Maalot
S&P Global Ratings

אלקטרה נדל"ן בע"מ

4 באוגוסט, 2021

עדכון דירוג

העלאת דירוג ל-'ilA-' בעקבות המשך יישום אסטרטגיית החברה, תוך הגדלה עקבית של היקף הנכסים וההון המנוהלים ושמירה על רמת מינוף יציבה; התחזית יציבה

אנליסט אשראי ראשי:

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

איש קשר נוסף:

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

תוכן עניינים

תמצית פעולת הדירוג..... 2
שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג..... 2
תחזית הדירוג..... 4
התרחיש השלילי..... 4
התרחיש החיובי..... 4
תיאור החברה..... 5
תרחיש הבסיס..... 5
נזילות..... 5
התניות פיננסיות..... 6
התאמות לדירוג..... 6
רשימת דירוגים..... 8

עדכון דירוג

העלאת דירוג ל-'ilA-' בעקבות המשך יישום אסטרטגיית החברה, תוך הגדלה עקבית של היקף הנכסים וההון המנוהלים ושמירה על רמת מינוף יציבה; התחזית יציבה

תמצית פעולת הדירוג

- בשנה האחרונה המשיכה אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") ליישם בהצלחה את אסטרטגיית ההתמקדות בניהול קרנות השקעה, בעיקר של מקבצי דיור בארה"ב, תוך הגדלת היקף הנכסים וההון המנוהלים, בעיקר באמצעות המשך גיוסי הון וסגירה סופית של קרן ההשקעות השלישית (בהיקף הוני של כ-980 מיליון דולר) ושל קרן החוב (בהיקף הוני של כ-285 מיליון דולר).
- כחלק מהאסטרטגיה מממשת החברה את כלל נכסי הנדל"ן המניב ובייזום שהיו בבעלותה טרם כניסתה לתחום פעילות מקבצי הדיור ("נכסי אסטרטגיית המימוש"), וכן חלק ממקבצי הדיור המוחזקים דרך חברות בנות ובקרנות, הצפויים להניב תזרים מהותי הן מחלקה של החברה בנכסים כשותף מוגבל והן מדמי הצלחה.
- אנו צופים גידול הדרגתי בתזרים המזומנים השוטף הפרמננטי מהחלוקות השוטפות מנכסי נדל"ן ומדמי הניהול, כנגזרת של הגידול בבסיס ההון ובשווי הנכסים המנוהלים, וקבלת דמי הצלחה צבורים. כל אלה צפויים לתמוך ביציבות הרווחיות וביחסים הפיננסיים.
- לפיכך, ב-4 באוגוסט, 2021, העלינו את דירוג המנפיק של אלקטרה נדל"ן בע"מ ל-'ilA-' מ-'ilBBB+'.
- תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים יחול גידול הדרגתי בתזרים המזומנים השוטף הפרמננטי מהחלוקות השוטפות מנכסי הנדל"ן ומדמי ניהול מהקרנות, כתוצאה מגידול בהיקף הנכסים וההון המנוהלים, והחברה תתחיל לקבל דמי הצלחה צבורים, בעיקר מהקרן הראשונה. כל אלה יתמכו ביציבות פרופיל הסיכון הפיננסי, כולל מינוף נמוך מ-60%, ההולם את הדירוג הנוכחי. בנוסף, התחזית משקפת את הערכתנו כי החשיבות האסטרטגית של החברה עבור קבוצת אלקו תישמר.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

העלאת הדירוג של אלקטרה נדל"ן בע"מ נתמכת בהצלחת החברה ליישם את האסטרטגיה העסקית של התמקדות ברכישה וניהול של מקבצי דיור בעיקר בדרום מזרח ארה"ב שיישומה החלה ב-2016, תוך הגדלת היקף הנכסים וההון המנוהלים, וכתוצאה מכך הערכתנו לגידול הדרגתי של תזרים המזומנים השוטף הפרמננטי מהחלוקות השוטפות מהנכסים ודמי הניהול, אשר צפוי לתמוך ביציבות בסיס ה-EBITDA, ברווחיות וביחסים הפיננסיים.

