12 Abba Hillel Silver Street
Ramat-Gan 52506
Israel
+972 3 7539700 Tel
+972 3 7539710 Fax

6 יולי 2011

משכנות כלל (1982)

הכנסת הדירוג 'ilBBB+' ל- CreditWatch עם השלכות שליליות לצורך בחינת השפעת השינויים החשבונאים

אנליסט אשראי ראשי: סופיה גרץ' sophia_grach@standardandpoors.com
אנליסט אשראי משני: אוסנת יגר osnat_jaeger@standardandpoors.com

תמצית

- החל משנת 2010 החברה הפסיקה להכיר בהכנסות מהתאמת פיקדונות לשוויים ההוגן, שהיוו בעבר חלק מהותי מהרווח התפעולי של החברה.
- אנו מכניסים את הדירוג 'ilBBB+' של משכנות כלל (1982) בע"מ הפועלת בתחום בתי דיור מוגן יוקרתיים בישראל ל- CreditWatch עם השלכות שליליות.

פעולת הדירוג

ב- 6 ליולי, 2011 Standard & Poor's Maalot הכניסה את הדירוג 'ilBBB+' של משכנות כלל (1982) בע"מ הפועלת בתחום בתי דיור מוגן יוקרתיים בישראל ל- CreditWatch עם השלכות שליליות.

שיקולים עיקריים לדירוג

במחצית השנייה של 2010 נאלצה החברה, בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך ביחס לענף דיור מוגן כולו, לשנות את שיטת ההכרה בנכסיה הקבועים ובפיקדונות מדיירים. לשינויים אלה הייתה השפעה שלילית חשבונאית על דוח רווח והפסד של החברה ועל המאזן. ההשפעה החשבונאית נבעה, בין היתר, מהקטנת ההכנסות המוכרות ורישום פחת על הנכסים הקבועים, ומרישום הפיקדונות כהתחייבויות לזמן קצר תוך הפסקת היוונם.
כתוצאה מכך מסתבר כי חלק מהותי ממרכיבי EBITDA ו- FFO (funds from operations), שנהגנו להכיר בו בעבר, אינו בר הכרה. בכוונתנו לבדוק השפעת שינויים אלה על דירוג החברה.

12 Abba Hillel Silver Street
Ramat-Gan 52506
Israel
+972 3 7539700 Tel
+972 3 7539710 Fax

CreditWatch

אנו מתכננים לפתור את ה- CreditWatch במהלך השבועות הקרובים לאחר שנפגוש את ההנהלה ותקבל לידינו מידע מעמיק יותר. אנו נדון עם הנהלת החברה במדיניות הפיננסית והחשבונאית של החברה, בתוכניותיה ליישום שיפורים תפעוליים ובתוכניות הצמיחה של החברה.

אנו נאשר את הדירוג אם משכנות כלל תוכל להציג תוכנית מתאימה להשגת יעדי האשראי הנדרשים לשמירה על הדירוג.

אנו נוריד את הדירוג באם נחשוב כי המדיניות החשבונאית של החברה יש בה כדי לשנות גם את ראייתנו הכלכלית בדבר יחסי כיסוי החוב של החברה.

מחקר קשור

- "2008 Corporate Criteria: Analytical Methodology" שפורסם ב- 15 לאפריל 2008.
- "General Criteria: Use of Credit Watch and Outlooks" שפורסם ב-14 לספטמבר 2009.

את המאמרים המתודולוגיים המוזכרים ניתן למצוא באתר של Standard & Poor's בכתובת www.standardandpoors.com

רשימת דירוגים

	דירוג נוכחי	מדירוג קודם
משכנות כלל	ilBBB+/Watch Negative	ilBBB+/Stable
סדרה א'	ilBBB+/Watch Negative	ilBBB+

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 לS&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 קניה, מכירה או החזקה בנייר ערך כלשהו.

© כל הזכויות שמורות לS&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.