Maalot
S&P Global Ratings

ספנסר אקויטי גרופ לימיטד

22 בספטמבר 2026

עדכון דירוג

שינוי תחזית הדירוג לשלילית בשל עלייה במינוף ושחיקה ביחסי הכיסוי; אשרור דירוג המנפיק 'ilA'

אנליסטית אשראי ראשית:

רותם שמש 972-3-7539729 rotem.shemesh@spglobal.com

איש קשר נוסף:

דימה פוסטירנק 972-3-7539736 dima.postirnak@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג....3
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג....3
תחזית הדירוג....5
התרחיש השלילי....5
התרחיש החיובי....5
תיאור החברה....5
תרחיש הבסיס....6
הנחות עיקריות....6
יחסים עיקריים....6
נזילות....6
התניות פיננסיות....7
התאמות לדירוג....7
גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי....7
ניתוח שיקום חוב....8
שיקולים עיקריים....8
הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי....8
מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון....9

מתודולוגיה ומאמרים קשורים.....10
רשימת דירוגים 10

תמצית פעולת הדירוג

- ברבעונים האחרונים הציגה ספנסר אקויטי גרופ לימיטד ("ספנסר" או "החברה") שחיקה ביחסים הפיננסיים המאוחדים, כמשתקף ביחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-70% וביחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-0.7x נכון לרבעון השני של 2026 (בחישוב שנתי). זאת, בין היתר, בשל פרויקטי ייזום מהותיים שייצובם אורך זמן, ביניהם פרויקט The Rocklyn שאוחד בדוחותיה הכספיים של ספנסר בסוף 2025, ובשל השפעת שערי חליפין.
- ספנסר מקדמת מספר תוכניות עסקיות להורדת המינוף, ביניהן מכירת פרויקט The Rocklyn, בו החברה החלה בתהליכי השיווק. אנו מעריכים כי השלמה מוצלחת של תוכניות אלה עשויה להביא לשיפור מהותי ביחסים הפיננסיים ברבעונים הבאים. שיפור זה והיקפו תלויים בהתממשות תחזיותיה ותוכניותיה של החברה, וכרגע אין ודאות כי התוכניות יושלמו במלואן.
- הפרופיל העסקי של החברה ממשיך להיתמך בתיק נכסים מניבים יציב בעיקר בתחום ההשכרה למגורים, עם שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך זמן, התומכים באיכות האשראי. מאידך, הפעילות של החברה מרוכזת בעיקר בעיר ניו יורק.
- כמו כן, העובדה שהחברה שומרת על יתרות נזילות גבוהות לאורך זמן, שעמדו בסוף יוני 2026 על כ-194 מיליון דולר (ללא פקדונות מוגבלים), תומכת בגמישותה הפיננסית ובהערכתנו לנזילותה.
- בשל כך, ב-15 בספטמבר 2026 שינינו את תחזית הדירוג של ספנסר אקויטי גרופ לימיטד לשלילית מיציבה. בה בעת אשררנו את דירוג המנפיק וסדרת האג"ח הלא מובטחות, 'ilA', ואת דירוג הסדרות המובטחות (ה' ו-ו'), 'ilA+', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל לדירוג המנפיק.
- תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו שהיחסים הפיננסיים של החברה עשויים להישאר חלשים ב-12 החודשים הבאים, וייתכן שיחרגו מהטווח ההולם את הדירוג לאורך זמן, ואת ההיתכנות שתוכניותיה העסקיות של החברה להפחתת המינוף לא ישולמו במלואן ובלוחות הזמנים הצפויים.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

תחזית הדירוג השלילית משקפת את ההרעה ביחסים הפיננסיים של החברה, ואת ההיתכנות שתוכניותיה העסקיות לא יתממשו במלואן. ברבעונים האחרונים חלה עלייה ביחס המינוף המתואם חוב לחוב והון עצמי לפי הדוחות המואחדים, לכ-70% בסוף יוני 2026 מכ-60% בסוף 2024. היחס המתואם EBITDA להוצאות מימון נחלש גם הוא לכ-0.7x ברבעון השני של 2026 (בחישוב שנתי), מכ-1.0x ב-2024. ההרעה ביחסים הפיננסיים משקפת בין היתר את איחודו של פרויקט The Rocklyn בדוחותיה הכספיים של ספנסר בסוף 2025 (חלק החברה בפרויקט הוא 50%). The Rocklyn הוא פרויקט ייזום מהותי בלב דאונטאון ברוקלין, שהושלם לאחרונה ונמצא בשלבי השכרה ואכלוס. הפרויקט כולל מגדל מגורים בגובה של 40 קומות עם 1,102 יחידות

