

هل يتجه سوق العقارات السكنية في دبي نحو التصحيح؟

2024/10/28

محلل الائتمان الأول

سابنا جاغتاني

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7122

sapna.jagtiani@spglobal.com

محلل الائتمان الثاني

جولي بارجاونكار

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7167

juili.pargaonkar@spglobal.com

تاتيانا ليسكوفا

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 372 7151

tatjana.lescova@spglobal.com

بيير غوتيه

باريس، فرنسا

+33 1 4420 6711

pierre.gautier@spglobal.com

مشارك في البحث

أكانشا مانجريكار

مركز كريسييل العالمي للتحليلات شركة

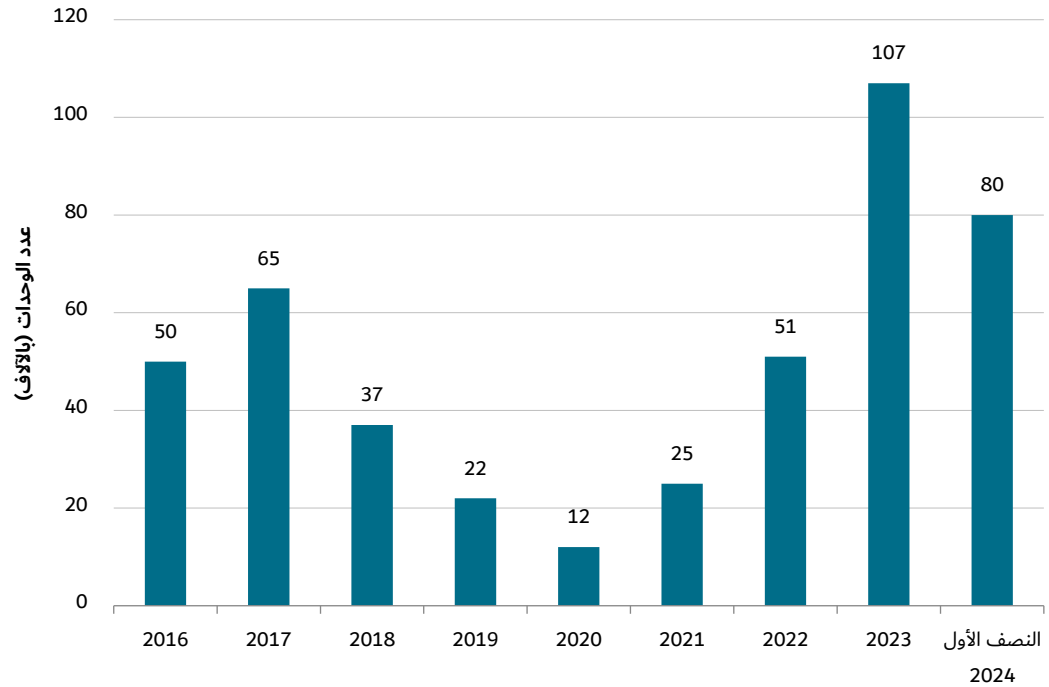
تابعة لـ إس آند بي، مومباي، الهند

شهد الطلب على العقارات السكنية في دبي ارتفاعًا كبيرًا منذ عام 2022. ونظرًا للارتفاع الملحوظ في عدد المشاريع العقارية السكنية الجديدة خلال العامين الماضيين، توقعنا في السابق أن تستقر الأسعار ويتراجع الطلب بحلول نهاية عام 2024. إلا أن ذلك لم يحدث.

وبحسب تقرير "نظرة عامة على سوق العقارات في دبي وأبو ظبي للربع الثاني من عام 2024" الصادر عن شركة "ريدين"، كانت وتيرة المشاريع الجديدة في النصف الأول من عام 2024 أعلى مما كانت عليه في عام 2023 (انظر الرسم البياني 1). وقد وصلت مبيعات المشاريع على الخارطة 34.3 مليار دولار أمريكي في النصف الأول من عام 2024، ومن المتوقع أن تتجاوز 58.3 مليار دولار أمريكي في عام 2023 بأكمله. ولم يتسبب تصاعد الصراع الجيوسياسي في الشرق الأوسط حتى الآن بأي تأثيرات ملحوظة على سوق العقارات السكنية في دبي.

