

סגור חלון



פלאזה סנטרס במרוץ אחר מקורות לתשלום האג"ח; בחברת הייעוץ MNS מעריכים כי תבקש ארכה למימוש נכסים

בסוף השבוע דיווחה חברת הנדל"ן על חתימת מזכר כוונות לא מחייב עם ביג, למכור לה את קניין בלגראד פלאזה * MNS למחזיקי האג"ח: "לעקוב אחרי ביצועי החברה כדי לבחון כיצד היא מתמודדת עם האתגרים הקשים הניצבים בפניה" * MNS לא פוסלת הסדר חוב נוסף בחברה

עומרי כהן 6/11/16

חברת MNS שמייצעת לנאמני האג"ח של חברת הנדל"ן פלאזה סנטרס, הפיצה בשבוע שעבר דוח לגופים המוסדיים ובו קבעה כי החברה "נמצאת בפני תקופה משמעותית ביותר לצורך הישרדותה". לדברי חברת הייעוץ הכלכלי, שבראשה עומד המנכ"ל שרון זאורבר, "יש לעקוב אחרי ביצועי פלאזה סנטרס בחודש הקרוב ואף מעבר לכך, כדי לבחון כיצד החברה מתמודדת עם האתגרים הקשים הניצבים בפניה".

בדוח העדכון מסבירה MNS כי פלאזה סנטרס השלימה בדצמבר 2014 הסדר חוב עם בעלי איגרות החוב, במסגרתו נקבע כי החברה תקבל דחיית פירעונות של קרן האג"ח לתקופה של עד ארבע שנים תמורת תוספת ריבית והקצאת מניות. דחיית החוב הייתה מותנית בכך שפלאזה סנטרס תפרע לנושיה הפיננסיים (מחזיקי האג"ח בישראל ובפולין, ע' כ') סכום כולל של כ-103 מיליון אירו עד ליום 1.12.2016.

בחברת הייעוץ מצינים כי נכון לתחילת נובמבר 2016, פרעה פלאזה סנטרס סך של כ-30 מיליון אירו בלבד. כלומר, לחברה יש כחודש בלבד לפרוע חוב של כ-73 מיליון אירו, אחרת לוח הסילוקין של איגרות החוב המוצג על-ידיה, יוקדם בשנה אחת. בסיכום הדוח כותבת MNS כי "בכדי להימנע ממכירה מאסיבית של נכסים ב-2017, בפני החברה עומדות שלוש אפשרויות עיקריות:

1. להשלים מימוש נכסים בסכום נטו של כ-70 מיליון אירו עד לסוף נובמבר - אפשרות פחות סבירה לאור הקושי להשלים מימושי נכסים בהיקפים האמורים בסך זמנים כה קצר.
2. לחתום על הסכם כוונות נוסף למכירת אחד מנכסיה העיקריים ולבקש מהמחזיקים ארכה להשלמת המימוש לצורך קבלת הדחייה.
3. לפתוח במגעים להסדר חוב נוסף עם המחזיקים".

הקדמת לוח הסילוקין תאלץ את פלאזה סנטרס לפרוע בשנים 2017 ו-2018 קרן וריבית בסכומים של כ-100 ו-68 מיליון אירו, בהתאמה. זאת לעומת פירעון של 78 מיליון אירו ב-2017 ועוד 28 מיליון אירו ב-2018, במקרה שהחברה תזכה בדחייה הנוספת. לפי MNS, ברור שלא דחייה נוספת, תסיים פלאזה סנטרס את 2016 עם קופת מזומנים דלילה במיוחד של כ-2 מיליון אירו בלבד, ותידרש להשלים בשנה הבאה מימושים משמעותיים של שני נכסיה המניבים (הקניין בעיר טורון והקניין בעיר סובאלקי), של קניין בלגראד פלאזה שבבניה, וכן של שורת קרקעות.

בעוד שבועיים אמורה להתכנס אסיפה מיוחדת של מחזיקי האג"ח (סדרות א' ו-ב), לצורך דיון במצב. לפי גורמים בשוק, החברה צפויה לפנות בימים הקרובים למחזיקים בבקשה לערוך שינויים מסוימים בשטרי הנאמנות של סדרות האג"ח, ובעיקר לשנות את הסעיפים שמחייבים אותה להשלים מימוש נכסים נוסף בהיקף של 103 מיליון אירו, כדי לקבל שנה נוספת של דחייה בפירעון קרן החוב. בחברה ינסו לשכנע את המחזיקים לשנות את הסעיפים כך, שהדחייה בשנה נוספת תתבצע גם ללא השלמת המימושים במועד שנקבע בהסדר המקורי.

