

26 אפריל 2010

רבע כחול נדל"ן

הכנסת הדירוג 'ilA+' ל- CreditWatch עם השלכות שליליות בשל עסקת השוק הסיטונאי

אנליסט אשראי ראשי: עופר עמיר ofer_amir@standardandpoors.com
אנליסט אשראי משני: אליס קדם alice_kedem@standardandpoors.com

תמצית

- ביום 18 באפריל 2010 הודיעה רבע כחול נדל"ן בע"מ, כי הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה אישרו את נוסח ההסכמים להתקשרותה, יחד עם שותפים, בעסקה לרכישת זכויות במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב.
- להערכתנו לעסקה עשויות להיות השלכות שליליות על דירוג החברה, הנובעות מכניסת החברה לפעילות ייזום למגורים, שאינה בפרופיל העסקים של החברה עד כה, ביחד עם היקף ההשקעה הגבוה שצפוי בפרויקט.
- הסיכונים הכרוכים בפיתוח, הקמה ושיווק של מתחם בסדר גודל כזה עשויים להשפיע על הפרופיל העסקי והפיננסי של החברה.
- אנו מכניסים את הדירוג 'ilA+' של רבע כחול נדל"ן בע"מ ל- CreditWatch עם השלכות שליליות.
- במהלך השבועות הקרובים אנו מתכוונים לבחון את השפעות העסקה על דירוג החברה, בכפוף לאישורה של העסקה על ידי האסיפה הכללית של החברה וקבלת פרטים נוספים על מתווה העסקה והפרויקט והתכנויות למימונם.

פעולת הדירוג

ב- 26 באפריל 2010, הכניסה Standard & Poor's Maalot את דירוג 'ilA+' של רבע כחול נדל"ן בע"מ, העוסקת בנדל"ן מניב, ל- CreditWatch עם השלכות שליליות.

שיקולים עיקריים לדירוג

רבע כחול נדל"ן בע"מ מחזיקה בפורטפוליו של נכסי נדל"ן מניב, בשווי של כ- 2.37 מיליארד ש"ח מרביתו מורכב מנכסי קמעונאות, המושכרים לחברת האם, התורמת כ- 88% מסך הכנסות השכירות של החברה.

ביום 18 באפריל 2010 פרסמה רבע כחול נדל"ן הודעה לפיה הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה אישרו את נוסח ההסכמים להתקשרותה של החברה, יחד עם גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי,

www.maalot.co.il

עמוד 1 מתוך 3

בהסכמים עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ ("חברת השוק") לרכישת זכויות חכירה לתקופה המסתיימת ב- 31.8.2009 בחלק ממתחם השוק הסיטונאי בתל אביב.

אישור העסקה מותנה באישורה של האסיפה הכללית של החברה.

לפי מתווה העסקה, כפי שפורסם בהודעת החברה, עם השלמתה רבוע כחול נדל"ן תחזיק 50% (באמצעות חברות ייעודיות) בזכויות הן בפרויקט מבני המסחר והן בפרויקט המגורים המתוכננים במתחם. חלקה של רבוע כחול נדל"ן בתמורה שתשולם למוכרים בגין הקרקע תעמוד על סך של 475 מיליון ₪. בנוסף, עשויים המוכרים להיות זכאים לתמורה נוספת אשר תיגזר ממחיר מכירת דירות המגורים בפרויקט.

הכנסת החברה ל- CreditWatch עם השלכות שליליות משקפת את הערכתנו כי העסקה עשויה להביא לעלייה ברמת הסיכון העסקי והפיננסי של החברה עקב כניסתה לפעילות ייזום למגורים שאינה בפרופיל העסקים של החברה עד כה, והנה בעלת רמת סיכון גבוהה מזו המאפיינת אחזקת נכסים להשכרה, וכן בשל היקפי ההשקעה הכספית והיקף הפרויקט הגבוהים ביחס לפעילות הקיימת.

CreditWatch

בכוונתנו לבחון את השפעת העסקה על דירוג החברה, בכפוף לאישורה על ידי האסיפה הכללית של החברה וקבלת פרטים נוספים על מתווה העסקה והפרויקט.

הכנסת הדירוג ל- CreditWatch עם השלכות שליליות משקפת את עמדתנו כי הדירוג עשוי לרדת ככל שבחינת פרטי העסקה תצביע על כך שהעסקה תביא לעלייה בסיכון העסקי והפיננסי של החברה.

למידע נוסף אודות דירוג רבוע כחול בע"מ ראה דוח דירוג מתאריך 7 לאוקטובר 2009 באתר S&P Maalot:

www.maalot.co.il

רשימת דירוגים

דירוג נוכחי	דירוג קודם	רבוע כחול נדל"ן
ilA+/Watch Negative	ilA+/Negative	רבוע כחול נדל"ן
ilA+/Watch Negative	ilA+	סדרה א'
ilA+/Watch Negative	ilA+	סדרה ב'

דירוגי S&P Maalot מבוססים על מידע שנתקבל מהחברה וממקורות אחרים אשר S&P Maalot מאמינה כי הנם מהימנים. S&P Maalot אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו.

מובהר בזאת כי דירוג S&P Maalot אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל, של איזו מן ההתחייבויות הכלולות במסמכי האג"ח ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים הכלולים במסמכי הקשורים להנפקת האג"ח נשוא דירוג זה, דוח S&P Maalot או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו ל-S&P Maalot כתנאי לקבלת הדירוג, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

הדירוגים עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל, או מסיבות אחרות. אין לראות בדירוג משום הבעת דעה לגבי מחיר ניירות הערך בשוק הראשוני או המשני. אין לראות בדירוג משום הבעת דעה על כדאיות קנייה, מכירה או החזקה בנייר ערך כלשהו.

www.maalot.co.il

עמוד 2 מתוך 3

STANDARD
& POOR'S
Maalot

© כל הזכויות שמורות ל-S&P Maalot. אין להעתיק, לצלם, להפיץ או לעשות כל שימוש מסחרי בתמצית זו ללא הסכמת S&P Maalot, למעט מתן העתק מן הדוח במלואו תוך ציון המקור למשקיעים פוטנציאליים באגרת החוב נשוא דוח דירוג זה לצורך קבלת החלטה בדבר רכישת אגרת החוב האמורה.