سوق العقارات السكنية في دبي يستمر في التوسع

عدد المشاريع السكنية الجديدة في دبي



المصدر: تقرير ريدين "نظرة عامة على سوق العقارات في دبي وأبو ظبي للربع الثاني من عام 2024".
حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

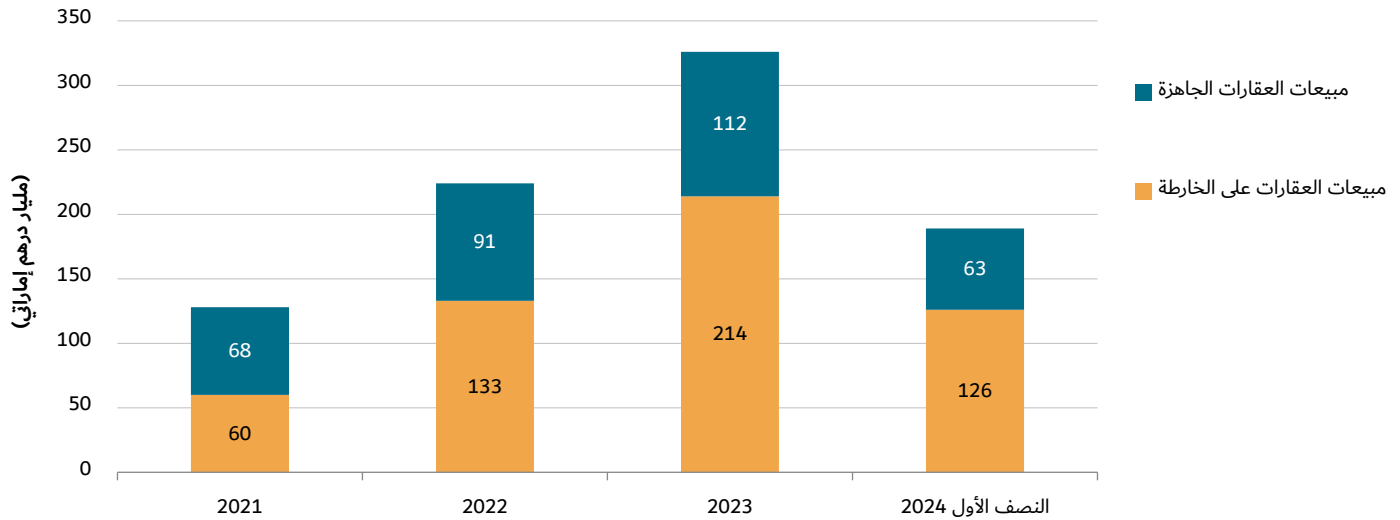
ما هي الأسباب الرئيسية للأداء القوي لسوق العقارات في دبي هذا العام؟

يستفيد القطاع العقاري في دبي من الطلب من المستثمرين المحليين والدوليين. ارتفع عدد سكان دبي - الذي لا يشمل عدد العمال المتنقلين إلى دبي - إلى 3.7 مليون نسمة بحلول نهاية عام 2023، وفقًا لمركز دبي للإحصاء. ونتوقع أن يصل عدد السكان إلى 4 ملايين بحلول عام 2026 نتيجةً لتزايد عدد الوافدين. وقد دفع ارتفاع الإيجارات العديد من المقيمين إلى الشراء بدلاً من الاستمرار في الاستئجار.

وقد ساهمت التعديلات على نظام التأشيرات، بما في ذلك إصدار الإقامة الذهبية، إلى توفير الاستقرار للمقيمين وجذب المستثمرين الدوليين الأثرياء. ونظرًا لتوقعاتنا بنمو عدد السكان، وارتفاع الإيجارات، والقيمة المرتفعة للقدم المربع، فإن العائد على الاستثمارات العقارية في دبي يتجاوز العائد في معظم الدول الأوروبية. لذلك، فإن معاملات البيع على الخارطة في النصف الأول من عام 2024 أعلى بمرتين من معاملات الوحدات الجاهزة والمشتريين على استعداد لدفع سعر أعلى للقدم المربع في المشاريع الجديدة.

مبيعات العقارات على الخارطة ما تزال تهيمن على السوق

القيمة الإجمالية للمعاملات السكنية



المصدر: تقرير ريدين "نظرة عامة على سوق العقارات في دبي وأبو ظبي للربع الثاني من عام 2024".

حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

نتوقع أن يظل اقتصاد دبي مرتبًا نسبيًا. ورغم التوترات الجيوسياسية في المنطقة، نفترض عدم نشوب صراع مباشر وطويل الأمد بين إسرائيل/الولايات المتحدة الأمريكية وإيران. ونتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي قريبًا من 3.0% في المتوسط خلال الفترة 2024-2027، بعد أن حقق نموًا بنسبة 3.3% في عام 2023، وأن يبلغ نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في دبي نحو 38,000 دولار أمريكي في عام 2024.