דיור, שטחי מסחר וחניון, ושוויו מוערך ב-1,073 מיליון דולר נכון לסוף יוני 2026. איחוד הפרויקט תרם מחד לגידול בהיקפי הפעילות של החברה, אך מאידך הוביל לגידול בחוב ולעלייה ביחס המינוף המאזני בשל המינוף הגבוה בפרויקט. באפריל 2026 השלימה החברה מחזור חוב בפרויקט, שכלל נטילת הלוואה של 765 מיליון דולר במקום הלוואה של 550 מיליון דולר. אף שמחזור החוב הניב לחברה תזרים מזומנים חופשי משמעותי כולל החזר הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט, יחס ה-LTV בנכס עלה בעקבותיו והביא לגידול נוסף בחוב הפיננסי ובעלויות המימון.

לחברה פרויקט ייזום מהותי נוסף, פרויקט Harrison בברוקלין (חלק החברה כ-50%) הכולל שני שלבים. ב-2023 הושלמה הקמתו של שלב א' (המסווג כחברה כלולה) שכלל 234 יחידות דיור להשכרה, שמאוכלסות בתפוסה של כ-99%. החלק המניב בשלב ב' של הפרויקט (Harrison II), הכולל 120 יחידות דיור בר השגה וכ-164 אלף ר"ר שטחי מסחר, הושלם לאחרונה ונמצא בשלבי השכרה ואכלוס. על פי דיווחי החברה, נכון להיום הושכרו כ-69% משטחי המסחר וכ-23% משטחי המגורים להשכרה בשלב ב'. במסגרת הנפקת סדרת אג"ח ה' בסוף 2024, חלקו המניב של שלב ב' אוחד בדוחותיה הכספיים של החברה, מה שתרם לגידול בהיקפי הפעילות שלה אך גם לגידול בחוב. שלב ב' של הפרויקט כולל גם חלק של דירות קונדו למכירה (Harrison Condo), שהושלם גם הוא ונמצא כיום בשלבי שיווק ומסירה. על פי דיווחי החברה, נחתמו לאחרונה הסכמי מכירה ל-31 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-59.5 מיליון דולר, כך שבהתחשב בהסכמים אלו שיעור השיווק בחלק הקונדו עומד נכון להיום על כ-65%. למרות שחלק זה מסווג כחברה כלולה (חלק החברה כ-50%), הוא שועבד לטובת סדרת אג"ח ו' שהונפקה בסוף 2024 למטרת מימונו. נטילת חוב מאוחד לצורך מימון פרויקט ייזום שמוחזק כחברה כלולה הכבידה גם היא על יחסי המינוף והכיסוי של החברה. בנוסף, הסביבה המקרו-כלכלית המאתגרת וההשפעות השליליות של שערי החליפין על החברה, תרמו לעלייה במינוף המאזני. בין היתר, במחצית הראשונה של 2026 ובשנת 2025 הכירה החברה בהוצאות בסכום כולל של כ-88 מיליון דולר בגין הפרשי שערי חליפין.

לספנסר מספר תוכניות עסקיות לצמצום החוב, הכוללות בין היתר את מכירת פרויקט The Rocklyn. בהתחשב בהתקדמות בייצוב הנכס, כמשתקף בהשכרת 693 מתוך 771 הדירות בפרויקט שמיועדות לשוק החופשי, דיווחה ספנסר כי, יחד עם השותף בפרויקט, התחילה לבחון את האפשרות למכור את הנכס ואף התקשרה עם ברוקר לשיווקו. החברה ציינה גם כי בכוונתה לפעול באופן פעיל לצמצום החוב, וכי היא שוקלת צעדים נוספים מלבד מכירה זו. אנו מעריכים כי השלמה מוצלחת של תוכניותיה העסקיות של החברה בהתאם ללוחות הזמנים שנלקחו בחשבון בתרחיש הבסיס שלנו עשויה להביא לשיפור מהותי ביחסים הפיננסיים ברבעונים הבאים.

בהנחות תרחיש הבסיס שלנו אנו מעריכים שיחול קיטון מהותי בחוב המתואם של החברה ב-2027, בהתבסס על תוכניותיה העסקיות להפחתת החוב, ובפרט מכירת הנכס The Rocklyn, שתוביל גם לקיטון משמעותי בהוצאות המימון של החברה.

