

פלאזה סנטרס אן.וי.

עקרונות ההסדר
מצגת
למחזיקי אגרות חוב

מאי 2014

המידע המופיע במצגת זו כפוף להערות הכלליות שלהלן ולגורמי הסיכון כמפורט בסופה.

- מצגת זו איננה מהווה הצעה ו/או הזמנה לרכישת ו/או להקצאת ניירות ערך של פלאזה סנטרס אן.וי. (להלן: "פלאזה" או "החברה") ו/או החברות הבנות שלה.
- מצגת זו כוללת מידע חלקי וסלקטיבי בלבד, אשר החברה ראתה לנכון לשתף בו את מחזיקי אגרות החוב של החברה וכלל ציבור המשקיעים בניירות הערך של החברה. ייתכן ומידע זה איננו כלול בדו"חות הכספיים והאחרים של החברה כפי שפורסמו לציבור, או שאופן הצגתו של המידע הנכלל במצגת שונה מהאופן שבו מידע זה נכלל בפרסומים כאמור. מצגת זו כוללת תמצית של הנושאים המתוארים בה, בהקשר בו הם נדונים, ולא את מלוא המידע המצוי בידי החברה ביחס לנושאים אלו. מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה, והיא לא נועדה לבוא במקום ו/או להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שהחברה פרסמה לציבור על-פי דין והד"וחות הכספיים המלאים של החברה הכלולים בו. בכל מקרה של סתירה בין הנתונים הכלולים במצגת זו לבין הנתונים הכלולים בדיווחי החברה ו/או בדוחות הכספיים שצורפו להם, יש לראות את הנתונים המופיעים בדיווחי החברה כמחייבים את החברה.
- מצגת זו כוללת הערכות, אומדנים, הצהרות ומידע הצופים פני עתיד (להלן: "מידע הצופה פני עתיד"). מידע הצופה פני עתיד כאמור, לרבות התממשותן של פעולות מתוכננות התלויות בצדדים שלישיים או גורמים חיצוניים, התממשותם של הנחות עבודה, תוכניות, תכנונים, הערכות, אומדנים, לוחות זמנים, תוצאות, קיומם של מחירים, תנאי שוק וכיוצא באלו, מתבססים על אומדנים, הערכות וציפיות של החברה לפי מיטב הבנתה על-פי הנתונים שברשותה במועד עריכת מצגת זו. אין כל וודאות בדבר התממשותן של ההערכות ו/או האומדנים ו/או הציפיות ו/או הנחות העבודה, ו/או נכונותו של המידע הצופה פני עתיד בכל עת בעתיד, ואלו - כמו גם המימוש בפועל של כל אחד מהגורמים ו/או הפעולות המנויים במצגת זו ו/או תוצאותיהם - עשויים להשתנות ו/או להיות מושפעים מגורמים חיצוניים אשר לפלאזה אין יכולת לצפותם ו/או לשלוט עליהם. מצגת זו כוללת הערכות ותחזיות של החברה בנוגע להסדר החוב של החברה והשלכותיו על פעילות החברה ויכולת החזר חובותיה כלפי נושיה. הערכות ותחזיות אלה מבוססות על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד המצגת. הערכות ותחזיות החברה כאמור עלולות שלא להתממש, באופן מלא או חלקי, או עלולות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, כתוצאה משינוי בהנחות עליהן מבוססות הערכות ותחזיות החברה, לרבות בין היתר, שינויים בהצעת הסדר החוב, כשלון החברה ביישום הסדר החוב, אי התאוששות השווקים בהם פועלת החברה, קשיים בהשגת מימון לפעילות החברה וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים במצגת זו ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2013.
- מידע אשר איננו מידע הצופה פני עתיד, הינו נכון למועד עריכת מצגת זו. החברה איננה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת זו, בין שהינו מידע הצופה פני עתיד ובין אם לאו, לאחר פרסומה.
- לחברה אין חובה רגולטורית לפרסם מצגת זו ו/או את מלוא הנתונים והמידע הכלולים בה לציבור, באופן בו אלו מוצגים בה או בכלל, ואין היא מתחייבת להמשיך ולפרסם מצגות ו/או מידע באופן ובהיקף הכלול במצגת זו ו/או לשמר פורמט הצגת נתונים בדרך זו בעתיד.
- לפלאזה זכויות קניין במידע הכלול במצגת זו. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לפרסם או לעשות שימוש במצגת זו, כולה או חלקה, אלא על פי הסכמה מראש ובכתב, של פלאזה.