تهدف أجندة دبي الاقتصادية (D33) إلى جذب المزيد من الاستثمارات العقارية، وتركز على الشفافية والتقدم التكنولوجي لسوق العقارات في دبي، وتسعى إلى زيادة المعاملات العقارية بنسبة 70%، ومضاعفة قيمة المحافظ العقارية في دبي إلى 20 مليار درهم إماراتي. وتهدف إستراتيجية دبي العقارية 2033 إلى المساهمة بمبلغ 73 مليار درهم في الناتج المحلي الإجمالي للإمارة، ورفع معدلات ملكية المساكن إلى 33% بحلول عام 2033. وتساهم هذه المبادرات، إلى جانب إصلاحات الاستثمار واللوائح التنظيمية الداعمة للشركات، في تعزيز سوق العقارات في دبي. وتسهم البيئة الاقتصادية الديناميكية التي تتمتع بها دبي، وسمعتها كملاذ آمن، والنظام الضريبي المنخفض، في المحافظة على جاذبية الإمارة للمستثمرين العالميين.

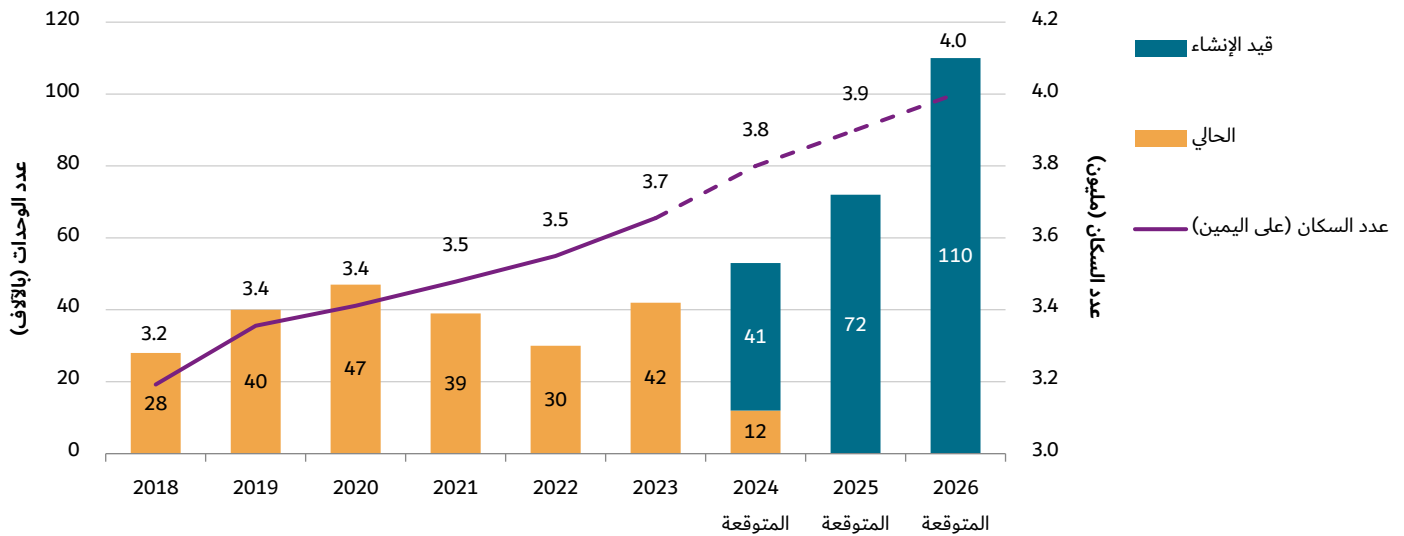
ما هي توقعاتكم لسوق العقارات السكنية في دبي خلال 2025-2026؟

