

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

הנדון: עדכון ביחס למצב אפי פיתוח והשלכותיו על החברה

בהמשך לפרסום הדוחות הכספיים של חברת הבת של החברה AFI Development Plc (להלן: "אפי פיתוח") ליום 31.3.2016, המפורסמים גם על ידי החברה בסמוך למועד דוח זה, החברה מודיעה בזה, כי בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 17.5.2016, דן דירקטוריון החברה בהתפתחויות האחרונות שחלו בקשר עם אפי פיתוח, שהינה חברה בת מהותית של החברה, ובתוכנית האסטרטגית של החברה. להלן יובאו פרטים בדבר עיקרי הנתונים שעמדו בפני דירקטוריון החברה והשיקולים המרכזיים המונחים בבסיס החלטותיו.

אפי פיתוח

בתקופה האחרונה, כפועל יוצא מהתפרצותו והתמשכותו של קונפליקט מדיני – פוליטי בין רוסיה לבין אוקראינה, שגרר את הטלתן של סנקציות כלכליות ומסחריות על רוסיה על ידי הקהילה הבינלאומית וצעדי נגד שננקטו על ידי השלטון הרוסי, לצד ירידה דרמטית במחירי הנפט בעולם ופיחות חריף בשער החליפין של הרובל הרוסי לעומת הדולר ארה"ב, נקלע המשק הרוסי למשבר עמוק, אשר גם לתאריך הדוח לא ניתן לעמוד בבירור על קיומן של אינדיקציות לסיומו בטווח הקצר ואף מעבר לכך. השלכותיו של משבר כלכלי נרחב זה, לא פסחו על חברת הבת המהותית של החברה, אפי פיתוח, שמרכזת את נכסיה ופעילותה של קבוצת החברה בתחום הנדל"ן ברוסיה, כאשר לצד שחיקה מתמשכת בהכנסותיה ורווחיה, רשמה אפי פיתוח במהלך החודשים האחרונים הפחתות בהיקף מצטבר של מאות מיליוני דולר ארה"ב בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה.

על רקע האמור לעיל, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 30.3.2016, התקבלו בידי אפי פיתוח הודעות מבנק רוסי (להלן: "הבנק הרוסי"), המופנות לשתי חברות בת של אפי פיתוח (להלן: "הלוות"), בקשר עם הלוואות שהעמיד ללוות בפרויקט אפימול ובפרויקט אוזרקובסקיה III, שיתרתן ליום 31.3.2016 עמדה על כ- 611 מיליון דולר ארה"ב. על פי הודעות הבנק הרוסי, הוא הגיע למסקנה שחלה הרעה מהותית, לדעת הבנק הרוסי, במצבן הפיננסי של הלוות, וכי קיימות נסיבות נוספות המעידות על כך שהתחייבויותיהן של הלוות על פי הסכמי המימון לא יסולקו במועדיהן. לאור זאת, הבנק הרוסי הציע לנקוט בפעולות שמטרתן להסיר את ההשלכות השליליות האפשריות מהנסיבות האמורות בתוך 30 ימים. שאם לא כן, הבנק הרוסי יממש את זכויותיו על פי הסכמי המימון לדרוש פירעון מוקדם של ההלוואות. יצוין, כי שתי ההלוואות מובטחות בשעבודים שנוצרו לטובת הבנק הרוסי על אפימול ועל אוזרקובסקיה III וכן בשעבודים על מניות הלוות, בהתאמה, וכי אפי פיתוח ערבה לפירעונה של הלוואת אוזרקובסקיה III.

לפרטים נוספים בדבר ההלוואות, הבטוחות וערבות אפי פיתוח, ראו ביאורים 4(א)(2)(ב) ו-18(ד) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31.12.2015, שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 29.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-016761).

