

פלאזה סנטרס N.V.

14 נובמבר, 2013

עדכון דירוג

**הורדת הדירוג ל- 'D' מ- 'iB' לנוכח החלטת החברה
להקפיא את התשלומים הבאים למחזיקי אגרות החוב**

אנליסט אשראי ראשי:

אליס קדם, (03)7539739 alice_kedem@standardandpoors.com

אנליסט אשראי משני:

גיל אברהמי, (03)7539719, gil_avrahami@standardandpoors.com

תוכן עניינים

תמצית

פעולת דירוג

שיקולים עיקריים לדירוג

תחזית הדירוג

מחקר קשור

רשימת דירוגים

הורדת הדירוג ל- 'D' מ- 'iIB' לנוכח החלטת החברה להקפיא את התשלומים הבאים למחזיקי אגרות החוב

תמצית

- החברה דיווחה היום, ב- 14 בנובמבר 2013, כי דירקטוריון החברה החליט להקפיא את התשלומים הבאים למחזיקי אגרות החוב ולהתחיל בתהליך הידברות עם נציגי מחזיקי אגרות החוב, בניסיון לגבש מתווה חוב מוסכם אשר יאפשר לחברה לשרת את כלל התחייבויותיה.
- לאור האמור לעיל, צפוי כשל בפירעון האג"ח בטווח המידי לאור מועד פירעון הקרן הקרוב של האג"ח הפולני ב- 18 בנובמבר 2013.
- לפיכך, אנו מורידים את הדירוג של פלאזה סנטרס, העוסקת בתכנון, פיתוח והקמה של מרכזי קניות במרכז ומזרח אירופה, לדירוג 'D' מדירוג 'iIB'.

פעולת הדירוג

ב- 14 לנובמבר, 2013, Standard & Poor's Maalot הורידה את הדירוג של פלאזה סנטרס N.V., העוסקת בתכנון, פיתוח והקמה של מרכזי קניות במרכז ומזרח אירופה, לדירוג 'D' מדירוג 'iIB'.

שיקולים עיקריים לדירוג

הורדת הדירוג של פלאזה סנטרס הינה לנוכח הודעת החברה על הקפאת תשלומי הקרן הבאים ובפרט, התשלום הקרוב של כ- 15 מיליון אירו לסדרת האג"ח בפולין שמועד פירעונו חל ב- 18 בנובמבר 2013, ולהתחיל בתהליך הידברות עם נציגי כלל מחזיקי אגרות החוב, בניסיון לגבש מתווה חוב מוסכם אשר יאפשר לחברה לשרת את כלל התחייבויותיה.

להבנתנו, ההודעה באה על רקע יתרות הנזילות הנמוכות של החברה מחד ולאור ההבנה כי תשלום כזה עלול להיחשב כ"העדפת נושים". נכון להיום יתרות המזומנים הזמינות לשימוש מידי עומדות על כ- 23 מיליון יורו וזאת לעומת פירעונות של כ- 33 מיליון יורו של אג"ח פולני וישראלי עד סוף שנת 2013.

על פי המתודולוגיה שלנו, דירוג 'D' משקף הערכה כי חדלות פירעון הינה וודאית.

הורדת הדירוג באה בהמשך לרצף הורדות דירוג שביצענו בשנים האחרונות. בהורדת הדירוג האחרונה, שבוצעה ביולי 2013, הדגשנו את הערכתנו דאז כי, בהיעדר התפתחויות חיוביות משמעותיות, החברה תתקשה לעמוד בהתחייבויותיה במלואן ובזמן כבר במהלך מחצית השנה הקרובה. הערכתנו זו התבססה במועד הדירוג הקודם על ההידרדרות בגמישותה הפיננסית של החברה ובמצב נזילותה, שאותה הגדרנו כ"חלשה" על פי המתודולוגיה שלנו והתלות הגבוהה שלה בביצוע מכירות של נכסים בסביבה מאקרו כלכלית מאתגרת. במהלך החודשים הקרובים החברה לא הצליחה לגשר על הפער בין הצרכים השוטפים לבין המקורות העומדים לרשותה.

מחקר קשור

- מאמר מתודולוגי: "מתודולוגיה: הערכת רמת הנזילות למנפיק", 27 ספטמבר, 2011
את המאמר המוזכר ניתן למצוא באתר של S&P Maalot בקישור הבא: <http://www.maalot.co.il/publications/MT20120322152416.pdf>
- מאמר מתודולוגי: "מתודולוגיה: תהליך דירוג אשראי (אנגלית)", 15 אפריל, 2008
את המאמר המוזכר ניתן למצוא באתר של S&P Maalot בקישור הבא: <http://www.maalot.co.il/publications/MT20120529105527.pdf>

רשימת דירוגים

| מדירוג קודם | דירוג נוכחי | פלאזה סנטרס N.V. |
|--------------|-------------|------------------|
| iIB/Negative | D | דירוג המנפיק |
| iIB | D | אג"ח א' |
| iIB | D | אג"ב ב' |

התוכן המופיע באתר Standard & Poor's Maalot ("S&P") ("האתר"), לרבות דירוגי המנפיק; דירוגי ההנפקה; ה-RES); הערכות החוסן הפיננסי; דירוגי ההלוואות וההנפקות הפרטיות; הדירוגים הגלובליים; המאמרים וכן הדירוגים על פי סולם הדירוג הבינלאומי של S&P (ביחד ולחוד, "התוכן") מבוסס על מידע שנתקבל מ-S&P וממקורות אחרים אשר S&P מאמינה כי הינו מהימן. המאמרים המופיעים באתר מבוססים על מאמרים אשר נכתבו ונוסחו ע"י הצוות המקצועי הגלובלי של Standard & Poor's בשפה האנגלית, ועברו שינויים, עריכה, קיצורים והתאמות שונות על מנת להופיע באתר בשפה העברית. S&P אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי דיוקים או חוסרים הנובעים מביצוע שינויים, עריכה, קיצורים, התאמות ו/או מחיקות במאמרים, בין היתר תוך כדי ביצוע פעולות תרגום המאמרים והתאמתם לאתר בשפה העברית כאמור לעיל. מובהר בזאת כי התוכן אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל של איזו מן ההתחייבויות שנטלו על עצמם הגופים המדורגים ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים שהציגו גופים אלה, או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו ל-S&P כתנאי לקבלת התוכן, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

התוכן, לרבות, אך לא רק, דוחות הדירוג והערכת החוסן הפיננסי, מהווה אך ורק הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומו, ואינו מהווה דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות כלשהן. 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 יועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך עבורך.

© כל הזכויות בתוכן שמורות ל-S&P. אין להעתיק, לצלם, להפיץ, לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לאחסן במאגר מידע או מערכת לאחזור מידע, או לעשות כל שימוש מסחרי בתוכן זה, מכלול או מקצתו, ללא קבלת הסכמת S&P מראש ובכתב. אין לעשות בתוכן כל שימוש מעבר לשימוש המפורט במסמך זה, בתנאי השימוש ובמדיניות הפרטיות.