Maalot
S&P Global Ratings

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

22 ביולי 2026

עדכון דירוג

אשרור דירוג המנפיק 'ilBBB', התחזית יציבה; העלאת דירוג איגרות החוב ל-'ilBBB+' בשל שיפור בהערכת שיקום החוב

אנליסט אשראי ראשי:

אייל עברון 972-3-7539723 eyal.evron@spglobal.com

איש קשר נוסף:

יאיר דיק 972-3-7539739 yair.dyk@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג 3
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג 3
תחזית הדירוג 4
התרחיש השלילי 5
התרחיש החיובי 5
תיאור החברה 5
תרחיש הבסיס 5
נזילות 6
ניתוח התניות 6
התאמות לדירוג 6
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי 7
ניתוח שיקום חוב 7
שיקולים עיקריים 7
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי 7
מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון 7

מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....8
רשימת דירוגים 8

תמצית פעולת הדירוג

- בשנים האחרונות המשיכה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") להציג צמיחה ב-NOI (net operating income) ובתיק הנכסים, בעיקר מהחזקה בשרשור בחברת הבת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים", 64%, ilAA-/Stable/ilA-1+), שהיא כיום הפעילות העיקרית של החברה, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך זמן.
- יחס המינוף המתואם חוב לחוב והון עצמי ירד לכ-65.1% בסוף הרבעון הראשון של 2026 מכ-67.9% בסוף 2024. זאת בין היתר בשל עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, תזרימי המזומנים השוטפים בקיזוז צורכי ההשקעה של גב-ים וחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות מיעוט בחברות מאוחדות.
- בעקבות שווי החזקות דסק"ש בחברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין", ilA/Stable/ilA-1) ופירעון החוב, חל שיפור בהערכתנו לשיקום החוב של איגרות החוב של החברה. כתוצאה מכך העלינו את דירוג שיקום החוב של איגרות החוב ל-'2' מ-'3'.
- ב-22 ביולי 2026 אשררנו את דירוג המנפיק 'ilBBB' של חברת השקעות דיסקונט בע"מ והעלינו את דירוג איגרות החוב שלה ל-'ilBBB+' מ-'ilBBB'.
- תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור דסק"ש, דרך החזקתה בנכסים ובנין, על שיעור החזקה משמעותי בגב-ים ועל ביצועים תפעולים יציבים. אנו צופים שבחודשים הקרובים תשלים החברה פעולות נוספות לחיזוק מקורותיה הנזילים, ותשמור לאורך זמן על היחסים המתואמים על בסיס הדוח המאוחד EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x וחוב לחוב והון עצמי של כ-70%.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

הפרופיל העסקי של דסק"ש מושפע בעיקר מההחזקה בגב-ים, שהיא כיום הפעילות העיקרית של הקבוצה. הפרופיל העסקי של דסק"ש מושפע משליטה והחזקה מהותית במניות נכסים ובנין, בעלת השליטה בגב-ים. בסוף הרבעון הראשון של 2026 עמד שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד על כ-19.6 מיליארד ₪, כולל נכסי הנדל"ן של גב-ים ומגדל משרדים בניו יורק (10 Bryant) שנמצא בבעלותה של נכסים ובנין. להערכתנו, לגב-ים מעמד תחרותי גבוה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בעיקר במגזר המשרדים ובפרט בנכסים המיועדים לחברות היי-טק מובילות. מעמד זה נסמך על ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק המקומי המאפשרים לה למשוך שוכרי היי-טק איכותיים לנכסיה, לרוב עוד בשלבי ההקמה, ומתבטא בשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.

הפרופיל העסקי מושפע להערכתנו מחשיפה לנכס מהותי, מגדל 10 Bryant, המהווה כ-14% משווי תיק הנכסים המניב של החברה במאוחד. החברה השלימה בהצלחה חתימה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בהיקף מהותי, תוך העלאת דמי השכירות הממוצעים במגדל. בין היתר חתמה החברה על חוזה ארוך טווח עם קבוצת

Amazon.com inc. ("אמזון", AA/Stable/ilA-1+) על כ-330 אלף ר"ר (כ-38% משטח המגדל) עם אופציה לשכור כ-145 אלף ר"ר נוספים. בנוסף חתמה החברה על הארכת השכירות והגדלת השטח המושכר במגדל למשרד עורכי דין בייקר מקנזי לכ-15 שנה, כך שהשטח הכולל של המשרד במגדל יעמוד על כ-122 אלף ר"ר. כמו כן, חתמה החברה על חוזה להשכרת מרבית שטחי המסחר הפנויים במגדל לרשת מועדוני הספורט Life Time. כתוצאה מכך עלה שיעור התפוסה הכולל במגדל לכ-82% (כ-88% מדמי השכירות הצפויים). אנו מעריכים כי מיקומו האיכותי של הנכס יחד עם היקף ייזום מוגבל של פרויקטי משרדים בשנים האחרונות באזור מידטאון מנהטן עשויים להמשיך ולתמוך בביצועים התפעוליים של המגדל. להרחבה, ראו דוח דירוג גב-ים מ-12 ביולי 2026 ודוח דירוג נכסים ובנין מ-13 באפריל 2026.