בשים לב לאמור לעיל, הלוואת אפימול, שיתרתה ליום 31.3.2016 הסתכמה בכ- 420 מיליון דולר ארה"ב, סווגה בדוחותיה הכספיים של אפי פיתוח ליום 31.3.2016 כהתחייבות שוטפת (וזאת, בנוסף להלוואת אוזרקובסקיה III, שיתרתה ליום 31.3.2016 הסתכמה בסך של כ- 191 מיליון דולר ארה"ב, אשר בשל הפרת התניות פיננסיות כבר סווגה כהתחייבות שוטפת במהלך שנת 2015).

בהמשך לאמור לעיל, במסגרת הדיונים והליכי משא ומתן המתנהלים בין הנהלת אפי פיתוח לבין הבנק הרוסי, בוחנים הצדדים אפשרות, לפיה ההלוואות תסולקנה כנגד העברה לידי הבנק של מספר נכסים מהותיים של אפי פיתוח, ששוויים הכולל בספרי אפי פיתוח ליום 31.3.2016 הסתכם בכ- 877 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "עסקת ההחלפה"). יצוין, כי בשים לב להיקפיה של עסקת ההחלפה ומשמעותה, היא תהיה כפופה, בין היתר, לגיבושם של

הסכמים מפורטים וקבלתם של אישורים רגולטוריים ואחרים, ככל שנדרשים. במסגרת הדיונים הנ"ל הבנק הרוסי הודיע להנהלת אפי פיתוח, כי הוא מצפה להגיע להסכמה על תנאיה של עסקת ההחלפה עד ליום 31.5.2016. אם וככל שיוסכם על ביצועה של עסקת ההחלפה, תרשום בגינה אפי פיתוח בדוחותיה הכספיים קיטון בהון בסך של כ- 266 מיליון דולר ארה"ב. מובהר, כי נתון זה אינו סופי, שכן הוא אינו מביא בחשבון היבטים שונים אפשריים המושפעים ממבנה עסקת ההחלפה, שטרם סוכם, כגון מיסוי, מס ערך מוסף ויתרות מסים נדחים.

לתאריך הדוח, אפי פיתוח בוחנת הצעה זו לאחר שבחנה את היתכנותן של חלופות מימון אחרות, אשר נמצאו בלתי ישימות (בכלל זאת, פנתה אפי פיתוח לבנקים אחרים לקבלת מימון וכן פנתה לחברה לקבלת עמדתה ביחס לאפשרות של הזרמה הונית מהחברה, שנענתה בשלילה בשים לב למצבה הפיננסי של החברה ומקורותיה המוגבלים).

להערכת ההנהלה של אפי פיתוח, היא תוכל להשלים את עסקת ההחלפה, מבלי שהדבר ישפיע על הפרויקטים האחרים של אפי פיתוח שבשלבי הקמה (אודינבורג, ופבלצקיה - שלב שני) או בשלב תכנון מתקדם (פוצ'טוביה), באופן שהמימון לפיתוחם של הפרויקטים האחרים יתקבל על בסיס התזרימים הצפויים מהם. עם זאת, מטבע הדברים, התממשותן של ההערכות והתכניות המתוארות לעיל כרוכה באי וודאות, המעוררת ספק משמעותי בהנחה בדבר יכולתה של אפי פיתוח לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. בהתאם לכך, בדוח הסקירה של רואי החשבון המבקרים של אפי פיתוח בהתייחס לדוחותיה הכספיים ליום 31.3.2016 נכללה הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה כעסק חי.

השלכות ההתפתחויות במצב אפי פיתוח על החברה

מאז כניסתו לתוקף של הסדר החוב בחודש מאי 2010, פעלה הנהלת החברה באופן נחוש למימוש נכסים במחירים ראויים לשם הבטחת יכולתה לפרוע את התחייבויותיה הפיננסיות הנרחבות. לשם המחשה, החל מחודש מאי 2010 ועד היום מומשו נכסים בהיקף כולל של 6.7 מיליארד ש"ח והחברה פרעה התחייבויות בהיקף כולל של כ- 4.8 מיליארד ש"ח. כמו כן, במהלך התקופה הנ"ל השקיעו בעלי מניות של החברה סכום מצטבר של כ- 1.35 מיליארד ש"ח (מתוכו, חלקו של בעל השליטה בחברה הסתכם בכ- 765 מיליון ש"ח).

