



## ריט 1 בע"מ

## נייר ערך מסחרי

דו"ח דירוג ו דצמבר 2010

1

### **מחברים:**

אייל גירון גלאון - אנליסט בכיר  
[evalgr@midroog.co.il](mailto:evalgr@midroog.co.il)

### **אנשי קשר:**

מירב בן כנען-הלר, רו"ח, סמנכ"ל - ראש תחום מימון מובנה ופרויקטים  
[meravb@midroog.co.il](mailto:meravb@midroog.co.il)

## ריט 1 בע"מ

סכום ההנפקה: עד 100 מיליון ש"ח	P-1 הדירוג בתוקף עד 20/11/2011 <sup>1</sup>	דירוג ניירות ערך מסחריים
--------------------------------	--	--------------------------

### 1. כללי

ריט 1 בע"מ ("החברה") התאגדה באפריל 2006 כחברה פרטית. בספטמבר 2006 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והיא הפכה לחברה ציבורית. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, בהתאם לתיקון מספר (147) לפקודת מס הכנסה, אשר עיסוקה העיקרי הינו החזקה וניהול נדל"ן מניב לצרכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן ההשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנדל"ן מניב. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מס לפי פקודת מס הכנסה. כקרן השקעות במקרקעין, החברה רשאית להשקיע עד 25% מכלל הנכסים המניבים של הקרן בנכסים מניבים מחוץ לישראל. כמו כן, החברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה מדי שנה לפחות 90% מההכנסה החייבת שלה כדיבידנד.

עם הקמתה התקשרה החברה בהסכם עם חברת ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול"), לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ בקשר לניהול החברה, איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים. בעלי המניות בחברת הניהול הינם: אקסלנס השקעות בע"מ (52.5%), מר שמואל סייד, המשמש כמנכ"ל החברה (25%) ומר דרור גד (22.5%).

בינואר 2010 רכשה החברה שלושה מרכזים מסחריים כאשר חלק מתמורת הרכישה שולם באמצעות הקצאת מניות לפי שווי של 7.7 ₪ למניה. החברה ביצעה הנפקת מניות באפריל 2010 בסך של כ- 45 מיליון ₪, לפי שווי של 7.22 ₪ למניה. בנובמבר 2010 הקצתה החברה לאדגר השקעות ופיתוח בע"מ מניות לפי שווי של 7.46 ₪ למניה, כחלק מתמורת רכישת בניין משרדים ברמת החייל (רחוב הנחושת 6).

נכון לסוף נובמבר 2010, החזקות בעלי העניין העיקריים בחברה הן כדלקמן: הפניקס אחזקות בע"מ, שבבעלות הפניקס חברה לביטוח בע"מ, המחזיקה ב- 9.61%, ד"ש אייפקס הולדינגס בע"מ המחזיקה ב- 9.14%, פסגות גדיש קופות גמל בע"מ המחזיקה ב- 7.6%, קי סי פי אס מנף (2009) בע"מ המחזיקה ב- 7.52%, כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שבשליטת אי די בי חברה לפיתוח בע"מ המחזיקה ב- 6.25%, מנורה מבטחים החזקות בע"מ המחזיקה ב- 6.58%.

<sup>1</sup> תוקף הדירוג יוארך אוטמטית ל- 20/12/2011, במידה והחברה תמציא עד ל- 20/11/2011 כתב הקצאת אשראי מבנק המדורג בקבוצת ה- Aa ומעלה על מסגרת של לפחות 150 מיליון ₪ שתוקפה יהיה לא קודם מ- 31/12/2011.



במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן. ממועד הקמתה של החברה ועד לדצמבר 2010 רכשה החברה 19 נכסים מניבים.

