



## ריט 1 בע"מ

## נייר ערך מסחרי

דו"ח דירוג מרץ 2010

1

### **מחברים:**

עינת טפר - ראש צוות  
[einatT@midroog.co.il](mailto:einatT@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 20/12/2010	דירוג ניירות ערך מסחריים
--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

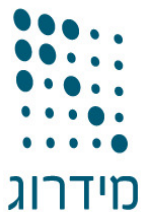
### 1. כללי

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 השקעות 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%).

החברה ביצעה הנפקת מניות בספטמבר 2008 של כ-32 מיליון ש"ח, והנפקת מניות בדצמבר 2009 של כ-84.5 מיליון ש"ח, לפי מחיר מניה של 6.4 ש"ח. בינואר 2010 רכשה החברה שלושה מרכזים מסחריים כאשר חלק מתמורת הרכישה שולם באמצעות הקצאת מניות לפי שווי של 7.7 ש"ח למניה.

נכון למועד דוח זה, החזקות בעלי העניין העיקריים בחברה הן כדלקמן: הפניקס אחזקות בע"מ, שבבעלות הפניקס חברה לביטוח בע"מ, המחזיקה ב- 11.38%. הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ המחזיקה ב- 6.73%. כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שבשליטת אי די בי חברה לפיתוח בע"מ המחזיקה ב- 8.99%, מנורה מבטחים החזקות בע"מ המחזיקה ב- 11.24%, ד"ש הולדינגס בע"מ המחזיקה 8.5% ופסגות גדיש קופות גמל בע"מ המחזיקה 7.2%.



במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים והשכרתם לאורך זמן. ממועד הקמתה של החברה ועד לפברואר 2010 רכשה החברה 17 נכסים מניבים.

ניירות ערך מסחריים ("נע"מ") המדורגות הינם בהיקף 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 20.12.2010.

### **1.1 גורמי תמיכה עיקריים**

- כל 17 נכסי החברה אינם משועבדים.
- חוב פיננסי נטו ל- CAP לסוף בפברואר 2010 עומד על כ- 55%.
- 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.

3

### **1.2 גורמי סיכון עיקריים**

- חריגה מאמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה כלפי המערכת הבנקאית.
- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון.
- השקעות נוספות מהמקורות הקיימים על המתואר בטבלה בפרק 2 להלן בשנת 2010.
- ירידת דירוג ז"א.

## 2. תיאור הנכסים

להלן טבלה המרכזת את הנכסים המניבים, NOI לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009, שיעור תפוסה ל- 31/12/2009, והשקעות / תשלומים צפויים לשנת 2010:

השקעות נוספות / תשלומים נוספים בשנת 2009	שיעור תפוסה ליום 31/12/09	שטח במ"ר (חלק החברה)	NOI		
			לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009	יום תחילת ההנבה בשנת 2009	
מיליוני ₪			מיליוני ₪		
(3)	100.0%	23,763	11.5	כל התקופה	מתחם רעננה
	100.0%	43,945	7.6	כל התקופה	מבני תרדיון
	100.0%	10,984	6.2	כל התקופה	מרכז מסחרי שערי חדרה
	100.0%	10,313	5.4	כל התקופה	בניין משרדים בהרצליה
	100.0%	7,428	3.3	כל התקופה	כפר סבא - עתיר ידע
	93.0%	8,053	2.4	כל התקופה	בניין משרדים בפארק אפק
(4)	100.0%	4,602	2	כל התקופה	בניין משרדים ק. אריה
	100.0%	6,992	2.3	כל התקופה	מבנה תעשייה ביבנה
	100.0%	מקומות 376	1.8	כל התקופה	חניון ברמת גן
	85.0%	4,203	2.6	כל התקופה	בניין משרדים ברמת גן
	100.0%	5,088	3.4	כל התקופה	בניין משרדים ברמת החייל
	100.0%	5,727	1.9	כל התקופה	בניין משרדים בנתניה
	100.0%	7,140	4.7	(1)	בניין משרדים בתל אביב
	100.0%	4,200		(2)	משרדים בקריית מטלון פ"ת
	100.0%	15,729		(5)	מרכז מסחרי "G רוטשילד"
	100.0%	11,466		(5)	פאוור סנטר "G בעמק" עפולה
(5)				(5)	קניון דרכים "G ביוקנעם"
	<b>99.3%</b>	<b>169,633</b>	<b>55.1</b>		