הפרופיל הפיננסי משקף צפי ליציבות ביחסים הפיננסיים. על פי תרחיש הבסיס שלנו, יחס הכיסוי המתואם EBITDA להוצאות מימון במאוחד צפוי להיות כ-1.0x-1.2x בשנתיים הקרובות. זאת בהתבסס על הגידול הצפוי בחוב מול צמיחה ב-NOI בפעילות גב-ים, בעיקר בשל חוזי השכירות הצמודים למדד והשלמה ואכלוס של פרויקטים בהקמה בשנתיים הקרובות, ותרומה של חוזי השכירות החדשים במגדל Bryant 10.

יחס המינוף המאזני חוב לחוב והון עצמי עמד על כ-65.1% בסוף הרבעון הראשון 2026. היחס הושפע בעיקר מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים ומחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות מיעוט בחברות מאוחדות, בנטרול עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ותזרימי המוזמנים. יחס המינוף המתואם במאוחד צפוי להתייצב על כ-65%-70% בשנתיים הקרובות, וימשך להיות מושפע בעיקר מצורכי ההשקעה בפרויקטי הייזום של גב-ים ושל נכסים ובנין בארה"ב ומחלוקות דיבידנד כאמור. מנגד, צפי לעלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן ותזרימי המזומנים במאוחד עשויים למתן את העלייה במינוף. יצוין כי לחברה גמישות פיננסית מסוימת בהתבסס על היקף מניות נכסים ובנין שאינן משועבדות.

ביולי 2026 השלימה דסק"ש החלפה של איגרות חוב מסדרה י' באיגרות חוב חדשות מסדרה י"א, בהיקף כולל של כ-203 מיליון ₪. ההחלפה תורמת בעיקר להקטנת חלויות חוב בחודשים הקרובים.

ב-12 ביולי 2026 אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי המניות של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויותיה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובנין שיהיו מוחזקות בידי החברה. המהלך כפוף לאישורים שונים, ולהערכתנו בשלב זה קיימת אי ודאות לגבי השלמתו. אנו נבחן את המהלך אם יושלם.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תשמור דסק"ש, דרך החזקתה בנכסים ובנין, על שיעור החזקה משמעותי בגב-ים ועל ביצועים תפעולים יציבים. אנו צופים שבחודשים הקרובים תשלים החברה פעולות נוספות לחיזוק מקורותיה הנזילים, ותשמור לאורך זמן על היחסים המתואמים על בסיס הדוח המאוחד EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x וחוב לחוב והון עצמי של כ-70%.

נציין כי בשל אי הוודאות הביטחונית במזרח התיכון עלולים להתגבר הסיכונים הביטחוניים והגיאופוליטיים ותיתכן השפעה על האינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל, והתנודתיות בשוק ההון עשויה להתגבר. בשלב זה ישנה אי ודאות לגבי היקף המלחמה, משכה והשלכותיה. עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

התרחיש השלילי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית אם החברה תחרוג לאורך זמן מהיחסים הפיננסיים ההולמים את הדירוג. תרחיש כזה עשוי להתממש, למשל, אם תחול הרעה בביצועים התפעוליים, או חריגה משמעותית מתרחיש הבסיס שלנו, למשל לגבי תוכניות הייזום או חלוקת הדיבידנדים. הרעה בפרופיל הנזילות או ירידה משמעותית בשיעור ההחזקה של דסק"ש בנכסים ובנין או של נכסים ובנין בגב-ים עשויות גם הן ליצור לחץ שלילי על הדירוג.

התרחיש החיובי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג חיובית אם החברה תציג שיפור בפרופיל הפיננסי, שיכלול שמירה על יחס EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x ועל יחס חוב לחוב והון עצמי של כ-65% לאורך זמן כחלק ממדיניות פיננסית, תוך המשך שיפור מקורות החברה לעומת שימושיה.