ניירות ערך מסחריים ("נע"מ"), המדורגות הינם בהקף של עד 100 מיליון ₪. החברה התחייבה לשמור על המסגרות הקיימות היום במערכת הבנקאית. הנע"מ הינם לתקופה של 90 יום ויתחדשו לתקופות נוספות בנות 90 יום, בכפוף לדירוג P-1 בתוקף. תוקף דירוג זה הינו עד ליום 20.11.2011 (ראה לעניין זה FN1)

### **1.1 גורמי תמיכה עיקריים**

- כל 19 נכסי החברה אינם משועבדים.
- חוב פיננסי נטו ל- CAP לסוף ספטמבר 2010 עומד על כ- 53%.
- לחברה נכסים מניבים בלבד ובעלי שיעורי תפוסה גבוהים.
- לחברה נגישות טובה למקורות מימון ומבצעת גיוסי הון ואג"ח בהתאם לצורך.
- החברה התחייבה לשמור על מסגרות חתומות לא מנוצלות ומזומנים פנויים ביחס של 1.1 לחוב המדורג המונפק.

### **1.2 גורמי סיכון עיקריים**

- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון.
- ירידה משמעותית בתפוסה או במחירי השכירות.
- השקעות נוספות משמעותיות מהמקורות הקיימים על המתואר בטבלה בפרק 2 להלן בשנת 2011.
- הפחתות משמעותיות מיתרת נדל"ן.
- ירידת דירוג ז"א.

## 2. תיאור הנכסים

להלן טבלה המרכזת את הנכסים המניבים, NOI לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010, שיעור תפוסה 30/09/2010, והשקעות/תשלומים צפויים לרבעון הרביעי של שנת 2010 ולשנת 2011:

השקעות / נוספות / תשלומים נוספים עד לסוף 2011	שיעור תפוסה ליום 30.09.2010	שטח במ"ר (חלק החברה)	NOI לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010		יום תחילת ההנבה בשנת 2010
			מיליוני ₪	מיליוני ₪	
(1)	100.0%	23,763	11.5	כל התקופה	מתחם רעננה
	98.0%	43,945	6.3	כל התקופה	מבני תרדיון
	100.0%	10,984	6.8	כל התקופה	מרכז מסחרי שערי חדרה
	95.0%	10,313	5.3	כל התקופה	בניין משרדים בהרצליה
	100.0%	5,088	4.1	כל התקופה	בניין משרדים ברמת החייל
	100.0%	7,140	7.0	כל התקופה	בניין משרדים בתל אביב
	100.0%	15,729	8.0	כל התקופה	מרכז מסחרי "G הוטשילד"
	100.0%	11,466	7.4	כל התקופה	פאוור סנטר "G בעמק" עפולה
45				(2)	קניון דרכים "G ביוקנעם"
	100.0%	6,673	0.2	20/09/2010	נכס מניב בנשר
46				(3)	בניין משרדים ברחוב הנחושת, רמת החייל
		41,225	18.5		נכסים אחרים
	<b>99.0%*</b>	<b>176,326.0</b>	<b>75.1</b>		

\* 99% הינו שיעור התפוסה המשוקלל ל- 30/09/10

### ביאורים

(1) החברה התקשרה בשנת 2007 בהסכמים לרכישת 50% בלתי מסוימים במתחם משרדים, הכולל 82 אלף מ"ר בצומת רעננה (חלק החברה 41 אלף מ"ר). בשנת 2007 השלימה החברה רכישה של כמחצית מחלקה בשטח הנכס (כ- 20.7 אלף מ"ר). נכון להיום טרם הושלמה רכישת המחצית השנייה, השלמת העסקה כפופה לאישור והסכמות מצידם של צדדים שלישיים. בנוסף, בחודש מרץ 2008, התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטח נוסף של כ- 3,000 מ"ר וכ- 100 חניות, בתמורה ל- 24.5 מיליון ₪.

(2) בינואר 2010 חתמה החברה על הסכם לרכישה של 49% ממרכז מסחרי "G ביוקנעם", במחיר של 51 מיליון ₪. המרכז המסחרי הינו בשטח של 11,300 מ"ר ונמצא כיום בתהליך שיפוץ הצפוי להסתיים במחצית הראשונה של 2011. לחברה מנגנון הבטחת NOI שנתי מינימאלי בגובה של 6.5 מיליון ₪ למשך שנתיים ממועד סיום השיפוץ. החברה צפויה לשלם את יתרת התמורה בסך 45 מיליון ₪ במחצית הראשונה של 2011.

