

דו"ח ידיעות בענייני רומניה

(חודש 11/2016)

טארום משביתה קווים בכדי לקצץ בעלויות

טארום, חב' התעופה הלאומית הרומנית, הודיעה כי לא תפעיל במהלך החורף את הטיסות הישירות לדובאי, ניס, ג'נבה ועמאן עקב מסי מועט של כרטיסים שנמכרו ליעדים אלו בחודשי החורף. החברה תחדש את הפעילות ליעדים אלו בקיץ.

במקביל הוציאה טארום 2 מטוסים מהצי עקב גילם (מעל 25 שנים) ונותרה עם צי של 21 מטוסים בלבד.

רדיסון בלו מגיע לבראשוב

משפחת Neamtu חתמה על הסכם עם חב' Carlson Rezidor Hotel Group לפיו המלון שבכוונתם להקים בבראשוב יופעל תחת הרשת. המלון יוקם במקום היכל הטלפונים ומלון Aro בהשקעה של כ- 10 מיליון יורו וצפוי להיפתח ב- 2018. במלון שידורג כמלון 4 כוכבים צפויים להיות 100 חדרי אירוח.

Marks & Spencer יוצאת מרומניה

הרשת הבריטית Marks & Spencer הודיעה על כוונתה לסגור את 6 החנויות שפתחה ברומניה (בבוקרשט, קונסטנצה ויאסי) ולהפסיק את פעילותה במדינה. בין השנים 2010 ו- 2015 צברה הרשת הפסדים של 10 מיליון יורו מפעילותה ברומניה.

בתאריך 11.12.2016 יתקיימו הבחירות לפרלמנט הרומני.

בבחירות שיתקיימו ב- 11 בדצמבר יתמודדו 11 רשימות/מפלגות. למעלה מ- 4200 מועמדים לבית הנבחרים והסנאט יתמודדו על 580 מקומות (412 בבית הנבחרים ו- 168 בסנאט).

שיעור הריבית נותר ללא שינוי – 1.75%

דולר: 29/11/2016 1 דולר = 4.2616 רון

יורו: 29/11/2016 1 יורו = 4.5162 רון

ממשלת רומניה תקבל הלוואה של 500 מיליון יורו מה- IBRD

ההלוואה שאושרה ע"י הממשלה הרומנית בתחילת נובמבר לתקופה של 20 שנה תשמש למימון הגרעון ולמחזור החוב הממשלתי.

עדכון לתחזית הצמיחה של רומניה

ה- EBRD (The European Bank for Reconstruction and Development) עדכן את תחזית הצמיחה של הכלכלה הרומנית מ- 4% ל- 4.8% בשנת 2016. לשנת 2017 הבנק צופה האטה בצמיחה והתחזית שלו עומדת על 3.5%.

בסוף החודש פורסם כי הבנק העולמי הגדיל גם הוא את תחזית הצמיחה של רומניה מ- 4%, שחזה ביוני השנה ל- 5.1%. במקביל ציינו בבנק העולמי כי הצמיחה השנה תביא לצמיחה נמוכה יותר ב- 2017, אשר הבנק חוזה אותה כעת בשיעור של 3.8%.

עלייה בתל"ג

עפ"י נתוני המוסד הלאומי הרומני לסטטיסטיקה התל"ג גדל ב- 9 החודשים הראשונים של השנה ב- 4.9% ביחס לתקופה המקבילה ב-2015. המדובר בגידול של 0.6% ברבעון השלישי לעומת הרבעון השני של 2016.

משרד רשום לחברה בבוקרשט

כתובת לחברות בבוקרשט במחיר של 30 יורו/חודש
 לפרטים נוספים ניתן לפנות לטלפון: 077-5516505

האיחוד האירופי יממן חלק משדרוג מסילות הברזל ברומניה

CFR, חב' הרכבת הלאומית של רומניה חתמה על הסכם עם נציבות האיחוד האירופי במסגרתו תעניק הנציבות 440 מיליון יורו לשדרוג מקטע הרכבת Apata-Cata באורך של 28.4 ק"מ, המהווה חלק מקו הרכבת Brasov-Sighisoara המהווה חלק מפרוודור Rhine – Danube. הממשלה הרומנית תממן את הפרויקט ב- 98.3 מיליון יורו.