من المتوقع أن تظل أسعار العقارات في دبي مستقرة على مدى الأشهر 18 المقبلة، وقد تنخفض بعد ذلك نتيجةً لزيادة العرض. وقد تؤدي الزيادة المحتملة في العرض إلى تشبع الطلب غير المحقق، مما يؤدي إلى انخفاض الأسعار والإيجارات. ويتوقع السوق أن يرتفع المعروض من الوحدات السكنية بنحو 182 ألف وحدة خلال الفترة 2025-2026، نظرًا لأن المطورين سيسلمون عددًا كبيرًا من الوحدات التي بيعت مسبقًا خلال الفترة 2022-2023. وهذا العدد سيكون أعلى بكثير من المتوسط السنوي للوحدات المسلمة الذي بلغ 40 ألف وحدة خلال الفترة 2019-2023 (انظر الرسم البياني 3). مع ذلك، فإن معدل استيعاب المخزون العقاري يعتمد، من بين عوامل أخرى، على النمو السنوي لسكان دبي - الذي تتوقع أن يبلغ نحو 3.5% خلال الفترة 2025-2026 - وعلى الطلب من جانب المستثمرين. ولكن حتى الآن، لم يواكب عدد الوحدات المسلمة في عام 2024 العدد المسلم في عام 2023 (انظر الرسم البياني 3). قد يؤدي التأخير الكبير في تسليم المشاريع، وهو أمر شائع في القطاع - الذي غالبًا ما يكون بسبب قيود القدرة على البناء - إلى الضغط على الوحدات المتوفرة في السوق، مما يدعم اتجاهات ارتفاع الأسعار، على الأقل في المدى القريب. مع ذلك، تتوقع أن يتوازن سوق العقارات السكنية بحلول عام 2026 في أقصى تقدير.

الرسم البياني 3

سيشهد السوق زيادة ملحوظة في المعروض الجديد خلال 2025-2026

المعروض من الوحدات السكنية الجديدة واتجاهات النمو السكاني



المصادر: تقرير ريدين "نظرة عامة على سوق العقارات في دبي وأبو ظبي للربع الثاني من عام 2024"، ومركز دبي للإحصاء. حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

من المتوقع أن تظل أسعار مبيعات القدم المربع على الخارطة مستقرة في عام 2025، بعد أن استقرت منذ الربع الأخير من عام 2023. ويرجع ذلك إلى اعتقادنا بأن المطورين سيركزون أكثر على زيادة حجم المبيعات بدلاً من نمو الأسعار. مع ذلك، فإن أسعار الوحدات الجاهزة قد ترتفع قليلاً اعتماداً على توفرها، وتحسن القدرة على تحمل التكاليف مقارنة بالوحدات على الخارطة، واستمرار ارتفاع الطلب. ومن المتوقع أن يستقر نمو الإيجارات مع زيادة العرض. وسيتحقق الاستقرار أولاً في المناطق غير الرئيسية، ومن الممكن أن يتوسع ليشمل مناطق أوسع بعد ذلك.

من المتوقع أن تنخفض وتيرة المشاريع الجديدة خلال 12-24 شهراً القادمة. لا يبدو أن مستوى المشاريع الجديدة التي تَمَكَّنَ السوق من استيعابها حتى الآن في هذه الدورة مستداماً على المدى الطويل. وفي حين يتمتع المطورون بوضع مالي جيد، نظراً لتحصيلاتهم النقدية القوية، فإننا نتوقع أن يظلوا مرنين في إجراء تعديلات على المشاريع الجديدة لتلبية الطلب المتزايد، أي بيع وحدات أصغر عندما ترتفع الأسعار. وفي بيئة أضعف، نتوقع أن يبدأ المطورون الأقل شهرة في طرح خطط دفع أسهل للحفاظ على أرقام مبيعاتهم.

من المتوقع أن تنخفض حصة مشاريع العقارات الفاخرة في عام 2025، حيث سيستمر المطورون في التركيز على العقارات ذات الأسعار المعقولة ومتوسطة السعر. على الرغم من أن مشاريع العقارات الفاخرة تحقق هامش ربح أعلى، إلا أن سوق الشقق الفاخرة ما يزال صغيراً نسبياً بالمقارنة. ونعتقد أن المطورين سيعمدون إلى تعديل مزيج العقارات وحجمها لطرح مزيد من الشقق والفلل بأسعار معقولة.

سيواجه المطورون الذين لديهم سجل محدود في العمل في سوق العقارات المتقلبة في دبي صعوبات في التعامل مع هروب رأس المال العامل وانخفاض التدفقات النقدية عندما تتباطأ الدورة. زادت التنافسية في سوق العقارات في دبي مع دخول العديد من المطورين الجدد إلى السوق. وسيؤثر التباطؤ عليهم أولاً لأنهم يعملون على هوامش أقل ولديهم قوة تفاوضية أقل.