בפברואר 2018, כחלק מיישום האסטרטגיה שלה, השלימה החברה את הגיוס לקרן ההשקעות הראשונה שהוקמה באפריל 2017, בהיקף הוני של כ-215 מיליון דולר (מזה חלק החברה כ-14%). ביולי 2019 השלימה

החברה את הגיוס לקרן ההשקעות השנייה שהוקמה ביוני 2018, בהיקף הוני של כ-462 מיליון דולר (מזה חלק החברה כ-6.5%). בחודשיים האחרונים השלימה החברה את הגיוס לקרן ההשקעות השלישית (בהיקף הוני של כ-980 מיליון דולר ביחס ליעד הראשוני של כ-500 מיליון דולר, חלק החברה כ-6.5%) ולקרן החוב (בהיקף הוני של כ-285 מיליון דולר ביחס ליעד הראשוני של כ-200 מיליון דולר, חלק החברה כ-5.3%). נכון למאי 2021 (מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021) החברה מנהלת כ-94 מקבצי דיור הכוללים כ-31 אלף יחידות, 15 עסקאות באמצעות קרן החוב ו-450 בתים פרטיים להשכרה, בשווי כולל של מעל 5 מיליארד דולר (לפי 100%), לעומת כ-4.5 מיליארד דולר בסוף 2019, 3 מיליארד דולר בסוף 2018, 2.1 מיליארד דולר בסוף 2017 ו-1.4 מיליארד דולר בסוף 2016.

ההתמקדות בתחום המגורים להשכרה עם פיזור שוכרים ונכסים גבוה תורמת להערכתנו לפרופיל הסיכון העסקי, הנתמך גם בניסיון הנצבר בקבוצה בניהול והשבחה של מקבצי דיור בארה"ב. המודל העסקי של החברה, הכולל רכישה של נכסים לא מיוצבים, ניהול והשבחה שלהם, תוך השקעת הון נמוכה יחסית, יאפשר לחברה, להערכתנו, ליהנות מתשואה גבוהה יחסית על ההשקעה. התוצאות בשנים האחרונות וברבעון הראשון של 2021 תומכות בהערכתנו את יכולת הקבוצה לנהל ולהשביח נכסים בעיקר באמצעות חיסכון בעלויות והעלאת דמי השכירות. ברבעון הראשון של 2021 עמד ה-NOI (net operating income) של מקבצי הדיור המנוהלים על כ-60 מיליון דולר (לפי 100%), עלייה של כ-13% בהשוואה לרבעון הראשון של 2020, וה-NOI מנכסים זהים צמח בכ-10% בהשוואה לאותה תקופה. נציין כי מתחמי המגורים שהחברה משקיעה בהם, מסוג Class B, דירות סטנדרטיות המיועדות למעמד הביניים האמריקאי, הפגינו עמידות גבוהה גם בזמן מגפת הקורונה, עם יציבות בשיעורי התפוסה שעמדו בממוצע על כ-94% ושיעורי גבייה של כ-97%. מנגד, להערכתנו, לחברה עדיין היקף פעילות ובסיס EBITDA נמוכים יחסית (כולל חלק מהכנסות מדמי הצלחה ודיבידנדים ממקבצי הדיור) גם בתור חברת נדל"ן (לפי חלקה בנכסים) וגם בתור מנהלת קרנות, ופיזור סגמנטלי מוגבל עם התמקדות בעיקר בנכסי המגורים, המגבילים את הערכתנו לפרופיל העסקי. עם זאת, אנו מעריכים את תחום המגורים להשכרה כדפנסיבי, בעיקר בנכסים מסוג זה, הפרוסים בשמונה מדינות בארה"ב, שגם בזמני האטה כלכלית נשארים מבוקשים יחסית, מה שממתן חלק מהשפעות הריכוזיות.