כידוע, אפי פיתוח היוותה (ועודנה מהווה) חברה בת מהותית ביותר של החברה. בהינתן זאת, לא ניתן להתעלם מכך, שהתמשכותו של המשבר הכלכלי ברוסיה, מחד גיסא, ותלותה המובהקת של יכולת הפירעון של התחייבויות החברה בהצלחתה לממש נכסים לאורך תקופה ממושכת של שנים לבוא (לרבות ברמת אפי פיתוח), מאידך גיסא, מעצימים את תנאי אי הוודאות בפניהם ניצבת כיום החברה. על אחת כמה וכמה, בשים לב להרעה הפיננסית המשמעותית במצבה של אפי פיתוח על רקע אפשרות העמדתן של ההלוואות בהיקף של כ- 611 מיליון דולר ארה"ב לפירעון מיידי והיקלעותה של אפי פיתוח לחדלות פירעון בטווח המיידי, ולחילופין, מסירתם של נכסי ליבה משמעותיים של אפי פיתוח, התפתחויות שמשפיעות לרעה באופן מובהק על סיכויי התממשותן של הערכות באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה לטווח הארוך.

לאור כל האמור לעיל, הגיע דירקטוריון החברה לכלל מסקנה, כי לעת הזו קיימת אי בהירות באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה וכי בראייה שקולה, לשם מתן מענה הולם לסיכונים המתוארים לעיל כמו גם לשינויים נוספים לרעה שעוד עלולים לחול בהמשך, וכפועל יוצא מכך, שיפור סיכוייה של החברה בהתמודדותה עם פירעון התחייבויותיה, מידת האחריות מחייבת לפתוח בהקדם במשא ומתן עם מחזיקי אגרות החוב של החברה, לגיבוש תכנית לארגון מחדש של מצבת התחייבויותיה של החברה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב שלה, אשר תכלול, בין היתר, את חיזוק בסיס ההון של החברה, ובכלל זאת, פנייה לבעל השליטה בחברה להשקעת כספים בחברה בכפוף להשלמתו של הסדר כאמור.

דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה לפעול לגיבושו של הסדר כאמור בלוח זמנים מואץ ואינטנסיבי, תוך מחויבות לשמירה על הוגנות ויחס בלתי מפלה בין מחזיקי אגרות החוב, בשים לב לתנאיה של כל אחת מסדרות אגרות החוב, הבטחות הקיימות להבטחתן ושיעור החוב הבלתי מובטח כלפיהן. בהתאם לכך, פונה החברה לנאמנים למחזיקי אגרות

החוב בבקשה לכינוס דחוף של אסיפות מחזיקי אגרות החוב לשם מינוי נציגות משותפת לשלושת סדרות אגרות החוב של החברה.

כמו כן, לצורך בבחינה מחדש של תכניות החברה, דירקטוריון החברה סבור, כי טובת החברה (כמו גם טובתם של מחזיקי אגרות החוב) תומכת בהשעיה של תכניות ההנהלה למימוש נכסי ליבה מהותיים נוספים של החברה עד למיצוי הליכי המשא ומתן כאמור והתבהרות התמונה. כפועל יוצא מכך, בשים לב להיקף היתרות הנזילות שבידי החברה וכל עוד נמשך המשא ומתן לגיבוש ההסדר, לא תוכל החברה להמשיך בביצוע תשלומים בגין קרן וריבית של חובותיה לנושיה הפיננסיים על פי לוחות הסילוקין הנוכחיים.

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

נחתם על ידי: אברהם נובוגרוצקי, מנכ"ל

מנשה שגיב, סמנכ"ל כספים