ما هي المخاطر الرئيسية التي تواجه أداء سوق العقارات في دبي خلال 12-18 شهراً القادمة؟

يمثل تصعيد الصراع في الشرق الأوسط الخطر الرئيسي. نُقِّم مستويات التوتر الإقليمية على أنها معتدلة، ولكن يبقى احتمال تصاعد التوتر وارداً. وتاريخياً، مثلت دولة الإمارات - بما فيها دبي - ملاذاً آمناً لكثير من المستثمرين في أوقات الصراعات، وأدى ذلك إلى نمو سكاني وإلى تدفق للاستثمارات. ولكن الصراع الحالي أكثر تعقيداً من الصراعات السابقة، في رأينا. ونعتقد أنه من

الصعب التنبؤ بتطوراتها، حيث إنه من المرجح أن يستمر حتى عام 2025، مع آثار محتملة دائمة. ويمكن أن يؤثر الاضطراب الاقتصادي على تدفقات رأس المال والسياحة، وحتى النمو السكاني، حيث ما يزال الوافدون يمثلون نسبة كبيرة من سكان دولة الإمارات العربية المتحدة.

لم يتأثر سوق العقارات السكنية في دبي حتى الآن بالتضخم المحلي وأسعار الفائدة المرتفعة، حيث إن معظم المعاملات لا تُموَّل عن طريق الرهن العقاري. لا توجد حساسية عالية لأسعار الفائدة في دبي، نظرًا لأن قروض الرهن العقاري متاحة في المقام الأول لمعاملات الوحدات الجاهزة أو عند تسليم المبيعات على الخارطة. وعلى الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة - التي من المتوقع أن تنخفض ببطء - فقد شهدنا نموًا في معاملات الرهن العقاري خلال العام الماضي نتيجةً للزيادة الملحوظة في عدد المعاملات. وستسهم أسعار الفائدة المنخفضة في دعم نمو معاملات الرهن العقاري. وقد ارتفع معدل التضخم في أسعار المستهلك في دبي إلى 3.38% كما في أغسطس 2024، ويرجع ذلك أساسًا إلى عوامل محلية مثل ارتفاع رسوم التعليم ورسوم التأمين وإيجارات المنازل. ونتوقع أن يظل معدل التضخم أعلى من 3% في عام 2024. مع ذلك، فإن الضغوط العالمية، بما في ذلك انخفاض أسعار النفط، لن تترك دبي بمنأى عن بعض التأثيرات.

ما مدى مرونة شركات التطوير العقاري السكني في دبي؟

نتوقع أن تظل تصنيفاتنا الائتمانية لهذه الشركات جيدة في حال تراجع السوق، وذلك بسبب انخفاض مديونياتها، وتوليدها لتدفقات نقدية قوية وامتلاكها لمستويات جيدة من احتياطات السيولة. نُصنف ثلاث شركات تطوير عقاري منكشفة بدرجة كبيرة على سوق العقارات في دبي (انظر الجدول 1). وتستحوذ شركة إعمار العقارية ش.م.ع. (--/مستقرة/BBB)، وشركة داماك العقارية (--/مستقرة/BB)، وشركة بي إن سي إنفستمننتس ليمتد (شوبا، --/مستقرة/BB) مجتمعة على حصة تتراوح بين 35%-40% من سوق العقارات على الخارطة في دبي. وستستفيد هذه الشركات من الوضوح الجيد للإيرادات خلال العامين المقبلين بفضل إيراداتها القوية بعد تحقيقها لمبيعات قوية على الخارطة في 2023-2024. وبناءً على ذلك، رفعنا تصنيفنا الائتماني لشركتي داماك العقارية وشوبا إلى '--/مستقرة/BB' من '--/إيجابية/BB-' في وقت سابق من عام 2024. تصنيفنا الائتماني لشركة إعمار العقارية الآن عند '--/مستقرة/BBB' أعلى من تصنيفنا قبل جائحة كوفيد-19 في عام 2020 عندما كان '--/مستقرة/BBB'، حيث تمكنت الشركة من الاستحواذ على حصة كبيرة من الطلب المتجدد وتحسين نسب الائتمان الخاصة بها في الدورة الصعوبة.