פרופיל הסיכון הפיננסי של החברה מתאפיין ביחסי כיסוי תנודתיים יחסית בשנים האחרונות כתוצאה ממימוש חלק ניכר מנכסי אסטרטגיית המימוש, ומנגד צמיחה מהירה של הכנסות דמי ניהול והצלחה. בתרחיש הבסיס שלנו, על אף שהנחנו שחיקה בדמי ההצלחה בשנתיים הקרובות, אנו מעריכים כי יחס ה-EBITDA להוצאות מימון יעמוד על כ-3x בדומה לשנת 2020, וזאת בעיקר בעקבות גידול הדרגתי ב-EBITDA הנובע מדמי הניהול וחלוקות שוטפות מנכסים כתוצאה מגידול בשווי הנכסים והיקף ההון המנוהלים. בהקשר זה יש לציין כי חלק ניכר מה-EBITDA המתואם נובע מההכנסות מדמי ההצלחה (הנרשמות בעקבות השבחת הנכסים ורק לאחר חישוב החזר תשואה מינימלית לשותפים) וצפוי לייצר את התזרים עם השלמת מימוש חלק מהותי מנכסי הקרנות.

בשנתיים הקרובות אנו צופים ירידה הדרגתית במינוף לכיוון ה-50%. תרחיש הבסיס נשען על יישום תוכניות החברה למכור את נכסי אסטרטגיית המימוש ולממש מקבצי דיור ישנים המוחזקים דרך חברות בנות וחלק מהנכסים בקרנות, ומאידך להמשיך להשקיע בהרחבת הפעילות. בהתאם למדיניות זו, חלה בשנים האחרונות ירידה משמעותית בחוב הפיננסי המאוחד, מכ-1.5 מיליארד ₪ בסוף 2014 לכ-0.5 מיליארד ₪ בסוף הרבעון הראשון של 2021. כתוצאה מכך פחת המינוף המאזני של החברה, כמשתקף ביחס חוב לחוב והון עצמי (ברוטו) בהתאם לדוחות המאוחדים, לכ-54%, בהשוואה לכ-77% בסוף 2014.

היות שאיגרות החוב הן שקליות וההכנסות ממקבצי הדיור ומדמי הניהול הן דולריות, ואין לחברה מדיניות גידור מספקת, אנו מעריכים את מבנה ההון של החברה כגורם שלילי לדירוג בשל החשיפה המטבעית. נציין כי לחברה נכס מניב בישראל המייצר הכנסות בשקלים ופריסת חלויות אג"ח שקליות נוחה יחסית, הממתנים חלק מהחשיפה.

דירוג אלקטרה נדל"ן נתמך בהערכתנו כי לחברה חשיבות אסטרטגית מסוימת עבור קבוצת אלקו (ilA+/Stable), בין היתר לאור תמיכתה של הקבוצה בחברה בשנים האחרונות.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים יחול גידול הדרגתי בתזרים המזומנים השוטף הפרמננטי מהחלוקות השוטפות מנכסי הנדל"ן ומדמי ניהול מהקרנות, כתוצאה מגידול בהיקף הנכסים וההון המנוהלים, והחברה תתחיל לקבל דמי הצלחה צבורים, בעיקר מהקרן הראשונה. כל אלה יתמכו ביציבות פרופיל הסיכון הפיננסי, כולל מינוף נמוך מ-60%, ההולם את הדירוג הנוכחי. בנוסף, התחזית משקפת את הערכתנו כי החשיבות האסטרטגית של החברה עבור קבוצת אלקו תישמר.

התרחיש השלילי

אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית אם נראה חריגה מהותית מהאסטרטגיה העסקית של החברה. עלייה במינוף מעבר לתרחיש שלנו או התדרדרות במצב הנזילות עשויות גם הן להפעיל לחץ שלילי על הדירוג, ועשויות להתממש אם החברה תבצע רכישות ממונפות בהיקפים גבוהים או תנקוט מדיניות ניהול מזומנים אגרסיבית.

התרחיש החיובי

נשקול פעולת דירוג חיובית אם החברה תציג גידול משמעותי בבסיס ה-EBITDA ובתזרים המזומנים השוטף, בעיקר מדמי הניהול וחלוקות שוטפות מנכסים, אשר יתמכו בשמירה על פרופיל סיכון פיננסי יציב לאורך זמן, תוך שמירה על חשיבותה האסטרטגית של החברה לקבוצת אלקו.