ישראלי זכה במכרז להקמת בניין משרדים עבור רנו בבוקרשט

איש העסקים הישראלי שמעון רוט זכה במכרז להקמת בניין המשרדים של רנו בבוקרשט. רוט, הפעיל מזה מס' שנים ברומניה ונוטה לשמור על פרופיל נמוך, הקים בעבר מס' מרכזים לוגיסטיים ברומניה, והוא הבעלים של מרכז לוגיסטי בשטח של 65,000 מ"ר בעיירה Oarja שליד Pitești, המשמש את רנו עבור חלקי חילוף לרכבי דצ'יה. רוט מחפש למכור את המרכז הלוגיסטי בכדי לממן באמצעות המכירה את בניית בניין המשרדים עבור רנו, שימש כמטה של רנו ברומניה וירכו את כל חברות הבת שלה שמשרדיהן מפוזרים בבנייני משרדים שונים בעיר.

Lidl פתחה חנות ירוקה ראשונה בבוקרשט

רשת הסופרמרקטים Lidl פתחה את החנות ה-25 בבוקרשט ברח' Alexandru Serbanescu, שהיא החנות הירוקה הראשונה של הרשת

רשת Profi נמכרה תמורת 533 מיליון יורו

קרן ההשקעות Enterprise Investors חתמה בסוף נובמבר על הסכם לרכישת רשת Profi מ-Mid Europa Partners תמורת 533 מיליון יורו. הרשת נרכשה ב-2009 תמורת 66 מיליון יורו, אולם בשנים האחרונות התרחבה ועומדת כיום על כ-500 חנויות ברחבי רומניה ומחזור שנתי של כ-800 מיליון יורו. כלכלנים ברומניה ציינו כי העסקה מעידה על הבטחון בכלכלת רומניה.

ביהמ"ש לחוקה דחה העתירות נגד חוק dărea în plată

ביהמ"ש לענייני חוקה ברומניה דחה 31 עתירות שהוגשו ע"י Banca Românească נגד החוק dărea în plată, הפותר לוויס מההלוואה כנגד מסירת הנכס הממושכן לבנק. ההחלטה סתמה את הגולל על הניסיונות להכריז על החוק כבלתי חוקתי, ופתחה את הדרך ליישומו.

חברת הלואו קוסט מרחיבות את פעילותן ברומניה

חברת Ryanair פתחה בתחילת נובמבר בסיס פעילות בשד"ת אוטופני בבוקרשט, והציבה במקום 3 מטוסים. החברה תפעיל טיסות לברלין, בריסטול ופארמו (פעמיים בשבוע) ולטימישוארה (פעמיים ביום) בנוסף על הטיסות שהפעילה עד כה מבוקרשט, ובסה"כ תפעיל 13 קווים מבוקרשט.

Wizz Air הוסיפה בתחילת נובמבר טיסה מבוקרשט לטנריף ובכך הגדילה את מס' היעדים מרומניה ל-18 מדינות ו-122 יעדים. החברה פועל מ-10 שדות תעופה ברחבי רומניה.

בית הנבחרים הרומני העביר חוק להעלאת שכר במגזר הציבורי בניגוד לעמדת הממשלה

ריח של בחירות באוויר. ב-7 בנובמבר אישר בית הנבחרים הרומני העלאת שכר של 5-15% במגזר הציבורי ברומניה, וכן העלאה של הפנסיה מ-238 יורו ל-267 יורו בחודש, בניגוד לעמדת הממשלה.

שר העבודה הרומני, Dragos Pislaru, הודיע כי הממשלה תפנה לביהמ"ש החוקתי בכדי לבטל את החוק. הוא ציין בין היתר כי החוק מסתיר בתוכו העלאות שכר שיגדילו את הפערים בין עובדים מתחילים לותיקים, והציג לשם המחשה כי מנהלי ב"ס יקבלו לפי החוק העלאה של למעלה מ-50% בשכרם בעוד יתר המורים יקבלו העלאה קטנה בהרבה.



גם קרן המטבע העולמית הביעה התנגדות לחוק והודיעה כי יישומו יגדיל את הגרעון התקציבי ל-3.5% מהתל"ג.

פוליטיקאי נוסף נידון למאסר

הסנטור Marius Isaila נדון ל-5 שנים ו-4 חודשי מאסר לאחר שהורשע בכך שקיבל 200,000 יורו מבעלי חברה בכדי להשפיע על רשויות המס ברומניה מלבצע ביקורת של החברה.

מחירי הדירות

ע"פי העיתון Ziarul Financiar, המצטט את אתר האינטרנט imobiliare.ro, מחירי הדירות המוצעות למכירה בנובמבר 2016 גבוהים ב-8.3% ממחירי הדירות בנובמבר 2015, והמחיר הממוצע למ"ר עומד על 964 יורו. בחודש נובמבר נרשמה עליית מחירים של 0.2% בממוצע לעומת אוקטובר. האתר מציין כי בקלוז' ובטימישוארה נרשמה עליית מחירים של למעלה מ-10% בשנה החולפת.