תיאור החברה

חברת השקעות דיסקונט בע"מ היא חברה ציבורית הפועלת בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הייזום למגורים. בתחום הנדל"ן בישראל פועלת החברה בעיקר באמצעות שליטה של כ-70.48% בנכסים ובנין, המחזיקה 64% ממניות גב-ים, וששווי הנדל"ן המניב והנדל"ן המניב בהקמה שלה הסתכם בכ-16.8 מיליארד ₪ בסוף מרץ 2026. בארה"ב פועלת החברה בעיקר דרך השליטה בחברת נכסים ובנין באמצעות החזקה מלאה במגדל Bryant 10 במנהטן, ששוויו עמד בסוף מרץ 2026 על כ-735 מיליון דולר. דסק"ש מוחזקת כיום בידי מגה אור החזקות בע"מ (29.9%, +ilAA-/Stable/ilA-1), אלקו בע"מ (29.8%, +ilAA-/Stable/ilA-1), רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (+ilAA-/Stable/ilA-1, 10.95%), והשאר בידי בעלי עניין נוספים והציבור.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- צמיחה של כ-3.1% בתמ"ג בישראל ב-2026, שיעור אינפלציה של כ-2.2% ושיעור אבטלה של כ-3.3%. ב-2027 צמיחה של כ-5.9% בתמ"ג, שיעור אינפלציה של כ-2.0% ושיעור אבטלה של כ-3.1%.
- צפי שפעילות גב-ים בשנים 2026-2027 תושפע משיעור התפוסה הנוכחי בתיק הנכסים המניבים ומתמהיל החוזים, מתרומה של נכסים מניבים שהקמתם צפויה להסתיים ומהצמדת חוזי השכירות בישראל למדד המחירים לצרכן.

- גידול ב-EBITDA מהנכס 10 Bryant, עם סיום תקופת השכירות בחינם בחוזים החדשים וציפיותינו להשכרת יתר השטחים הפנויים במגדל.
- השקעות בהיקף כולל של כ-2.3-2.4 מיליארד ₪ ב-2026-2027, בעיקר בפרויקטי הייזום בישראל וצורכי השקעה בארה"ב כחלק מתנאי חוזי השכירות החדשים.
- צפי לחלוקת דיבידנדים, בעיקר לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות, בהתאם למדיניות של גב-ים.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, היחסים הפיננסיים הצפויים ב-2026-2027 הם:

- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.0x-1.2x
- יחס חוב לחוב והון עצמי של כ-65%-70%

נזילות

רמת הנזילות של דסק"ש היא "פחות מהולמת". אנו מנתחים את נזילות החברה ברמת הסולו המורחב (ללא פעילות נכסים ובנין). אנו מעריכים כי היחס בין מקורות החברה ברמת ודאות גבוהה לבין השימושים שלה יהיה נמוך מ-1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל 2026. אנו מעריכים בנוסף כי לחברה אין יכולת לעמוד בתרחישי קיצון. מנגד, מניות נכסים ובנין לא משועבדות בשווי של כ-1.5 מיליארד ₪ מעניקות לדסק"ש גמישות פיננסית וממתנות חלק מהסיכון. בחישוב המקורות הזמינים נלקחה בעיקר יתרת המזומנים, מסגרת האשראי הפנויה והתמורה ממכירת החזקות החברה באמקו, והשימושים כוללים בעיקר חלויות חוב ו-FFO (funds from operations) תזרימי שלילי.

להלן המקורות והשימושים העיקריים של החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באפריל 2026:

מקורות עיקריים	שימושים עיקריים
• מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-30 מיליון ₪. • מסגרת אשראי פנויה של כ-100 מיליון ₪. • תמורה נטו בסך כ-5 מיליון ₪ ממכירת החזקות החברה באמקו.	• חלויות שוטפות של כ-131 מיליון ₪. • FFO תזרימי שלילי של כ-24 מיליון ₪.

ניתוח התניות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי מחזיקי איגרות החוב. להבנתנו, לחברה מרווח הולם ביחס להתניותיה הפיננסיות.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: ניטרלי (אין השפעה)

נזילות: פחות מהולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלית (אין השפעה)

ניהול וממשל תאגידי: ניטרליים (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלית (אין השפעה)

גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי

לגורמי ESG אין השפעה מהותית על ניתוח דירוג האשראי של חברת השקעות דיסקונט בע"מ.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו מעלים את דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של דסק"ש (סדרות י' ו-י"א) ל-'ilBBB+', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל דירוג המנפיק, מ-'ilBBB'. דירוג שיקום החוב לסדרות אלה הוא '2', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 70%-90%.
- דירוג שיקום החוב של סדרות האג"ח מושפע בעיקר מרמת המינוף הנוכחית של החברה וממבנה החוב. הגדלה משמעותית של החוב המובטח עשויה להשפיע לשלילה על שיעור שיקום החוב של החוב הלא מובטח.
- על אף המופיע במפל התשלומים, הערכתנו לשיעור שיקום החוב מוגבלת היות שסדרות האג"ח אינן מובטחות ובשל הערכתנו כי החברה עשויה להגדיל את היקף החוב המובטח או הבכיר במסלול ההתדרדרות.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2027
- מיתון עמוק בכלכלת ישראל ובארה"ב יתבטא, בין היתר, בירידה בביקוש לשטחי משרדים, שתוביל לירידה מהותית בשיעורי התפוסה בנכסי החברה ובדמי השכירות המשמשים לשירות חוב ולשחיקה מהותית בשווי הנכסים.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים המרכזיים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.
- שווי מניות חברת הבת נכסים ובנין יקטן ב-65% בהתחשב ברמת הסחירות שלהן.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-540 מיליון ₪
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 5%
- שווי פנוי לכיסוי חוב לא מובטח: כ-513 מיליון ₪

