

ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד

12 במרץ, 2020

עדכון דירוג

הכנסת דירוגי החברה ל-CreditWatch עם השלכות שליליות בשל השפעות אפשריות של התפרצות נגיף הקורונה

אנליסט אשראי ראשי:

אור ישראלי, 972-3-7539731 or.israeli@spglobal.com

איש קשר נוסף:

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

תוכן עניינים

1.....	תוכן עניינים
2.....	תמצית פעולת הדירוג
2.....	שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג
4.....	CreditWatch
4.....	תיאור החברה
4.....	תרחיש הבסיס
5.....	נזילות
5.....	ניתוח שיקום חוב
5.....	שיקולים עיקריים
6.....	הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי
6.....	מפל תשלומים בסיסי בעת כשל הפירעון
7.....	התאמות לדירוג
8.....	רשימת דירוגים

עדכון דירוג

הכנסת דירוגי החברה ל-CreditWatch עם השלכות שליליות בשל השפעות אפשריות של התפרצות נגיף הקורונה

תמצית פעולת הדירוג

- ב-5 במרץ, 2020, דיווחה ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד ("החברה") כי היא עוקבת מקרוב אחר השפעת התפרצות הקורונה על השווקים בניו יורק ובארה"ב וכי נכון ל-4 במרץ לא נרשמו ביטולים בהיקף מהותי או שיבושים אחרים כתוצאה מהתפרצות הנגיף.
- יחד עם זאת, להערכתנו קיימת אי ודאות גבוהה לגבי קצב ההזמנות הנכנסות לצד קצב הביטולים במלונות החברה בחודשים הבאים, שעלולים להערכתנו להשפיע מהותית לשלילה על ההכנסות והרווחיות של החברה. כפועל יוצא, ישנן ספקות מהותיים לגבי יכולת החברה להציג יחסים פיננסיים הולמים את הדירוג.
- לפיכך אנו מכניסים את דירוגי המנפיק והחוב של חברת ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד, 'ilA' לרשימת מעקב (CreditWatch) עם השלכות שליליות.
- בכוונתנו להוציא את הדירוגים מרשימת מעקב בחודשים הקרובים כאשר נוכל להעריך את השפעת התפרצות הקורונה על קצב ההזמנות הנכנסות לצד קצב הביטולים ועל ההכנסות ובסיס ה-EBITDA של החברה וכפועל יוצא על הפרופיל הפיננסי שלה.

שיקולים עיקריים לפעולת הדירוג

הכנסת דירוגי החברה ל-CreditWatch עם השלכות שליליות משקפת את אי הוודאות הגבוהה לגבי קצב ההזמנות הנכנסות לצד קצב הביטולים בחודשים הבאים במלונות החברה, האחראיים כיום, יחד עם נכסי מסחר הקשורים אליהם, לכ-70% מבסיס ה-EBITDA (על בסיס איחוד), וזאת בצל השפעת התפרצות הקורונה. החשיפה המהותית של החברה לענף המלונאות צפויה להשפיע לשלילה על הפרופיל הפיננסי של החברה, ככל שימשך המשבר ואם יצטמצמו היקפי התיירות בארה"ב.

יחד עם זאת, לפי הודעת החברה, נכון ל-4 במרץ, 2020, לא נרשמו ביטולים בהיקף מהותי, והחברה נוקטת צעדים מול מזמיני החדרים ואף שוקלת צעדי בקרה והתייעלות כגון הפחתת שכר העבודה ודחיית השקעות במידת הצורך.

עדיין לא ידוע מה יהיה היקף התפרצות הקורונה ומתי תתחיל לדעוך, אולם על פי מודלים של מומחי אקדמיה בתחום האפידמיולוגיה, ייתכן שרק ביוני 2020 היא תגיע לשיאה. על מנת להעריך את ההשלכות הכלכליות של ההתפרצות על החברה אנו מניחים כי ההתפרצות תדעך ברבעון השני של 2020, מה שעולה בקנה אחד עם המאמר ["Global Credit Conditions: COVID-19's Darkening Shadow"](#) שפרסמה S&P Global

Ratings ב-3 במרץ, 2020. עם התפתחות המצב בשטח, אנו נעדכן את הנחותינו ואת האומדנים שלנו בהתאם.