בנובמבר נרשמה בבוקרשט ירידה של 1.1% בממוצע במחיר, כאשר עיקרה הירידה נרשמה בגלל הוזלה ממוצעת של 2.5% במחירי הדירות החדשות (במסגרת ניסיונות של הקבלנים/יזמים להגביר מכירות לקראת סוף השנה), בעוד הדירות הישנות התייקרו בממוצע ב-1.1%. בבראשוב נרשמה בנובמבר ירידה ממוצעת של 0.8%, ויחד עם זאת המחיר גבוה ב-3.4% לעומת נובמבר 2015. בקלוז' נרשמה עלייה של 1.7% בנובמבר. בקונסטנצה נרשמה בנובמבר ירידה של 0.2%, אולם המחירים גבוהים ב-4.7% לעומת נובמבר 2015. גם ביאסי נרשמה בנובמבר ירידה של 0.6%, אולם גם בעיר זו המחיר עדיין גבוה ב-3.8% לעומת נובמבר 2015.

בבוקרשט, לפי האינדקס של העיתון Ziarul Financiar וחבי הייעוץ Coldwell Banker נרשמה עליית מחיר ממוצעת של 0.5% בנובמבר לעומת אוקטובר. בשכונת Titan בה נחנך בחודש ספטמבר קניון ParkLake נרשמו עליות מחירים, כאשר המחיר המבוקש לדירת 3 חדי' בחודש ספטמבר עמד על 68,000 יורו, בעוד בנובמבר המחיר עמד על 74,000 יורו. גם ב-Vitan וב-Drumul Taberei מציין האינדקס עליות מחירים. לעומת זאת באזור Constantin Brâncoveanu ו-Mihai Bravu נרשמו עפ"י האינדקס ירידות המחירים המשמעותיות ביותר בעיר.

2016 – Coldwell Banker השנה הטובה ביותר עד כה לשוק הנדל"ן הרומני

בדו"ח של חברת Coldwell Banker הסוקר את שוק הנדל"ן קובעת החברה כי שנת 2016 היא השנה הטובה ביותר עד כה לסקטור הנדל"ן ברומניה. לפי הדו"ח עד סוף השנה תסתיים בניית כ-30,000 יח"ד, מתוכן כ-13,000 יח"ד בבוקרשט בלבד (ב-20% יותר מאשר ב-2015). במהלך 9 החודשים הראשונים נרשמה עלייה של 8% במס' עסקאות המקרקעין שנרשמו לעומת התקופה המקבילה ב-2015.

GTC מכרה קניונים לא רווחיים

יזמית הנדל"ן GTC מכרה בספטמבר את קניון Galleria Arad - Casa Suprema, חבי נדל"ן מקומית בבעלות איש העסקים ממוצא סורי Abdulwahed Nour-Ideen תמורת 2.1 מיליון יורו.

באוגוסט מכרה את Galleria mall ב-Piatra-Neamt תמורת 2.7 מיליון יורו.

אפריקה נכסים מרחיבה את העסקה למכירת בנייני המשרדים בבוקרשט

התמורה בגין מכירת חמשת בנייני "אפי פארק" בבירת רומניה צפויה להניב לאפריקה נכסים תזרים מזומנים של כ-288 מיליון שקל
גלובס, עומרי כהן, 24/11/16

חברת אפריקה נכסים שבשליטת אפריקה ישראל, מרחיבה את העסקה למכירת מקבץ בנייני המשרדים שהקימה בבוקרשט, בירת רומניה. אפריקה נכסים, שפועלת באירופה באמצעות החברה הבת אפי אירופה, דיווחה היום (ה') כי חתמה על מכתב כוונות לא מחייב למכירת חמשת בנייני המשרדים "אפי פארק 1-5", לידי חברה זרה.

מדובר על הרחבת עסקה קודמת בין הצדדים שנחתמה לפני חמישה חודשים ושטרם הושלמה, למכירת שלושת הבניינים הראשונים שנבנו בפרויקט (אפי פארק 1-3). על פי מכתב הכוונות המעודכן, תערוך החברה הזרה בדיקת נאותות לחמשת הבניינים, ובכפוף להשלמתה לשביעות רצונה, תפעל להתקשר בהסכם מחייב להשלמת רכישתם עד סוף מארס 2017.

לדברי אפריקה נכסים, התמורה בגין מכירת בנייני המשרדים תיקבע על בסיס שווי נכסים של 164.5 מיליון אירו (כפוף להתאמות מקובלות). אם תושלם העסקה, צפויה אפריקה נכסים לקבל לידיה תזרים מזומנים כולל (לאחר מס) של כ-288 מיליון שקל, ולרשום רווח הון (לאחר מס) של כ-14 מיליון שקל.