תיאור החברה

אלקטרה נדל"ן בע"מ פועלת בתחומי הנדל"ן המניב, בעיקר בארה"ב. משנת 2016 פעילות החברה מתרכזת ומתמקדת בשוק הדיור להשכרה בדרום מזרח ארה"ב, ושאר פעילויות החברה בארץ ובעולם נמצאות בתהליכי מימוש שונים. הפעילות בתחום כוללת איתור, רכישה, ניהול, השכרה והשבחה של מקבצי הדיור. רכישתם של מקבצי דיור מתבצעת בעיקר דרך קרנות הון (private equity) בהן החברה משקיעה בנכסים כשותף מוגבל ומשמשת כשותף מנהל בקרן. החברה מחזיקה גם 50% ב-American Landmark Management LLC, חברה המבצעת את הניהול השוטף של הנכסים. כמו כן, החברה החלה בפעילות השקעה בבתים פרטיים ונכסי מלונאות בארה"ב, אשר מבוצעים עם משקיעים חיצוניים דרך שותפויות ייעודיות ושותפות ריט, בהתאמה.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- צמיחה של כ-6.7% בתמ"ג בארה"ב ב-2021, של כ-3.7% ב-2022 ושל כ-2.6% בשנת 2023.
- המשך רכישה של מקבצי דיור והשקעה בעסקאות חוב בארה"ב באמצעות הקרנות וקבלת חלוקות שוטפות בשיעור של כ-7% (להערכתנו) ודמי ניהול של 0.75% (חלק החברה) מההון המושקע. כמו כן, המשך השקעה בבתים פרטיים ובבתי מלון.
- גידול בהון המנוהל בשנתיים הקרובות למעל 5 מיליארד ₪, בעקבות המשך השקעות ההון שגויס בקרן השלישית ובקרן החוב, אשר יתמתן חלקית בשל קיטון בהון המושקע בקרנות 1 ו-2 בעקבות מכירת נכסים.
- המשך מימוש הנכסים שאינם בליבת הפעילות של החברה, כולל מקבצי דיור ישנים המוחזקים דרך חברות בנות, אשר יניב תזרים נטו של כ-100-180 מיליון ₪ בשנתיים הקרובות.
- תזרים ממימוש הנכסים בקרנות, כולל דמי הצלחה, של כ-280-350 מיליון ₪ בשנים 2021-2022. אנו מניחים שרב הסכום יושקע בחזרה בהמשך הרחבת פעילות החברה.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, יחסי כיסוי החוב חזויים לשנים 2021-2022 להיות כדלקמן:

- יחס חוב ברוטו לחוב והון עצמי (מאוחד) של 50%-55%.
- יחס מתואם EBITDA (כולל חלק מההכנסות מדמי הצלחה ודיבידנדים מחברות כלולות) להוצאות מימון של כ-3x.
- יחס חוב ל-EBITDA (כולל חלק מההכנסות מדמי הצלחה ודיבידנדים מחברות כלולות) של כ-6x-8x.

נזילות

על פי הקריטריונים שלנו, רמת הנזילות של החברה היא הולמת. הערכה זו מתבססת בעיקר על היקף המזומנים הנוכחי ועל הצפי לתקבולים מעסקאות למכירת נכסים שהושלמו או שנחתמו. אנו מעריכים כי היחס בין המקורות של החברה לשימושים שלה יעלה על 1.2x ב-12 החודשים הקרובים. להערכתנו, נזילות החברה מושפעת לחיוב מנגישותה הטובה לשוק ההון, כפי שמשתקף בתשואות לפדיון, ומנגישותה למערכת הבנקאית

כפי שמתבטא במסגרות אשראי לטווח ארוך. התרחיש שלנו אינו כולל מימושי נכסים שאין בגינם חוזים מחייבים.