פרופיל הסיכון העסקי של החברה נתמך בתיק נכסים יציב עם פיזור שוברים הולם ושיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן בנכסי הנדל"ן המניב (מעל 90%, בדומה לממוצע באזורי הפעילות של החברה). להערכתנו, השימוש ברשתות בתי המלון הבינלאומיות היאט והילטון בתור זכייניות במלונות החברה מאפשר לחברה לשפר את ביצועיה התפעוליים בזכות היתרונות לגודל של רשתות אלו. כמו כן, השתייכות החברה לקבוצת GFI Capital Resources Group תומכת בהערכתנו לפרופיל הסיכון העסקי, לאור ניסיונה הרב של הקבוצה בנדל"ן לסוגיו, היכרותה רבת השנים עם שוק הנדל"ן בארה"ב, והיותה ספקית שירותי ברוקראז' המעניקים לה נגישות גבוהה לעסקאות חדשות.

מנגד, הפרופיל העסקי של החברה מוגבל בשל גידול בריכוזיות מגזרית בתחום המלונות, שאחראיים כיום, יחד עם נכסי המסחר הקשורים אליהם, לכ-70% מבסיס ה-EBITDA באיחוד מלא של החברה, לעומת כ-60% בשנת 2018, וזאת בעיקר כתוצאה ממימוש נכסים מניבים ב-2019. חשיפה זו ממותנת בזכות נכסי דירות להשכרה שמחזיקה החברה, היות שענף השכרת הדירות מסוכן פחות, להערכתנו. הריכוזיות הגבוהה של החברה בשלושה נכסים מהותיים ונכסי המסחר (Ace Hotel NY, Ace Hotel Palm Springs, 5 Beekman ונכסי המסחר הקשורים אליהם) האחראים לכ-65% מה-NOI, מגבילה את הערכת הפרופיל העסקי. בנוסף, פעילות החברה מאופיינת בריכוזיות גיאוגרפית בשתי מדינות עיקריות, ניו יורק ומישיגן (כ-68% משווי תיק הנכסים), המתקזזת חלקית בשל מיקומי הנכסים בעיקר באזורי ביקוש (ניו יורק). כמו כן, יש לציין כי בתקופה האחרונה חל גידול בהיצע של בתי מלונות בעיר ניו יורק, אשר צפוי להוביל ללחץ שלילי על תעריפי החדרים. אנו סבורים כי גמישותה התפעולית של החברה מוגבלת בשל שיעורי החזקה בינוניים בחלק גדול מנכסיה.

בשנים 2019-2020 הצטמצם תיק הנכסים המניבים של החברה עם מכירתם של ארבעה נכסים מאוחדים בהיקף כולל של כ-215 מיליון דולר. כתוצאה ממכירות אלה גדלה חשיפת החברה לפעילות המלונאית. אנו מעריכים כי היקף תיק הנכסים ימשיך להיות הולם ביחס לקבוצת ההשוואה.

יחס הכיסוי EBITDA להוצאות מימון עמד ב-2018 על כ-1.3x. אנו צופים כי יחס זה יעמוד על כ-1.3x-1.4x בשנים 2019-2020, בעיקר כתוצאה מירידה בריבית הליבור אשר מקזזת את הירידה בבסיס ה-EBITDA לאחר מכירת הנכסים המניבים. יחס המינוף חוב לחוב והון העצמי היה כ-60% בשנים 2017-2018 וצפוי לרדת בשנים 2019-2020 בעקבות מכירת הנכסים, שהתמורה מהם שימשה את החברה לפירעון חוב. בהנחה שלא יבוצעו רכישות מהותיות של נכסים חדשים, יחס המינוף צפוי לרדת מתחת ל-60%.

CreditWatch

בכוונתנו להוציא את החברה מרשימת מעקב בחודשים הקרובים כאשר נוכל להעריך את השפעת התפרצות נגיף הקורונה על קצב ההזמנות הנכנסות לצד קצב הביטולים ועל ההכנסות ובסיס ה-EBITDA של החברה וכפועל יוצא על הפרופיל הפיננסי שלה. ואם נעריך כי הסבירות לפגיעה בפרופיל הפיננסי עלתה משמעותית, אנו עשויים לנקוט פעולת דירוג שלילית של רמת דירוג (נוץ') אחת או יותר.