- סך החוב הלא מובטח: כ-440 מיליון ₪
- הערכת שיעור שיקום החוב הלא מובטח (סדרות י' ו-י"א): 70%-90% (מוגבלת כפי שצוין לעיל)

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית.

השפעת הערכת שיקום חוב על דירוג החוב ביחס לדירוג המנפיק

הערכת שיקום חוב באחוזים	תיאור	ציון הערכת שיקום חוב	דירוג הסדרה מעל/מתחת לדירוג המנפיק
100%	צפי להחזר מלא	1+	+3 נוצ'ים
100%-90%	שיקום חוב גבוה מאד	1	+2 נוצ'ים
90%-70%	שיקום חוב גבוה	2	+1 נוץ'
70%-50%	שיקום חוב משמעותי	3	0 נוצ'ים
50%-30%	שיקום חוב ממוצע	4	0 נוצ'ים
30%-10%	שיקום חוב צנוע	5	-1 נוץ'
10%-0%	שיקום חוב זניח	6	-2 נוצ'ים

דירוגי שיקום חוב מוגבלים במדינות מסוימות על מנת להביא בחשבון סיכויי שיקום חוב מופחתים במדינות אלו. דירוגי שיקום חוב של הנפקות חוב לא מובטחות מוגבלות גם הן בדרך כלל (למידע נוסף ראו שלב 6, פסקאות 90-98 של המתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016).

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P, 16 בפברואר, 2011
- מתודולוגיה - כללי: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה - כללי: מתודולוגיה להערכת האקלים המשפטי של מדינות בהקשר של שיקום חוב לאחר כשל פירעון, 20 בינואר, 2016
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות נדל"ן, 26 בפברואר, 2018
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות, 1 באפריל, 2019
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי, 10 באוקטובר, 2021
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 8 ביוני, 2023
- מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות לא פיננסיות, 7 בינואר, 2024
- מתודולוגיה: מתודולוגיה ענפית לדירוג תאגידים, 7 ביולי, 2025
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025
- סולמות דירוג והגדרות: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 16 בדצמבר, 2025

רשימת דירוגים

חברת השקעות דיסקונט בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilBBB\Stable	01/08/1994	30/07/2025
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר בלתי מובטח			
סדרה י	ilBBB+	31/08/2017	30/07/2025
סדרה יא	ilBBB+	21/07/2021	30/07/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
טווח ארוך			
מאי 19, 2024	ilBBB\Stable		
דצמבר 21, 2023	ilBBB-\Watch Dev		
נובמבר 06, 2023	ilBB+\Negative		
מרץ 28, 2023	ilBBB\Watch Neg		
מאי 10, 2021	ilBBB\Stable		
אפריל 07, 2020	ilBBB-\Negative		
יולי 23, 2019	ilBBB\Negative		
אפריל 18, 2019	ilBBB+\Negative		
מרץ 25, 2018	ilBBB+\Stable		
אוגוסט 02, 2017	ilBBB\Positive		
פברואר 26, 2017	ilBBB\Stable		
יולי 27, 2016	ilBBB-\Positive		
פברואר 03, 2015	ilBBB-\Negative		
דצמבר 23, 2014	ilBBB\Stable		
מרץ 10, 2014	ilBBB+\Stable		
אוגוסט 29, 2013	ilBBB\Stable		
ספטמבר 19, 2012	ilBBB\Negative		
מאי 13, 2012	ilA-\Negative		
נובמבר 02, 2011	ilA-\Stable		
אוקטובר 03, 2011	ilA-\Watch Neg		
ינואר 03, 2011	ilA+\Negative		
יולי 29, 2009	ilA+\Stable		
נובמבר 30, 2008	ilAA\Watch Neg		
דצמבר 21, 2006	ilAA\Stable		
מאי 12, 2003	ilAA		
אוגוסט 01, 1994	ilAAA		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	22/07/2026 16:11
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	22/07/2026 16:11
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). התוכן לא ישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, יחדיו, "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דוחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P בכתובת www.spglobal.com/ratings, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.