בתרחיש הבסיס שלנו אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה מ-1 לאפריל, 2021, ועד 31 במרץ, 2022, הם:

- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-29 מיליון ₪.
- מסגרות אשראי מחייבות פנויות לזמן ארוך בהיקף של כ-164 מיליון ₪.
- תזרים שנתי שוטף (הכולל חלוקות שוטפות מהנכסים ודמי ניהול מהקרנות, בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון במזומן) של כ-15-20 מיליון ₪ (הנחה שלנו).
- תזרים נטו מעסקאות שהושלמו או נחתמו בהיקף של כ-100 מיליון ₪.
- תמורה לקבל מקרן Single Family וקרן חוב של כ-110 מיליון ₪.

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה לאותה תקופה הן:

- תשלום חלויות אג"ח וחוב בנקאי של כ-97 מיליון ₪.
- השקעות במקבצי דיור (באמצעות הקרנות) בהיקף של כ-165-175 מיליון ₪.

התניות פיננסיות

לחברה מספר התניות פיננסיות כלפי בעלי איגרות החוב והבנקים. למיטב ידיעתנו, נכון ליום 31 במרץ, 2021, לחברה מרווח הולם ביחס להתניות הפיננסיות. אנו צופים כי החברה תשמור על מרווח הולם על כל התניותיה הפיננסיות בטווח הקרוב.

ניתוח השפעת הקבוצה

אלקטרה נדל"ן היא חברה בת (59.63%) של אלקו בע"מ (ilA+/Stable), חברת החזקות תפעולית הפועלת באמצעות חברות בנות בתחומי פעילות שונים, ומהווה את זרוע פעילות ניהול הקרנות ומקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב של הקבוצה. אנו מעריכים כי לאלקטרה נדל"ן חשיבות אסטרטגית מסוימת עבור קבוצת אלקו וכי הזיקה לקבוצת אלקו מהווה גורם תומך בדירוג, בין היתר לאור תמיכתה של הקבוצה בחברה בשנים האחרונות. לפי המתודולוגיה שלנו לדירוג חברות בקבוצה, איננו משווים בין דירוגי החברות, בין היתר משום שעיקר התזרימים והשווי של קבוצת אלקו מקורם בהחזקות אחרות בתחומים שונים. אנו מעריכים כי השיוך לקבוצת אלקו מחזק את נגישות החברה לשוק ההון ולכן תורם לגמישות הפיננסית שלה, וכי החברה נהנית מהמיתוג והמוניטין של הקבוצה.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי

מבנה הון: שלילי

נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות ומבטחים, 13 בנובמבר, 2012
- מתודולוגיה: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים , 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות נדל"ן , 26 בפברואר, 2018
- מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 25 ביוני, 2018
- מתודולוגיה: מתודולוגיה לחישוב יחסים פיננסיים והתאמות, 1 באפריל, 2019
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings, 5 בינואר, 2021
- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי, 26 ביוני, 2018

רשימת דירוגים

אלקטרה נדלן בעמ	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג(י) המנפיק			
טווח ארוך	ilA-\Stable	11/07/2005	10/08/2020
דירוג(י) הנפקה			
היסטוריית דירוג המנפיק			
טווח ארוך			
אוגוסט 04, 2021	ilA-\Stable		
אוגוסט 07, 2019	ilBBB+\Stable		
יולי 30, 2017	ilBBB\Positive		
יולי 31, 2016	ilBBB\Stable		
יולי 06, 2014	ilBBB-\Stable		
נובמבר 25, 2013	ilBBB-\Negative		
ספטמבר 16, 2013	ilBBB-\Watch Neg		
דצמבר 30, 2012	ilBBB-\Negative		
דצמבר 12, 2011	ilBBB+\Negative		
דצמבר 12, 2010	ilA-\Stable		
ספטמבר 29, 2009	ilA-\Negative		
יוני 21, 2009	ilA\Watch Neg		
אוגוסט 10, 2008	ilA\Negative		
מאי 25, 2008	ilA+\Watch Neg		
נובמבר 07, 2007	ilA+\Stable		
יולי 11, 2005	ilA+		
פרטים נוספים			
זמן בו התרחש האירוע	08:40 04/08/2021		
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	08:40 04/08/2021		
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.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

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.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.