בהתבסס על הנחות תרחיש הבסיס שלנו ועל המדיניות הפיננסית העדכנית של החברה להורדת המינוף שהוצגה בפנינו, אנו צופים שספנסר תציג ב-2027 יחס מינוף מאזני נמוך מ-55% ויחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון של כ-1.2x-1.5x, יחסים ההולמים להערכתנו את הדירוג הנוכחי ושיתמכו בשינוי התחזית הדירוג חזרה ליציבה.

הפרופיל העסקי של ספנסר נתמך בתיק נכסים מניבים איכותי ויציב. התיק כולל בעיקר נכסי מגורים להשכרה בעיר ניו יורק, המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן (כ-96%-99%) ומאופיינים בשיעורי תחלופה נמוכים ובשיעורי גבייה גבוהים, התומכים בביצועים היציבים גם בתקופות של האטה כלכלית. פעילות החברה ממוקדת בנישת הדיור הציבורי בניו יורק (בעיקר השכרת דירות HUD), בה יש לחברה ניסיון רב. שוק פעילות זה נחשב דפנסיבי ומאופיין בביקוש גבוה מאוד, בשיעור תחלופה נמוך ובנראות טובה של הכנסות, התורמת ליציבות התזרימית ותומכת בפרופיל העסקי של החברה.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו שהיחסים הפיננסיים של החברה עשויים להישאר חלשים ב-12 החודשים הבאים, וייתכן שיחרגו מהטווח ההולם את הדירוג לאורך זמן, ואת ההיתכנות שתוכניותיה העסקיות של החברה להפחתת המינוף לא ישולמו במלואן ובלוחות הזמנים הצפויים.

התרחיש השלילי

אנו עשויים להוריד את הדירוג אם תוכניותיה העסקיות של החברה לצמצום החוב לא יושלמו והיא תחרוג לאורך זמן מהיחסים ההולמים את הדירוג. אנו עשויים להוריד את הדירוג גם אם תחול הרעה בנזילות החברה או במרווח על התניותיה הפיננסיות. כניסה לפרויקטי ייזום מהותיים נוספים או הרעה בביצועי הנכסים או בנתוני שוק ההשכרה עשויים להפעיל גם הם לחץ שלילי על הדירוג.

התרחיש החיובי

אנו עשויים לשנות את תחזית הדירוג ליציבה אם נעריך שהחברה תשמור לאורך זמן על יחסים פיננסיים ההולמים את הדירוג, קרי יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-60% ויחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של 1.3x-1.5x, במקביל לשמירה על פרופיל עסקי יציב, הכולל ביצועים תפעוליים ומיקוד בפעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים בעיר ניו יורק, עם דגש על הסגמנט הציבורי.

תיאור החברה

ספנסר אקויטי גרופ לימיטד היא חברה פרטית הרשומה באיי הבתולה הבריטיים ופועלת בעיקר בתחום המגורים להשכרה בעיר ניו יורק. כיום מחזיקה החברה ב-14 נכסים בהיקף כולל של כ-1.8 מיליארד דולר (באיחוד מלא), הכוללים בעיקר כ-2,724 יחידות דיור להשכרה (מתוכן כ-1,180 יחידות דיור בשבעה נכסי HUD). לחברה גם שישה נכסים ופרויקטים המסווגים כנכסים בחברות כלולות המטופלות לפי שווי מאזני של

כ-217 מיליון דולר ותיק הלוואות למימון נדל"ן בשווי של כ-56 מיליון דולר נכון ל-30 ביוני 2026. בעלי החברה, ג'ואל גלאק, פועל בתפעול ופיתוח של נכסי נדל"ן בניו יורק ב-20 השנים האחרונות.

תרחיש הבסיס

הנחות עיקריות

- צמיחה של 2.1% בכלכלת ארה"ב ב-2026 ושל 1.9% ב-2027. שיעור אבטלה חזוי של 4.4% ב-2026 ושל 4.6% ב-2027. שיעור אינפלציה של 4.0% בארה"ב ב-2026 ושל 2.5% ב-2027.
- עלייה מסוימת בדמי השכירות ויציבות בשיעורי התפוסה של הנכסים המניבים הקיימים, בהתאם לתנאי שוק הדיור להשכרה בעיר ניו יורק.
- צמיחה ב-NOI (net operating income) המאוחד לכ-75-85 מיליון דולר בשנים 2026-2027, בעיקר בעקבות איחוד הנכס The Rocklyn שנמצא כיום בשלבי אכלוס, הנבה מלאה מחלקו המניב של הנכס Harrison II ועלייה בדמי השכירות בנכסי הקיימים.
- חלוקות מהנכסים בחברות כלולות בסכום כולל של כ-20-30 מיליון דולר ב-2026-2027, בעיקר חלוקות מפרויקט Harrison II Condo, בין היתר בהתחשב בהיקף המכירות ובשיעור ההשלמה ההנדסי.
- עלייה בשיעור חד ספרתי בשווי הנדל"ן המניב ב-2026, בהתחשב בציפיותינו לחידוש הסכמי שכירות, באומדני השמאות הנוכחיים ובתוצאות במחצית הראשונה של השנה.
- מכירת נכסים בהיקף כולל של 1.0-1.2 מיליארד דולר ב-2026-2027, בעיקר בהתחשב בתוכניותיה העסקיות שלהחברה למכור את הנכס The Rocklyn.
- חלוקת דיבידנדים שנתית בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה.