(3) באוקטובר 2010 החברה התקשרה בהסכם עם חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ לרכישת מלוא זכויותיה, המהוות מחצית מנכס מניב (בנין משרדים) ברחוב הנחושת 6 ברמת החייל, תמורת 55.5 מיליון ₪ (חלק החברה כ- 5,100 מ"ר עילי). החברה שילמה סך של 44.3 מיליון ₪ במזומן והיתרה באמצעות הקצאת מניות.

(4) ביום 19 ביולי 2007 רכשה החברה את מלוא זכויותיה של המוכרת במבנה משרדים הממוקם בפתח תקווה בשטח של כ- 4,600 מ"ר. המוכרת והחברה הסכימו כי אם המוכרת תשיג, על אחריותה ועל חשבונה, זכויות בנייה נוספות למבנה ובכפוף לבניית השטחים הנוספים והשכרתם לצדדים שלישיים, אזי המוכרת מתחייבת למכור לחברה ובהתאמה, החברה מתחייבת לרכוש, את השטחים הנוספים, בתנאים כמפורט בהסכם המכר.

(5) בספטמבר 2010 השלימה החברה רכישה של 50% מנכס מניב בנשר הכולל מבנה בן קומה מסחרית אחת ועוד ארבע קומות בשטח כולל של כ- 18 אלף מ"ר. החברה שילמה למוכר כ- 62 מיליון ש"ח כנגד קבלת החזקה בנכס. סכום נוסף ישולם עם אכלוס שתי הקומות העליונות, כנגזרת של דמי השכירות שישולמו, באופן שישקף תשואה של 8% בשיעור שנתי.

(6) לחברה צפויות השקעות נוספות של כ- 2 מיליון ₪, בגין נכסים אחרים. השקעות אלו נלקחו בחשבון בנייתו הנזילות. להערכת החברה בשנת 2011 לא תידרשנה השקעות נוספות (מעבר למתואר בטבלה) על הנכסים הקיימים, בשנת 2010 לחברה צפוי NOI כולל של כ- 100 מיליון ₪.

(7) 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 יימדד בשווי ההוגן, שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד. החברה מעריכה את שווי הנדל"ן להשקעה ע"י שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי הנדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. החברה ביצעה בתשעה החודשים הראשונים של 2010 הפחתה חד פעמית של 11.5 מיליון ש"ח, בשל עלויות עסקה בגין רכישות הנכסים (G רוטשילד, G בעמק והנכס בנשר).

להלן שיעור היוון הנכסים העיקריים של החברה ליום 30/09/2010:

שיעור היוון לצורך הערכת שווי ל- 30/09/2010	
7.75-8.2	מתחם רעננה
8.5-9.5	מבני תרדיון
8-8.25	בניין משרדים ברמת החייל
8.1	מרכז מסחרי שערי חדרה
7.75-8.5	בניין משרדים בתל אביב
8-8.25	בניין משרדים בהרצליה
7.5-7.75	מרכז מסחרי "G רוטשילד"
8	פאוור סנטר "G בעמק" עפולה

### 3. דירוג לז"ק - כללי

הדירוג לזמן קצר מבוסס על הדירוג לזמן ארוך של החברה, A+, ועל ניתוח הנזילות שלה. ניתוח הנזילות כולל, בין היתר, בחינת מסגרות האשראי הפנויות שקיבלה החברה מהבנקים, מערכת היחסים עם הבנקים, ניתוח פעילות החברה, המזומנים מפעילותה השוטפת, השקעות צפויות, דיבידנדים הצפויים להשתלם בשנת 2011, ועוד. כל אלה מעידים על רמת הנזילות של החברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות.

6

החברה התחייבה לשמור על אמות מידה פיננסיות:

- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו שלא יעלה על 60%.
- יחס FFO לחוב פיננסי ברוטו גבוה מ- 7%.
- תזרים EBITDA שנתי מייצג להוצאות מימון שנתיות תזרימיות נטו, גבוה מ- 2.
- נכסים לא משועבדים, בשווי שלא יפחת מ-120% מיתרת החוב הפיננסי הלא מובטח בשעבודים פציפיים. כל נכסיה של החברה אינם משועבדים.
- הון עצמי מינמאלי.