תיאור החברה

ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד היא חברה פרטית הפועלת בעיקר בתחום המלונאות והנדל"ן המניב למגורים במדינות שונות בארה"ב. נכון למועד הדוח, תיק הנכסים של החברה כולל 14 נכסים בשווי של כ-800 מיליון דולר (באיחוד מלא), הכוללים מעל 600 יחידות דיור להשכרה וחמישה בתי מלון הפזורים בשש מדינות בארה"ב אך בעיקר במדינות ניו יורק וקליפורניה. לחברה מספר נכסים שונים המסווגים בדוחותיה הכספיים כנכסים בחברות כלולות בשווי של כ-80 מיליון \$ (חלק החברה), בראשם שני בתי מלון נוספים במדינת ניו-יורק. בעלי החברה, אלן גרוס, פועל בהשקעות, תפעול, פיתוח ותיווך של נכסי נדל"ן בארה"ב כבר יותר מ-40 שנה.

תרחיש הבסיס

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן (נכון להיום, תרחיש הבסיס אינו מתחשב בשחיקה משמעותית אפשרית בתוצאות התפעוליות של הנכסים, בין היתר ירידה בשיעורי התפוסה במלונות ובתעריפי החדרים, בעקבות התפרצות הקורונה):

- צמיחת תמ"ג ריאלי בארה"ב של כ-1.9% ב-2020.
- מכירה של ארבעה נכסים מאוחדים של החברה בהיקף כולל של כ-215 מיליון דולר בשנים 2019-2020 ופירעון החוב הבנקאי בגינם.
- קיטון בבסיס ה-EBITDA בשנים 2019-2020, בעיקר כתוצאה ממימוש הנכסים.
- ירידה מהותית בהוצאות המימון בשנים 2019-2020 בשל ירידת ריבית הליבור.
- דיבידנדים שנתיים מחברות כלולות בהיקף של כ-2 מיליון דולר בשנים 2019-2020.
- שמירה על שיעורי תפוסה יציבים בנכסים הקיימים.
- חלוקות דיבידנדים בהיקף שנתי של כ-12-15 מיליון דולר בשנים 2019-2020, לזכויות המיעוט.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, היחסים המתואמים ב-2019-2020 חזויים להיות כדלקמן:

- יחס מתואם EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3x-1.4x
- יחס מתואם חוב לחוב והון עצמי של כ-57%-60%

נזילות

אנו מעריכים את רמת הנזילות של ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד כהולמת. ניתוח הנזילות נעשה על בסיס איחוד חלקי יחסי של הנכסים. אנו מעריכים כי היחס בין המקורות של החברה לשימושים שלה ב-12 החודשים שהחלו ב-1 באוקטובר, 2019, יעלה על 1.2x, הערכה המתבססת בעיקר על יתרת המזומנים הקיימת ועל תזרים המזומנים השנתי הצפוי. הערכתנו לפרופיל הנזילות של החברה נתמכת, בין היתר, על ידי עודף מקורות על שימושים שיישמר גם בתרחיש של ירידה של 15% ב-EBITDA; על ידי נגישות טובה למערכת הבנקאות בארה"ב; ועל ידי ניהול סיכונים שמרני יחסית לאור מדיניות החברה לשמור על רמת מינוף של עד 65% לאורך זמן. יחד עם זאת, העובדה שמרבית נכסי החברה משועבדים משפיעה לשלילה על הערכתנו לגמישות הפיננסית של החברה. היותן של מרבית ההלוואות כנגד הנכסים ללא זכות חזרה (non-recourse) וללא הפרה צולבת (cross-default) ממתנת במידת מה גורם זה.

להערכתנו, המקורות ברמת ודאות גבוהה של החברה ל-12 החודשים שהחלו ב-1 באוקטובר, 2019, הם:

- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-21 מיליון דולר.
- תזרים מזומנים פנוי נטו של 10-17 מיליון דולר ממכירת דירות קונדו.
- תזרים מזומנים פנוי נטו ממכירת נכסים בהיקף של כ-23 מיליון דולר (הושלם).
- FFO (funds from operation) במזומן של כ-5-7 מיליון דולר (הערכה שלנו).
- מימון מחדש נטו של הנכס Ace palm springs בסך כ-7 מיליון דולר (הושלם).
- העלאת תזרימים מעסקת המכירה של הנכס Hilton garden inn בסך כ-17 מיליון דולר (בוצע ברבעון הרביעי של 2019).