الشركات العقارية المصنفة ذات الانكشاف الكبير على سوق العقارات السكنية في دبي

- السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر -				
2025	2024	الأشهر 12 المتتالية	عتبة التوقعات	التصنيف الائتماني
المتوقعة	المقدرة	المنتهاية في يونيو 2024	(انخفاض)	للإصدار طويل الأجل
شركة إعمار العقارية ش.م.ع.				
BBB/مستقرة				
0.5-0.0	0.5-0.0	صافي النقد	يتجاوز 1.5	نسبة الدين إلى نسبة الدين إلى الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)
أعلى من 100	أعلى من 100	صافي النقد	أقل من 60	نسبة الأموال من العمليات إلى الدين (%)
22.8-22.3	19.5-18.5	21.5	أقل من 10	نسبة تغطية فوائد الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)
داماك للتطوير العقاري				
BB/مستقرة				
1.0-0.8	1.2-0.9	1.2	يتجاوز 1.5	نسبة الدين إلى نسبة الدين إلى الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)
16.0-15.0	16.0-14.0	10.8	غير منطبق	نسبة تغطية فوائد الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)
بي إن سي إنفستمننتس ليمتد				
BB/مستقرة				
1.0-0.5	1.5-1.3	2.3	يتجاوز 1.5	نسبة الدين إلى نسبة الدين إلى الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)
20.0-15.0	10.0-5.0	5.9	غير منطبق	نسبة تغطية فوائد الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مرة)

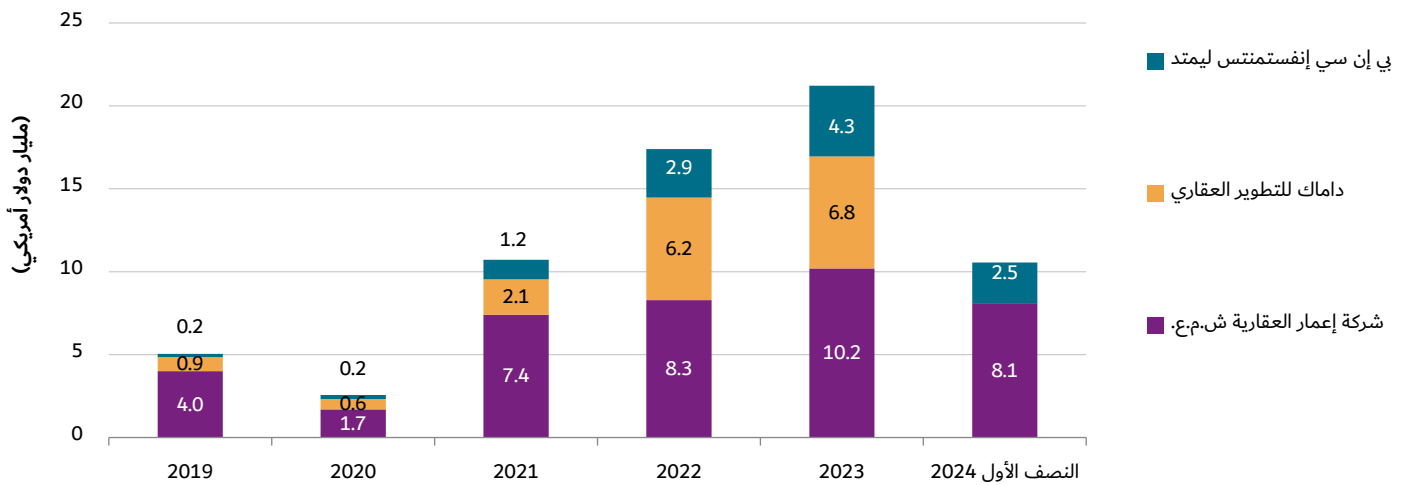
جميع الأرقام معدلة وفقاً لافتراضات وكالة «إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية» المصدر: «إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية».

لا نعتقد أن المستويات المرتفعة للبيع على الخارطة في عام 2024، التي من المتوقع أن تتجاوز ذروة عام 2023، ستستمر على مدى 2025-2026 (انظر الرسم البياني 4). مع ذلك، فإن طبيعة عمليات البيع على الخارطة، التي تتسارع خطط سدادها، تضمن أن تكون التدفقات النقدية للشركات العقارية كافية للوفاء بالتزاماتهم والاستثمار في قطع الأراضي. ورغم ذلك، كان توليد التدفق النقدي في النصف الأول من عام 2024 أبطأ بالنسبة لمعظم الشركات العقارية التي نُصِّفها، نظرًا لارتفاع نشاط البناء، والإنفاق الرأسمالي المتواضع على محافظ تأجير المباني، واستثمارات الأراضي. نلاحظ أيضًا توزيعات أرباح مرتفعة في عام 2024.

الرسم البياني 4

توقع مبيعات قياسية على الخارطة في عام 2024

المبيعات على الخارطة للشركات العقارية المصنفة في دبي



*الأرقام غير متاحة للنصف الأول من عام 2024. المصادر: تقارير الشركة ووكالة «إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية». حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

بعد اندماج شركتي نخيل وميدان مع دبي القابضة في مارس 2024، أصبحت هناك جهة واحدة تمتلك جزءًا كبيرًا من الأراضي في دبي. وتوقع أن توائم الشركات إستراتيجياتها نظرًا لدورها الرئيسي في دعم سوق العقارات الديناميكي في دبي. وتعتمد استدامة السوق بالنسبة للشركات العقارية الخاصة على مدى توافر الأراضي بأسعار جذابة.