יחסים עיקריים

- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של 0.5x-0.8x ב-2026 ושל כ-1.2x-1.5x ב-2027.
- יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של 64%-67% ב-2026. צפי ליחס מתואם חוב לחוב והון עצמי נמוך מ-55% ב-2027.
- יחס מתואם חוב ל-EBITDA של 16x-19.0x ב-2026. צפי ליחס מתואם חוב ל-EBITDA נמוך מ-10x ב-2027.

נזילות

אנו מעריכים את נזילותה של ספנסר כ" הולמת". אנו מעריכים כי היחס בין מקורות החברה לשימושים שלה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2026. הערכתנו את תמונת הנזילות של ספנסר מתבססת בין היתר על יתרת המזומנים הגבוהה הקיימת, על תזרים המזומנים ועל היקף החלויות השוטפות. נגישותה

הטובה של ספנסר למוסדות פיננסיים בארה"ב ומדיניות ניהול הסיכונים שלה תומכות גם הן בהערכתנו את נזילות החברה. עם זאת, העובדה שמרבית נכסי החברה משועבדים משפיעה לשלילה על הגמישות הפיננסית. אולם העובדה כי מרבית ההלוואות כנגד הנכסים הן ללא זכות חזרה ממתנת, להערכתנו, גורם זה.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 ביולי 2026 הם:

- מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים בהיקף של כ-194 מיליון דולר.

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה באותה תקופה הן:

- חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואיגרות חוב בהיקף של כ-64 מיליון דולר.
- השקעות בנכסים קיימים בהיקף של כ-5-6 מיליון דולר.
- היתכנות ל-FFO (funds from operation) שלילי מתון עד למכירת הנכס The Rocklyn.

התניות פיננסיות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי בנקים ומחזיקי איגרות החוב. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות לפירעון מידי עם מרווח מצומצם, ונמצאת בהפרה של התניות גובה הריבית בסדרות האג"ח. החברה הציגה לנו תוכנית לשיפור עמידתה בהתניות אלו בתקופה הקרובה בהתאם לתוכניותיה העסקיות.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי (אין השפעה)

מבנה הון: ניטרלי (אין השפעה)

נזילות: הולמת (אין השפעה)

מדיניות פיננסית: ניטרלי (אין השפעה)

ניהול וממשל תאגידי: ניטרלי (אין השפעה)

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי (אין השפעה)

גורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי

גורמי ממשל תאגידי מהווים שיקול שלילי מתון בניתוח האשראי של החברה, שהיא חברה פרטית שהתאגדה באיי הבתולה הבריטיים וקבלת ההחלטות התאגידית בה עשויה לתעדף את האינטרסים של בעלי השליטה על פני אלה של בעלי עניין אחרים.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA+', רמת דירוג (נוץ') אחת מעל לדירוג המנפיק, לסדרות אג"ח ה' ו-ו' של חברת ספנסר אקויטי גרופ לימיטד המובטחות במלואן בשעבוד ראשון על חלקו המניב של פרויקט Harrison II ועל חלק מדירות הקונדו בפרויקט זה, בהתאמה. דירוג שיקום החוב לסדרות אלו הוא '2', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי ובהתחשב בשווי הבטוחות, שיעור שיקום החוב יהיה 70%-90%. דירוג שיקום החוב של הסדרות המובטחות מושפע מהריכוזיות בפרויקט בודד וממגבלת המינוף על הבטוחות.
- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA', זהה לדירוג המנפיק, לסדרות אג"ח ב', ד' ו-ז' הלא מובטחות של חברת ספנסר אקויטי גרופ לימיטד. דירוג שיקום החוב לסדרות אלו הוא '4', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 30%-50%. דירוג שיקום החוב של סדרות האג"ח הלא מובטחות מושפע מרמת המינוף הנוכחית של החברה ומהשיעור הגבוה של חוב מובטח במבנה החוב.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2030
- מיתון עמוק בכלכלת ארה"ב יחד עם שינויים רגולטוריים שיובילו לקיצוץ היקפי הסבסוד לתוכניות הדיור הציבורי יקשו על שוכרי החברה ויובילו לירידה בשיעורי התפוסה בנכסים, וכתוצאה מכך לירידה חדה בהכנסות משכירות של החברה ולגידול בעלויות התפעול.
- שווי נכסי המגורים להשכרה של החברה יפחת בכ-35% ושווי הפרויקטים בהקמה יפחת בכ-40%, הערכה המביאה בחשבון את איכות הנכסים ומיקומם, את פיזור השוכרים ואת שלבי הביצוע והשיווק של הפרויקטים.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים של נכסיה שיאפשרו לה להשיג מימון מחדש כדי לפרוע חלק מהתחייבויותיה.
- היקף ומבנה החוב בשנת אירוע כשל הפירעון ההיפותטי יהיו דומים להיום.
- החברה תשתמש ביתרת המזומנים העודפת, למעט חלק מהמזומן המוגבל המיועד לסדרות האג"ח ולחלויות החוב הבנקאי.
- בהתאם לתרחיש כשל הפירעון, אנו מניחים כי מחזיקי סדרות אג"ח ה' ו-ו' יקבלו, בנוסף לשווי הבטוחות הספציפיות, גם חלק מהשווי הפנוי שיישאר לכיסוי החוב הבלתי מובטח, פארי פאסו עם סדרות האג"ח הלא מובטחות.
- החברה תוותר על נכסים הממומנים בהלוואות ללא זכות חזרה ששוויים תחת הנחות התרחיש יהיה נמוך מגובה ההלוואות בזמן אירוע כשל הפירעון ההיפותטי.

מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון

- שווי כעסק חי (ברוטו) לפי שווי נכסי: כ-559 מיליון $
- עלויות אדמיניסטרטיביות: 7%
- שווי פנוי לכיסוי כלל החוב: כ-520 מיליון $
- שווי פנוי לכיסוי סדרה ה' המובטחת, בהתחשב בשווי הבטוחה הספציפית ובהשתתפות לפי חלקה בשווי הפנוי לכיסוי חוב בלתי מובטח: כ-108 מיליון $
- סך חוב מובטח סדרה ה': כ-136 מיליון $
- הערכת שיעור שיקום סדרה ה': 70%-90%
- שווי פנוי לכיסוי סדרה ו' המובטחת, בהתחשב בשווי הבטוחה הספציפית ובהשתתפות לפי חלקה בשווי הפנוי לכיסוי חוב בלתי מובטח: כ-94 מיליון $
- סך חוב מובטח סדרה ו': כ-111 מיליון $
- הערכת שיעור שיקום סדרה ו': 70%-90%
- שווי פנוי לכיסוי חוב בנקאי מובטח: כ-341 מיליון $
- סך חוב בנקאי מובטח: כ-239 מיליון $
- שווי פנוי לכיסוי כלל החוב הלא מובטח: כ-103 מיליון $
- סך חוב לא מובטח (סדרות ב', ד' ו-ז' ויתרת סדרות ה' ו-ו' שלא כוסו על ידי הבטוחות הספציפיות): כ-292 מיליון $
- הערכת שיעור שיקום חוב לא מובטח (סדרות ב', ד' ו-ז'): 30%-50%

נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית ואמורטיזציה קרובה של החוב.

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 להערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים, 31 במרץ, 2026
- סולמות דירוג והגדרות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לסולם הדירוג המקומי, 27 במרץ, 2025
- מתודולוגיה: הגדרות סולמות הדירוג של S&P Global Ratings, 16 בדצמבר, 2025

רשימת דירוגים

ספנסר אקויטי גרופ לימיטד	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilA\Negative	03/11/2014	25/09/2025
דירוג(י) הנפקה			
חוב בכיר מובטח			
סדרה ה	ilA+	10/09/2024	25/09/2025
סדרה ו	ilA+	10/09/2024	25/09/2025
חוב בכיר בלתי מובטח			
סדרה ב	ilA	05/01/2017	25/09/2025
סדרה ד	ilA	27/07/2022	25/09/2025
סדרה ז	ilA	03/06/2025	25/09/2025
היסטוריית דירוג המנפיק			
טווח ארוך			
ספטמבר 22, 2026	ilA\Negative		
נובמבר 03, 2014	ilA\Stable		

פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	22/09/2026 14:22
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	22/09/2026 14:22
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.