

יום שלישי 11 נובמבר 2008

שותפים וחברים יקרים,

לקראת סיום שנת 2008 החלטנו לשלוח לכם אגרת מידע זו על מנת לעדכן אתכם במתרחש ברומניה באופן כללי ובאזור "קורבו" בפרט. אנו מקווים שהמידע הכלול במכתב זה יאפשר לכם לקבל תמונה ברורה ביחס להשקעותינו המשותפות באזור ולגבי הצעדים הבאים אותם אנו מתכוונים לנקוט.

1. רומניה והמשבר הכלכלי העולמי

- 1.1 פרוץ המשבר הכלכלי הנוכחי (שהתחיל בהתמוטטות שוק המשכנתאות בארה"ב והמשיך עם נפילתם של גופים כלכליים ענקיים אחרים) מצא את רומניה בדרכה לסיים את שנת 2008 עם גידול כלכלי של מעל 9%, הטוב ביותר בהיסטוריה שלה.
- 1.2 עד עתה לא הורגשו השפעות מיידיות של המשבר הפוקד את העולם למעט סימנים ראשונים להרעת תנאי האשראי. סביר להניח שבשנת 2009 נראה האטה בקצב הגידול של כלכלת רומניה בעיקר עקב חוסר יכולתם של חברות בינלאומיות רבות שפועלות ברומניה להמשיך להתפתח ולהשקיע באותו קצב כמו בשנים האחרונות. התחזיות לשנה הבאה מדברות על גידול ממוצע של 5.4%.
- 1.3 בעקבות המשבר הפיננסי והמחסור במזומנים, ניסו גופים פיננסיים כגון הבנקים להשקעות Meryll Linch, Goldman Sachs ו-Barclay's להשיג במהירות מזומנים על מנת לכסות את הגרעונות בתקציבם וביצעו התקפות מתוכננות על המטבע המקומי במספר מדינות במזרח אירופה. מטרתם הראשונה היתה הונגריה והם אכן הצליחו להפיל את ה"פורינט" המקומי בכ-10% בשבוע, תוך גריפת רווחים של כ-3 מיליארד אירו. מטרתם הבאה היתה רומניה. זה התחיל בלחץ והפצת ידיעות כוזבות בעתונות הבינלאומית לגבי מצבה הכלכלי של רומניה בתמיכתן של חברות רייטינג כגון Standard and Poors ומתן הערכות על פיחות מואץ הצפוי בשער המטבע הרומני החל מ-20 לאוקטובר. המהלך שלהם נבלם בתבונה ובנחישות רבה ע"י הבנק המרכזי הרומני, תוך כדי גרימת הפסד מידי של מעל מיליארד אירו לשלושת "הפולשים". נכון להיום, עם יתרת מזומנים של יותר מ-28 מיליארד אירו בקופתה, מצבה של רומניה טוב בהרבה משל יתר שכנותיה במרכז ומזרח אירופה.
- 1.4 שינויים גדולים מורגשים לאחרונה בשוק הנדל"ן ברומניה, במיוחד בכל הקשור בבניה למגורים ומרכזים מסחריים בערים הגדולות. בדחף "תופעת העדר" הידועה, מאות קבלנים ומשקיעי חוץ (ובניהם לא מעט חברות מיישראל) ביקשו להשתתף בחגיגת הנדל"ן של השנים האחרונות והתחילו בבניית פרויקטים יוקרתיים רחבי היקף, במחירים שלא היו מביישים את הגדולות שבערי אירופה. עכשיו, עם פרוץ המשבר ויחד עם הקשחת תנאי האשראי, הרבה מהם יצטרכו להצטמצם ולהוריד באופן משמעותי את מחירי הדירות למגורים ושל מרכזי המסחר. לעומת זאת, נמשכת פעילות ערה בקרקעות ובניה באזורי התיירות כגון הרי הקרפטים ואזור הים השחור.

2. הפעילות שלנו ב"קורבו"

2.1 פתחנו חברה חדשה בשם ג'נסיס אינווסט בע"מ (Genesis Invest Srl.) ברומניה, לצורך ניהול, פיתוח, שיווק ואחזקת הפרוייקט. החברה יצרה קשר עם מספר חברות שעוסקות בייצור בתים מוכנים באירופה, אשר עומדים בתקנים בין-לאומיים ומתנהל מו"מ לגבי רכישתם.

2.2 החברה מעורבת כעת במהלך מרוכז ובשיתוף עם הרשות המקומית ומספר משקיעים פרטיים אחרים לצורך פיתוח והתחברות לתשתיות הקיימות וכן סלילת כבישים ודרכי גישה לים. אנו פועלים להכנת תוכניות בנייה עפ"י התכנית העסקית. הצפי הוא כי בסביבות חודש מרץ 2009 יאושר פרוייקט Alpha. אנו בקשר הדוק עם הרשויות בקונסטנצ'ה ובקורבו לצורך הקדמת מתן האישורים והתחלת הבנייה. בפגישות שהתקיימו בעת האחרונה עם ראש עיריית קורבו, סגנו והגורמים התיכנוניים, הובהר לנו כי נקבל את כל הסיוע הנדרש להצלחת הפרוייקט.

2.3 במקביל אנו עוסקים בהכנת תשתית שיווק ומכירות, שתתחיל בחודש פברואר 2009. הפעולות האירגוניות שנעשו למטרה זו: השכרת משרד ואיבזורו, גיוס כח אדם שיווקי הן בבוקרשט והן בקורבו.

2.4 החברה בוחנת מספר אופציות למימון הפרוייקט. בשיחות עם מנהלי בנקים ניתנה האופציה לליווי קצר מועד לארבעה חודשים (גרייס). החברה בודקת את מגוון האפשרויות הקיימות כדי להימנע ככל האפשר ממימון בנקאי יקר. וכן יצרה קשר עם חברה לראיית חשבון ברומניה כדי למצוא פתרונות מיסוי להפחתת המס למשקיעים וליזמים.

2.5 במקביל, החברה בודקת מספר אפשרויות לביצוע עסקת אקזיט (Exit) ברווח נאות, שלא יירד מתחת להערכות המקוריות.

נמשיך לעדכן אתכם גם בעתיד לגבי ההתפתחויות ברומניה בכלל ובפרוייקט שלנו בפרט. בינתיים אנו עומדים כתמיד לרשותכם בכל עת.

בברכה,

גל יוסף
דדוש יצחק