ביוני השנה, התקשרה כאמור אפריקה נכסים במכתב כוונות לא מחייב למכירת בנייני "אפי פארק 1-3" לידי אותה חברה זרה, לפי שווי נכסים של 92.7 מיליון אירו. באותה עסקה, קיבלה החברה הזרה אופציה לרכוש גם את שני בנייני המשרדים הנוספים בפרויקט (אפי פארק 4-5) לפי אותו שיעור תשואה שלפיו נקבעה התמורה עבור שלושת הבניינים הראשונים.

לפני ימים אחדים עדכנה אפריקה נכסים בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי, כי היא והחברה הזרה בוחנות את שינוי מתווה העסקה כך שתכלול את כל חמשת הבניינים (ללא אופציה), וזאת בזכות ההתקדמות שנרשמה באכלוס בניינים אפי פארק 4-5.

לדברי אבי ברזילי, משנה למנכ"ל אפריקה נכסים ומנכ"ל אפי אירופה, במהלך בדיקת הנאותות לעסקה שנחתמה ביוני, החליט הרוכש כי ברצונו לרכוש גם את שני הבניינים שלא היו בעסקה המקורית. זאת לאור העובדה שבפרק הזמן הקצר שחלף שיעור התפוסה בשני הבניינים עלה למעל 90% לעומת כ-50% בעת החתימה.

נסחרת לפי מכפיל של 0.73 בלבד

אפריקה נכסים נסחרת בבורסה לפי שווי של 1.9 מיליארד שקל, ונחשבת לנכס המרכזי של החברה האם, אפריקה ישראל, שמחזיקה ב-54% ממניותיה. עם זאת, אפריקה נכסים נסחרת כיום בבורסה לפי מכפיל של 0.73 בלבד על ההון העצמי שלה (שמסתכם ב-2.64 מיליארד שקל), שמעלה שאלות בנוגע לשווי שמייחסים המשקיעים לנכסיה, ובעיקר למבנים ולקרקות שברשותה במזרח אירופה.

לאפריקה נכסים פעילות מניבה בישראל, שכוללת ייזום והחזקה של בנייני משרדים להשכרה, וכן פעילות של ייזום ופיתוח נכסים מניבים ופרויקטים למגורים באירופה, שמבוצעת כאמור בידי החברה הבת אפי אירופה.

לאפי אירופה זכויות בקניונים ובנייני משרדים באירופה, שהעיקריים שבהם הם: קניון קוטרוצ'ין ובנייני המשרדים (אפי פארק) שצמודים אליו בבוקרשט בירת רומניה, קניון פלוישט ברומניה, פרויקט קלאסיק 7 בפראג בירת צ'כיה ופרויקט איירפורט סיטי בבלגרד בירת סרביה.

כמו כן, מחזיקה אפי אירופה במקבצי דיור למגורים בגרמניה, אותם היא מבקשת למכור בתמורה ל-125.5 מיליון אירו (הסכם מכירה נחתם אך העסקה טרם הושלמה).

בנוסף, מחזיקה אפי אירופה בקרקעות ברומניה, צ'כיה, סרביה, פולין, הונגריה, לטביה ובולגריה, ועליהן פרויקטים למשרדים, מסחר ומגורים, בשלבים שונים של הקמה.

84% מהשווי (נטו) של נכסי אפריקה נכסים מגיע מהפעילות באירופה, ולפיכך זוהי הפעילות המרכזית שמעניינת כיום את הרוכשים האפשריים של אפריקה ישראל, שרואים בה את הפוטנציאל המרכזי ליצירת ערך. עם זאת, קרנות ההשקעה שמעניינות באפריקה נכסים (ובדגש על אפי אירופה), מסרבות בינתיים להציע עבורה מחיר שיהיה לפחות שווה להון העצמי שלה, ומשום כך פועלות לנסות ולהשתלט על פעילותה באמצעות רכישת השליטה באפריקה ישראל עמוסת החובות, שתחייב השקעה הונית קטנה יותר.

**למידע נוסף על הפעילות ברומניה:
אילן ליבוביץ, עו"ד.**

משרד בישראל:

אילן ליבוביץ, משרד עורכי דין.
רח' סוקולוב 10 רחובות 76445

il.
אילן ליבוביץ

▪ **משרד עורכי דין** ▪

טל: 077-5516505 | פקס: 077-5516506 | אתר: www.leibovitch.co.il | דוא"ל: ilan@leibovitch.co.il

המסמך מורכב מידיעות המופיעות בעיתונות הרומנית כשהוא מתורגם וערוך לעברית.
אין להעתיק מתוך מסמך זה ללא קבלת רשות מפורשת מראש ובכתב.
כל אדם שיעתיק יראה את עצמו כמסתכן בתביעת זכויות יוצרים.