תשעת החודשים הראשונים בשנת 2014 ועד למועד הדוח, הנפיקה החברה בהקצאות פרטיות בדרך של הרחבת סדרה, כ- 158 מיליון ₪ ע.ג. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 182 מיליון ₪.

- **הנפקת ני"ע מסחריים** - בפברואר 2014 הנפיקה החברה נע"מ בסך 50 מיליון ₪ (סדרה ג'). במרץ 2014 פדתה החברה 50 מיליון ₪ נע"מ (סדרה ב').

3.2.2 גיוסי הון

- **הנפקת מניות** - באפריל 2014 הנפיקה החברה לציבור כ- 13.2 מיליון מניות בתמורה לכ- 116.4 מיליון ₪.
- **מימושי אופציות** - במהלך תשעת החודשים הראשונים בשנת 2014 מומשו כ- 9.3 מיליון אופציות, בתמורה לכ- 66 מיליון ₪.

3.3 חלוקות דיבידנד

בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2014 חילקה החברה דיבידנד בסך כ- 54.3 מיליון ₪, לעומת כ- 45.9 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. נציין כי בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום ה- 11.11.2014, החליטה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כ- 18.8 מיליון ₪, שישולם במהלך דצמבר 2014 (זאת בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום ה- 13.05.2014, כי במהלך שנת 2014 תחלק החברה דיבידנד שלא יפחת מסך של כ- 72.4 מיליון ₪). נזכיר כי מדיניות הדיבידנד של החברה הינה חלוקת לפחות מלוא ההכנסה החייבת בחתך רבעוני. הטבלה שלהלן מציגה את חלוקות דיבידנד שבוצעו ע"י החברה בשנים 2010 - 2014 (במיליוני ₪):

2010	2011	2012	2013	*2014
39	43	49	63	72

* דיבידנד מינימלי צפוי לסוף שנת 2014, ע"פ הערכות החברה. ליום 30.09.2014

3.4 העלאת דירוג האשראי של החברה לדירוג AA-/Stable

ביולי 2014 הועלה דירוג האשראי של החברה מדירוג A+/Stable לדירוג AA-/Stable.

4. ניתוח איתנות הפיננסית של החברה

דירוג החברה לזמן קצר מבוסס על דירוגה לזמן ארוך, AA-/stable, ועל ניתוח הנזילות שלה. ניתוח הנזילות כולל, בין היתר, את מערכת היחסים עם הבנקים ובחינת מסגרות האשראי הפניות; ניתוח פעילות החברה; המזומנים מפעילותה השוטפת; הכנסות משכירות על נכסי החברה; בטוחות סחירות; השקעות צפויות, ודיבידנדים צפויים לשנת 2015. רמת הנזילות של החברה מעידה על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות.

4.1 מקורות ושימושים:

- לחברה מסגרות אשראי חתומות עד ליום ה- 31/12/14 בגובה 410 מיליון ₪, אשר להערכת החברה, צפויות להתחדש עד סוף השנה³, וכן מסגרת אשראי נוספת עד אוקטובר 2016, העומדת על סך של כ- 150 מיליון ₪. ביום 30/09/14 ניצלה החברה כ- 177 מיליון ₪ ממסגרות אלו. נכון למועד הדוח מנצלת החברה כ- 86 מיליון ₪ בגין ערבויות בלבד.

³ החברה אישרה כי קיים אישור עקרוני בדבר חידוש המסגרות לתקופה של שנה.



- החברה התחייבה לשמור על מסגרות חתומות שאינן מנוצלות מבנקים בדירוג P-1 או ממוסדות פיננסיים המדורגים בדירוג Aa3 באופק יציב (או דירוג מקביל) לפחות, בתוספת מזומנים פנויים, ביחס של 1.1 לנע"מ המדורג המונפק. מסגרות האשראי ניתנו בכפוף לשמירה על הון עצמי מינימאלי ויחס חוב ל- NOI. הבנקים והמוסדות הפיננסיים מדורגים כנדרש.
- הערכת החברה ל- NOI לשנת 2014 הינה בין 185 מיליון ₪ ל-187 מיליון ₪. בחישוב הנזילות נבחנו תרחישי רגישות לתחזית ה- NOI של החברה, בהתבסס על ה- Track Record של החברה לעמידה בתחזיותיה.
- סכומים שישולמו כדיבדנד בהתאם למדיניות הדיבדנד של החברה, המיועדים לתשלום ברבעון הרביעי של השנה ובשנת 2014.

4.2 אמות מידה פיננסיות

דירוג האשראי של החברה מתבסס על ההערכה כי החברה תשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן:

- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו סביב ה- 50%.
- יחס EBITDA להוצאות מימון גבוה מ- 2.5.
- החברה התחייבה לשמור על אמות המידה הבאות:
- הון עצמי מינימאלי.

בהתאם להצהרת החברה ולדוח הכספי ליום 30.09.2014, החברה עומדת בכל היחסים ואמות המידה הפיננסיות. נציין כי כחלק מהתנאים החלים על החברה כקרבן REIT, חובה עליה ששיעור התחייבויותיה הפיננסיות לא יעלה על 60% משווי נכסי הנדל"ן המניב שברשותה, בתוספת 20% משווי שאר נכסיה.

5. אופק דירוג

גורמים העלולים לפגוע בדירוג:

- פגיעה משמעותית ומתמשכת ביחסי הכיסוי ו/או חריגה מאמות המידה למקורות המימון.
- ביצוע השקעות נוספות מהמקורות הקיימים בשנת 2015 וברבעון האחרון של 2014, מעבר למתואר לעיל.
- ירידה בדירוג לז"א.

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 נמצא באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלו, המצוינת באותיות.

הדירוגים לזמן קצר של מוד"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	Prime-1
Aaa	
Aa1	
Aa2	
Aa3	
A1	
A2	
A3	
Baa1	Prime-2
Baa2	
Baa3	Prime-3
Speculative Grade	Not Prime
Ba1	
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") 2014.

מסמך זה, לרבות פסקה 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 צריכה 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, 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.