\*99.3% הינו שיעור התפוסה המשוקלל ל- 31/12/09

## ביאורים

- (1) בספטמבר 2009 השלימה החברה את רכישת יתרת הזכויות במגדל המשרדים בתל אביב, תמורת סך של 33.5 מיליון ₪.
- (2) בחודש נובמבר 2009, החברה רכשה את מלוא זכויות הבעלות בקומה ב' בבניין משרדים בן שלוש קומות ומרתף בפתח תקווה, בשטח של כ-4,200 מ"ר ו-85 חנויות, תמורת סך של 25 מיליון ₪. הנכס מושכר במלואו ל-4 שוכרים בהסכמים עד שנת 2012, ה-NOI הצפוי 2.4 מיליון ₪ (משקף תשואה של 9.6%).
- (3) 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 חנויות, בתמורה ל-24.5 מיליון ₪.
- (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) בינואר 2010 השלימה החברה רכישה של 49% משלושה מרכזים מסחריים: מרכז מסחר ומשרדים "G" רוטשילד" הממוקם בראשון לציון, פאוור סנטר "G בעמק" הממוקם בעפולה, קניון דרכים "G ביוקנעם" תמורת 315 מיליון ₪. הרכישה נעשה מחברה בת של גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ (להלן "גזית"). ה-NOI החזוי מהנכסים בראש"צ ובעפולה הינו 21 מיליון ₪ לשנה. כאשר נקבע מנגנון של הבטחת NOI שנתי מינימאלי בסך הנ"ל לתקופה של 4 שנים. הנכס ביוקנעם הינו בתהליך שיפוץ הצפוי להסתיים בתחילת 2011. גזית התחייבה להבטחת NOI שנתי מינימאלי בגובה 6.5 מיליון ₪ לשנה למשך שנתיים ממועד סיום השיפוץ. בדצמבר 2009 שילמה החברה 40 מיליון ₪ מקדמה, ובמועד השלמת העסקה שילמה החברה 207 מיליון ₪ נוספים ובוצעה הקצאת מניות לגזית בסך של כ-24 מיליון ₪ (לפי שווי 7.7 ₪ למניה). יתרת התמורה תשולם במועד השלמת השיפוץ של הנכס ביוקנעם ואכלוס מרביתו הצפוי להתרחש בתחילת 2011.



## מידרוג

(6) לחברה צפויות השקעות נוספות של כ- 2 מיליון ש"ח, בגין נכסים אחרים. השקעות אלו נלקחו בחשבון בניתוח הנזילות. להערכת החברה בשנת 2010 לא תידרשנה השקעות נוספות (מעבר למתואר בטבלה) על הנכסים הקיימים, בגין חוזים קיימים.

(7) בשנת 2009 לחברה צפוי NOI כולל של 75 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי המייצג של החברה לאחר עיסקת גזית הינו כ- 100 מיליון ש"ח (ללא הנכס ביוקנעם).

(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 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 לא ביצעה עד לסוף ספטמבר 2009 הפחתה בגין ירידת ערך השקעה.

להלן הצפי לשיעור היוון לנכסים העיקריים של החברה לסוף שנת 2009:

צפי שיעור היוון לצורך הערכת שווי לסוף שנת 2009	
7.75-8.25	מתחם רעננה
9-9.5	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

### 3. דירוג לז"ק - כללי

הדירוג לזמן קצר מבוסס על הדירוג לזמן ארוך של החברה, A/Positive, 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 2010, ועוד. כל אלה מעידים על רמת הנזילות של החברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות.

7

החברה התחייבה לשמור על אמות מידה פיננסיות:

- יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו שלא יעלה על 60%.
- חוב פיננסי ברוטו ל-FFO שנתי מייצג, שלא יעלה על 14 שנים.
- תזרים EBITDA שנתי מייצג להוצאות מימון שנתיות תזרימיות נטו, שלא יקטן מ-2.
- נכסים לא משועבדים, בשווי שלא יפחת מ-120% מיתרת החוב הפיננסי הלא מובטח בשעבודים פציפיים. כל נכסיה של החברה אינם משועבדים.

החברה עומדת בהתאם לנתונה ל- 31/12/2009 ובהתאם להצהרתה במועד זה 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:

- יתרת מזומנים.
- לחברה מסגרת מבנק ישראלי ("הבנק") בגובה 315 מיליון ₪ עד ל- 31/12/10. ניצול המסגרת ל- 25/02/10 הינו 235 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, בו עומדת החברה. המסגרת ניתנה לחברה עד ל- 31/12/2010, בהקשר זה יש לציין כי החברה פועלת באמצעות הבנק מיום הקמתה ומסגרת לז"ק מחודשת כל שנה.
- NOI של כ- 100 מיליון ₪ במונחים שנתיים. בחישוב הנזילות נבחנו תרחישים של הפחתת ה- NOI עד 20% וזאת בשל המצב בענף ולאור העובדה כי לחברה 2 שוכרים בהיקף מהותי תפרון ואמדוקס (חוזים אלו צמודים לשע"ח של הדולר ומוגנים במלואם בחוזי אקדמה לשנת 2010). החברה פירסמה דיווח מידי כי תפרון בע"מ לא שילמה את דמי השכירות לחודשים דצמבר 2009 ועד מרץ 2010 בסך של כ- 876 אלפי דולר. החברה פועלת לגביית החוב.
- 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%.
- נלקח בחשבון דיבידנד המיועד לתשלום בשנת 2010, וערבויות אם וככל שישנן.



## 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:

- חריגה מאמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה כלפי המערכת הבנקאית.
- חוסר או קושי בנגישות למקורות מימון.
- השקעות נוספות מהמקורות הקיימים על המתואר בטבלה בפרק 2 לעיל בשנת 2010.
- ירידה בדירוג ל"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	Aaa Aa1 Aa2 Aa3	Prime-1			
			A1 A2 A3	Prime-2	
					Baa1 Baa2 Baa3
	Speculative Grade	Ba1 Ba2 Ba3			
			B1 B2 B3		
				Caa1 Caa2 Caa3 Ca C	

מס' דוח - SF-10-03-01

© 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.

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.