החברה עומדת, בהתאם לדוח כספי (30/09/2010) ולהצהרתה בכל אמות המידה הפיננסיות.

## 4. ניתוח הנזילות של החברה

בניתוח הנזילות של החברה נבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: מזומנים, הכנסות משכירויות של נכסי החברה, בטוחות סחירות וכו'. בנוסף, לחברה קיימות מסגרות אשראי מהבנקים שאינן מנוצלות.

מקורות:

- לחברה מסגרת מבנק ישראלי (להלן "הבנק") בגובה 150 מיליון ₪ עד ל- 01/12/11, ומסגרת אשר קיבלה אישור עקרוני מבנק ישראלי אחר<sup>2</sup> וצפויה להיחתם עד סוף השנה בסך 315 מיליון ₪ לתקופה של שנה. ניצול המסגרות להיום הינו כ- 133 מיליון ₪. החברה התחייבה לשמור על מסגרות חתומות שאינן מנוצלות בתוספת מזומנים פנויים ביחס של 1.1 לנע"מ המדורג המונפק. המסגרות הבנקאיות ניתנו בכפוף לשמירה על הון עצמי מינימאלי, ויחס חוב ל- NOI בהם עומדת החברה.
- NOI צפוי של כ- 100 מיליון ₪ לשנת 2010 (נתון זה לא כולל NOI לנכסים שנרכשו לקראת סוף השנה). בחישוב הנזילות נבחנו תרחישים של הפחתת ה- NOI עד 20% וזאת בשל המצב בענף ולאור העובדה כי לחברה 2 שוכרים בהיקף מהותי תפרון ואמדוקס (החוזים של אמדוקס צמודים לשע"ח של הדולר ומוגנים בחלקם בחוזי אקדמה לשנת 2011).
- נלקחו בחשבון הוצאות מימון תזרימיות והוצאות תפעול שוטפות, בהתאם לנתוני החברה. כמו כן, בוצע ניתוח רגישות להפסדים כתוצאה משינוי שע"ח של הדולר לחוזים שאינם מוגנים לתנודה של 20%.
- נלקח בחשבון הון חוזר המורכב מיתרת חייבים וזכאים, וכן נבחנו תרחישי רגישות בגין יתרות חייבים, עד גובה הפחתה של 20%.
- נלקחו בחשבון סכומים ע"ח דיבידנד המיועדים לתשלום ברבעון הרביעי של השנה ובשנת 2011, וערביות אם וככל שישנן.

<sup>2</sup> החברה פועלת באמצעות הבנק מיום הקמתה ומסגרת לז"ק מחודשת כל שנה

## 5. סיכום

---

בהתחשב בדירוג החברה לזמן ארוך ומניתוח הנזילות של החברה, עולה כי רמת נזילות החברה עומדת בצורה טובה בדירוג לזמן קצר P-1.

## 6. אופק דירוג

---

גורמים העלולים לפגוע בדירוג:

- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון.
- ירידה משמעותית בתפוסה או במחירי השכירות
- השקעות נוספות מהמקורות הקיימים על המתואר בטבלה בפרק 2 לעיל בשנת 2011 ולרבעון הראשון של 2010.
- הפחתות משמעותיות מיתרת נדל"ן.
- ירידה בדירוג לז"א.



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

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

### Short-term vs. Long-term Ratings

Long Term	Short Term				
Investment Grade	Prime-1				
		Prime-2			
			Prime-3		
				Not Prime	
	Speculative Grade	Not Prime			
			Not Prime		
					Not Prime
				Not Prime	
Not Prime					
		Not Prime			
			Not Prime		
					Not Prime
				Not Prime	

## מס' דוח - SF-10-12-06

### © כל הזכויות שמורות למדרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2010

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.

11

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](http://www.midroog.co.il). הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של איגרות 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 איגרות 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 איגרות 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 לטד. (Moody's Ltd.) (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.