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה לאותה תקופה הן:

- תשלום חלויות של אג"ח א' ו-ב' ושל חוב בנקאי בהיקף של כ-50 מיליון דולר.
 - השקעות בנכסים קיימים בסך כ-3 מיליון דולר.
- השימושים אינם כוללים תשלומים חד פעמיים ("בולט") של הלוואות בנקאיות ללא זכות חזרה (non-recourse), בהתבסס על הערכתנו כי הלוואות אלו ימומנו מחדש.

ניתוח שיקום חוב

שיקולים עיקריים

- בהתאם למתודולוגית הערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים, אנו בוחנים את שיעור שיקום החוב של סדרות האג"ח בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי.
- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA' לסדרות האג"ח א' ו-ב' הלא מובטחות של חברת ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד, זהה לדירוג המנפיק. דירוג שיקום החוב לסדרות אלו הוא '4', ומשקף את הערכתנו כי בהינתן תרחיש כשל פירעון היפותטי, שיעור שיקום החוב יהיה 30%-50%.

- אנחנו מנתחים את שיקום החוב של החברה על בסיס איחוד חלקי יחסי, לפי חלק החברה במבנה ההחזקה בנכסים. דירוג שיקום החוב של סדרות האג"ח מושפע בעיקר מרמת המינוף הנוכחית של החברה וממבנה החוב. הגדלה משמעותית של החוב המובטח, בין היתר אם החברה תרכוש נכסים חדשים בשיעורי מינוף גבוהים, עשויה להשפיע לשלילה על הערכתנו לשיעור שיקום החוב הלא מובטח.

הנחות עיקריות לתרחיש כשל פירעון היפותטי

- שנת אירוע כשל פירעון היפותטי: 2022
- מיתון עמוק בכלכלה האמריקאית יתבטא בעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובפגיעה בכוח הקנייה אשר תוביל לירידה בצריכה הפרטית ובביקוש לשירותי מלונאות. מגמות אלו יובילו לירידה משמעותית בשווי נכסי הנדל"ן של החברה, לקיטון בשיעורי התפוסה ולצמצום בסיס ה-EBITDA אל מתחת לרמה הנדרשת לעמידה בתשלומי החוב.
- החברה תמשיך לפעול כעסק חי, הערכה הנתמכת במיקומים של נכסיה ואיכותם. אנו נוקטים בשיטת השווי הנכסי, שכן להערכתנו החברה היא מוטת נכסים ומרבית שוויה מבוסס על נכסים מניבים.
- שווי נכסי המלונות של החברה יקטן ב-40% בהתחשב באיכות הנכסים ומיקומם וברכוזיות הגיאוגרפית.
- מלאי הדירות למכירה ברוטו של החברה יקטן ב-40%, בהתחשב במיקום ובמורכבות הפרויקטים.
- שווי הנכסים המניבים למגורים ברוטו של החברה יקטן ב-35%, בהתחשב באיכות הנכסים ובמיקומם ובפיזור השוכרים.
- שווי הקרקעות והנכסים בפיתוח ברוטו של החברה יקטן ב-50%, בהתחשב במיקומים, בשיעורי השיווק ובמצב התכנוני.
- אנו מניחים כי החברה תוותר על נכסים הממומנים בהלוואות non-recourse 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: 183 מיליון דולר
 - עלויות אדמיניסטרטיביות: 7%
 - שווי פנוי לכיסוי חוב מובטח: 170 מיליון דולר
 - סך חוב מובטח בנכסי נדל"ן: 145 מיליון דולר
 - שווי פנוי לכיסוי חוב בלתי מובטח: 25 מיליון דולר
 - סך חוב לא מובטח (סדרות א' וב'): 66 מיליון דולר
 - הערכת שיעור שיקום חוב בלתי מובטח: 30%-50%
 - דירוג שיקום חוב לחוב בלתי מובטח (1 עד 6): 4
- נתוני החוב כוללים ריבית צבורה חצי-שנתית ואמורטיזציה של איגרות החוב בטווח הקצר.