البحوث ذات الصلة

- ما هي ملامح الآفاق الاقتصادية لدبي؟ 2024/10/16
- اتساع الصراع في الشرق الأوسط قد ينعكس سلبيًا على التصنيفات الائتمانية السيادية الإقليمية، 2024/10/9
- إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية تعدل توقعاتها لأسعار النفط، مع عدم تغيير توقعاتها لأسعار الغاز الطبيعي في أمريكا الشمالية وهولندا لم، 2021/3/8
- ترقية التصنيف الائتماني لشركة داماك العقارية في دبي إلى الدرجة BB نتيجةً لتحسن مقاييس المديونية، مع نظرة مستقبلية مستقرة، 2024/2/19
- ترقية التصنيف الائتماني لشركة بي إن سي انفستمننتس ليمتد (شوبا) إلى الدرجة BB، نتيجةً لتوقعات بتحسين الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين، مع نظرة مستقبلية مستقرة، 2024/7/29
- ترقية التصنيف الائتماني لشركة داماك العقارية في دبي إلى الدرجة BB نتيجةً لتحسن مقاييس المديونية، مع نظرة مستقبلية مستقرة، 2024/2/19
- ترقية التصنيف الائتماني لشركة إعمار العقارية إلى BBB بفضل الأداء القوي والميزانية العمومية السليمة، مع نظرة مستقبلية مستقرة، 2023/6/26

هذا التقرير لا يعتبر تصنيفًا ائتمانيًا.

النسخة الرسمية لهذا التقرير هي باللغة الإنجليزية، وهي تمثل النسخة الوحيدة ذات التأثير القانوني والسائدة دومًا. أما الترجمة فقد قدمت للمساعدة فقط.

The official version of this report is in English, which represents the only version of legal effect and must always prevail. The translation has been produced for convenience only.

العنوان الأصلي لهذا التقرير:

Is Dubai's Residential Real Estate Market Heading For Correction?

يمكنكم الاطلاع على التقرير الأصلي باللغة الإنجليزية على موقعنا الإلكتروني على هذا [الرابط](#)

حقوق النشر والتأليف محفوظة © 2024 من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة". جميع الحقوق محفوظة.

لا يجوز تعديل، أو إجراء هندسة عكسية، أو إعادة إنتاج، أو توزيع أي محتوى (بما في ذلك التصنيفات، والتحليلات ذات الصلة بالائتمان، والبيانات أو التقييمات، أو النماذج، أو البرمجيات، أو التطبيقات الأخرى، أو الناتج عنها) أو أي جزء منه (المحتوى) بأي شكل من الأشكال، أو تخزينه في قاعدة بيانات، أو أنظمة استعادة البيانات دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبل وكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة" أو الشركات التابعة لها (المشار إليها مجتمعةً "إس آند بي"). ولا يجوز استخدام المحتوى لأغراض غير قانونية أو غير مصرح بها. ولا تضمن وكالة "إس آند بي" ولا أي مزود طرف ثالث، وكذلك المديرون، أو المعاملون، أو المساهمون، أو الموظفون، أو العملاء (المشار إليهم مجتمعين "أطراف إس آند بي") دقة، أو شمولية، أو حداثة، أو توافر المحتوى. ولا يتحمل "أطراف إس آند بي" أي مسؤولية عن أي خطأ، أو سهو (إهمال أو غيره)، بصرف النظر عن السبب، تجاه النتائج الحاصلة نتيجة لاستخدام المحتوى، أو تجاه أمن وحفظ البيانات المدخلة من قبل المستخدم، ويتم تقديم المحتوى على أساس "كما هو". ويخلى "أطراف إس آند بي" مسؤوليتهم عن أي من جميع الضمانات الصريحة أو الضمنية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي ضمانات لقابلية التسويق، أو الجاهزية لغرض أو استخدام معين، أو الخلو من الفيروسات، أو أخطاء أو خلل في البرمجيات، أو عدم انقطاع المحتوى عن العمل، أو بأن المحتوى سيعمل مع أي تكوين من الأجهزة أو البرمجيات.