עסקה קודמת בבלגראד בוטלה

ביום חמישי בערב דיווחה פלאזה סנטרס כי חתמה מזכר כוונות לא מחייב עם חברת המרכזים המסחריים ביג, שבשליטת האחים נפתלי, למכור לה את קניון בלגראד פלאזה הנמצא בבניה. החתימה התבצעה לאחר ששבוע קודם לכן נסוגה קרן השקעות בינלאומית ממזכר לא מחייב שחתמה אף היא לרכישת הקניון.

קניון בלגראד פלאזה נמצא בשלבי בניה והשכרה מתקדמים ויכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-32.3 אלף מ"ר. ביג, שפועלת בעיקר בישראל ובארה"ב, מחזיקה עם שותפים גם בפעילות מצומצמת בסרביה האחראית ל-2.4% בלבד מסך ה-NOI (רווח מהפעלה) שלה מנכסים מניבים. פעילות זו כוללת כיום מרכז מסחרי בעיר נובי סאד (העיר השנייה בגודלה בסרביה) בשטח של 37 אלף מ"ר, שרשום בספרים לפי שווי של 123 מיליון שקל, וכן שלוש קרקעות המיועדות לפיתוח בבלגראד, בשאבאץ (Sabac) וביאגודינה (Jagodina) בשווי של 22 מיליון שקל.

במצגת למשקיעים לסיכום הרבעון הראשון של 2016, כתבה ביג כי כוונתה לממש את הפעילות בסרביה, או לחילופין להרחיבה. עם זאת, גם העסקה הנוכחית אינה מצביעה בוודאות שהנהלת החברה נוטה לאפשרות ההרחבה. מזכר הכוונות קובע לוח זמנים לקיום והשלמת בדיקת נאותות מצד הרוכשת, ולגיבוש הסכם מחייב במהלך דצמבר 2016. על פי המזכר, מיד עם חתימת ההסכם המחייב תשלם ביג לפלאזה סנטרס 28 מיליון אירו במזומן, כאשר תשלומים נוספים ישולמו במהלך השנה הראשונה לפעילות הקניון, בהתאם להגעה ליעדים שיוגדרו מראש.

מחיר העסקה הסופי יקבע לפי ה-NOI (רווח מהפעלה) של הקניון בתום 12 חודשי פעילות עם CAP של 8.25%, כאשר להערכת פלאזה סנטרס אמור ה-NOI להסתכם ב-7.5 מיליון אירו ולשקף שווי של כ-91 מיליון אירו. לזכות הקניון עומד קו אשראי של עד 42 מיליון אירו וסכום זה יופחת מסך הזרמת ההון לה תידרש הרוכשת, כך שלפי ההערכה המוקדמת אמורה התמורה נטו לפלאזה סנטרס לעמוד על כ-49 מיליון אירו.

יש לציין כי בעסקה הקודמת עם קרן השקעות הזרה, שבוטלה כאמור, היתה פלאזה סנטרס אמורה לקבל 35 מיליון אירו מיד בתום חתימה על הסכם מחייב, וכן סכומים נוספים בהיקף של עד 15 מיליון אירו בהתאם ל-NOI ששיג הקניון לאחר 12 חודשי פעילות.

פלאזה סנטרס, המנהלת בידי היו"ר רון הדסי והמנכ"ל דורי קרן, מחזיקה במכתב כוונות לא מחייב נוסף למכירת נכס: המכתב שנחתם עוד קודם לכן עם קרן השקעות גלובלית בנוגע למכירת קניון סובאלקי פלאזה שבעיר הפולנית סובאלקי (בעברית: סובאלק) תמורת 42.3 מיליון אירו. עסקה זו, אם תושלם, תותיר בידי פלאזה סנטרס תזרים נטו של 15 מיליון אירו לאחר פירעון החוב הבנקאי על הקניון.

פלאזה סנטרס שנסחרת בשווי של כ-70 מיליון שקל, מוחזקת כיום על-ידי חברת אלביט הדמיה (45%) וקרן DK פרטנרס (26%). אלביט הדמיה שבעבר נשלטה על-ידי מוטי זיסר, מוחזקת מאז הסדר חוב שנחתם בה על-ידי הקרנות הזרות יורק ו-DK פרטנרס. לחברה חוב פיננסי נטו של כ-273 מיליון אירו לבנקים ולמחזיקי האג"ח, לאחר שהסדר החוב שעליו חתמה עם מחזיקי האג"ח, העניק לה דחייה בלבד במועדי הפירעון. איגרות החוב שלה נסחרות לפי תשואה שנתית לפדיון של כ-17%.