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+ נוצ'
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- נוצ'
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 98-90 של המתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא פיננסיים, 7 בדצמבר, 2016).

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי

מבנה הון: ניטרלי

נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- [מתודולוגיה - כללי: השימוש בתחזית דירוג וב- CW](#), 14 בספטמבר, 2009
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות ומבטחים](#), 13 בנובמבר, 2012
- [מתודולוגיה - כללי: עיתוי התשלומים, תקופות גרייס, ערבויות, והשימוש בדירוגים 'D' \(כשל פירעון\) ו 'SD' - \(כשל פירעון סלקטיבי\)](#), 24 באוקטובר, 2013
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים Corporate Methodology](#), 19 בנובמבר, 2013
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה](#), 19 בנובמבר, 2013
- [מתודולוגיה: סיכון ענפי](#), 19 בנובמבר, 2013
- [מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות מתחום הפנאי והספורט](#), 5 במרץ, 2014
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים](#), 16 בדצמבר, 2014
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה להערכת שיקום חוב של תאגידים לא-פיננסיים](#), 7 בדצמבר, 2016
- [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 הון היברידי, 1 ביולי, 2019
- מתודולוגיה - כללי: דירוג חברות בקבוצה, 1 ביולי, 2019
- הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings, 5 ביולי, 2019
- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי, 26 ביוני, 2018

רשימת דירוגים

פרטים כלליים (נכון ל-12 במרץ, 2020)

ג'י.אפ.איי ריאל אסטייט לימיטד	
דירוג(י) המנפיק	
ilA-\Watch Neg	טווח ארוך
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
ilA-\Watch Neg	סדרה א,ב
היסטוריית דירוג המנפיק	
טווח ארוך	
ilA-\Watch Neg	מרץ 12, 2020
ilA-\Stable	מרץ 01, 2018
ilA-\Positive	פברואר 26, 2017
ilA-\Stable	פברואר 18, 2015
פרטים נוספים	
14:49 12/03/2020	זמן בו התרחש האירוע
14:49 12/03/2020	זמן בו נודע לראשונה על האירוע
החברה המדורגת	יזם הדירוג

מעקב אחר דירוג אשראי

אנו עוקבים באופן שוטף אחר התפתחויות שעשויות להשפיע על דירוג האשראי של מנפיקים או של סדרות אג"ח ספציפיות שאנו מדרגים, מטרת המעקב היא להבטיח כי הדירוג יהיה מעודכן באופן שוטף ולזהות את הפרמטרים שיכולים להוביל לשינוי בדירוג.

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 חוזרת, לשכפל, להפיץ בכל דרך, לשנות או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות הדירוגים, האנליזות, המידע, ההערות, התוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, "יחדיו, ה"תוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, "יחדיו, S&P"). S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים שלה, המנהלים שלה, בעלי המניות שלה, עובדיה ושלוחיה (להלן, "יחדיו, S&P") צדדים (הקשורים) אינם מבקרים את התוכן ואינם מאמתים את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי-דיוקים, חוסרים, היותו מעודכן או זמין בכל עת. התוכן מסופק על בסיס AS-IS. S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, במישרין או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, בעניין מידת האכזריות מספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, וכי התוכן לא יכלול טעויות ו/או שגיאות.

S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות שהיא לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד עבודה ועסקים, הפסד הכנסות או רווחים, הפסד או איבוד מידע, פגיעה בשם טוב, אבדן הזדמנויות עסקיות או מוניטין), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונודע מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

אנליזות הקשורות לדירוג ואנליזות אחרות, לרבות, אך לא רק, הדירוגים, ומידע אחר הכלול בתוכן מהוות הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומן, ואינן מהוות דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך.

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

על מנת לשמר את העצמאות והיעדר התלות 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 שאינו פומבי המתקבל בקשר להליכים האנליטיים שהיא מבצעת. S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתימים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים, לפי העניין. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והאנליזות. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il ובאתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להופיע בפרסומים אחרים של S&P ושל צדדים שלישיים.