ولا تتحمل "إس آند بي" بأي شكل من الأشكال المسؤولية تجاه أي طرف عن أي أضرار، أو تكاليف، أو نفقات، أو أتعاب قانونية، أو خسائر (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، خسارة الدخل، أو خسارة الأرباح، أو تكاليف الفرص، أو الخسائر الناجمة عن الإهمال) المباشرة، أو غير المباشرة، أو العرضية، أو الرادعة، أو التعويضية، أو العقابية، أو الخاصة، أو اللاحقة ذات الصلة بأي استخدام للمحتوى حتى في حال تمت الإشارة إلى إمكانية وقوع مثل هذه الأضرار.

يعتبر ما يتصل بالائتمان والتحليلات الأخرى، بما في ذلك التصنيفات، والبيانات الواردة في المحتوى تصريحات عن الرأي بتاريخ صدور هذه التصريحات وليست بيانات إثبات وقائع. ولا تعتبر آراء وكالة "إس آند بي"، وتحليلاتها، وقرارات إقرار التصنيف (المفصلة أدناه) توصيات لإجراء عمليات شراء، أو الاستحواذ، أو بيع أي سندات، أو لاتخاذ أي قرارات استثمارية، ولا تتناول صلاحية أي ورقة مالية. ولا تلتزم وكالة "إس آند بي" بتحديث محتوى المنشورات بعد النشر بأي شكل أو صيغة كانت. ولا يجوز الاعتماد على المحتوى ولا يعتبر بديلاً عن مهارات، ورأي، وخبرة المستخدم، و/أو إدارته، و/أو الموظفين، و/أو المستشارين، و/أو العملاء عند القيام بالاستثمار أو اتخاذ قرارات أعمال أخرى. لا تعمل "إس آند بي" كشركة وكيلة أو مستشار استثماري باستثناء المناطق المسجلة بها كذلك. وفيما قامت "إس آند بي" بالحصول على المعلومات من مصادر يمكن الاعتماد عليها من وجهة نظرها، إلا أنها لم تجر التدقيق والعناية الواجبة أو التحقق المستقل من أي معلومات تلقتها. قد يتم نشر مواد ذات الصلة بالتصنيف الائتماني للعديد من الأسباب لا تعتمد بالضرورة على إجراء تم اتخاذه من قبل لجنة التصنيف، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر نشر التحديث الدوري للتصنيف الائتماني والتحليلات المرتبطة به.

وإلى الحد الذي تسمح به السلطات الرقابية لوكالة التصنيف بإجراء إقرار لتصنيف ائتماني في اختصاص قضائي واحد صادر عن اختصاص قضائي آخر لأغراض تنظيمية محددة، تحتفظ وكالة "إس آند بي" بحق تعيين، أو سحب، أو تعليق هذا الإقرار في أي وقت بقرار مطلق منها. ولا يتحمل "أطراف إس آند بي" أي مسؤولية ناجمة عن التعيين، أو السحب، أو تعليق الإقرار، وكذلك أي مسؤولية عن أي أضرار ناجمة عما تم ذكره آنفاً.

تقوم وكالة "إس آند بي" بالفصل بين بعض أنشطة وحدات أعمالها بهدف الحفاظ على استقلالية وموضوعية نشاطاتها ذات الصلة. وبالتالي، فإن بعض وحدات أعمال "إس آند بي" تتوافر لديها معلومات لا تتوافر لدى وحدات أعمال أخرى. وتتبع وكالة "إس آند بي" سياسات وتتخذ إجراءات للحفاظ على سرية بعض المعلومات غير العامة ذات الصلة بكل عملية تحليلية.

قد تتلقى "إس آند بي" تعويضات عن تصنيفاتها وبعض التحليلات، عادة ما تكون من جهات مُصدرة أو وكلاء تأمين الأوراق المالية أو من المدينين. تحتفظ "إس آند بي" بحقوقها في نشر آرائها وتحليلاتها. تقوم وكالة "إس آند بي" جلوبال للتصنيفات الائتمانية" بنشر التصنيفات والتحليلات العلنية على مواقعها الإلكترونية على شبكة الإنترنت: (<http://www.ratingsdirect.com>) (اشتراك)، وقد يتم نشرها بوسائل أخرى، بما في ذلك منشورات "إس آند بي" والموزعين الآخرين.

للمزيد من المعلومات حول رسوم التصنيف يمكنكم زيارة الرابط الإلكتروني التالي www.standardandpoors.com/usratingsfees :

ستاندرد آند بورز، وإس آند بي، وريتجنزدايكت جميعها علامات تجارية مسجلة لوكالة "ستاندرد آند بورز للخدمات المالية المحدودة".