1. כללי

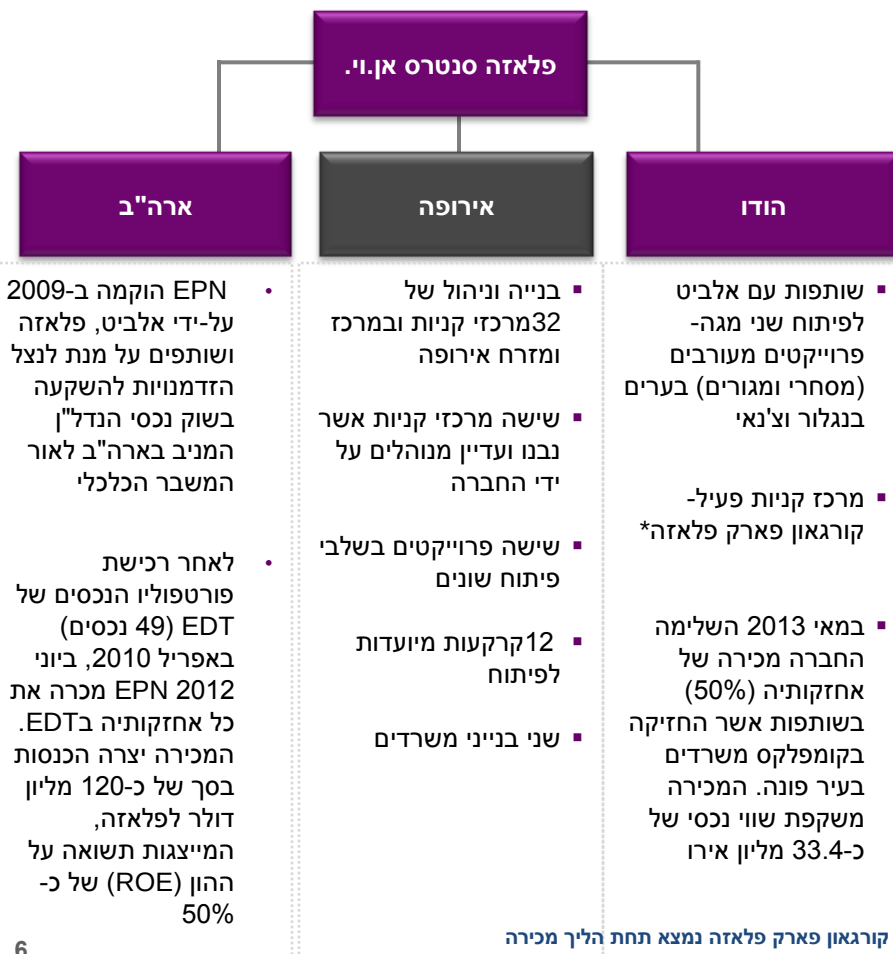
פלאזה סנטרס הינה חברה יזמית מובילה בפיתוח נכסים בשווקים מתפתחים, המתמקדת בבניית מרכזי קניות ובידור בסגנון מערבי, וכן בעלת פלטפורמה מגוונת של פעילויות בהודו

- פלאזה סנטרס א.נ.וי. ("החברה") מאוגדת בהולנד ומניותיה נסחרות ברשימה הראשית של בורסת לונדון (LSE) וכן רשומות למסחר בבורסת וורשה (WSE). השליטה בחברה מוחזקת בעקיפין (62.5%) על-ידי אלביט הדמיה בע"מ, חברה ציבורית ישראלית, אשר מניותיה נסחרות בבורסה בתל-אביב ובנסד"ק בארה"ב.
- החברה מאופיינת כחברה יזמית הפעילה בתשע מדינות (רומניה, פולין, לטביה, הונגריה, צ'כיה, סרביה, בולגריה, יוון והודו), המחזיקה פורטפוליו הכולל 29 נכסים ובעלת הישגים מרשימים בפיתוח, בנייה, תפעול, ניהול, השכרה ומימוש של הנכסים.
- בית המשפט בהולנד נענה לבקשת החברה לתוכנית הבראה (הכוללת גם הקפאת תשלומים) והעניק לה תקופת זמן מוגבלת להמשיך בכל פעולותיה העסקיות ולהשלים הסדר מול נושיה עד לכינוס אסיפת הנושים שנקבע ל- 17.4.2014 ונדחה לאחר מכן ל 26.6.2014.
- הושלם גיבוש ההסדר המוצע באמצעות מו"מ שהתקיים בין הנאמנים, המומחה מטעמם ונציגי החברה. ביום 27.5.2014 פורסם תשקיף החברה בקשר להסדר אליו צורפה תוכנית ההסדר ונספחיה (ובכלל זאת שטרי הנאמנות המוצעים לסדרה א' ולסדרה ב').

2. פרופיל החברה

חברה יזמית מובילה לפיתוח נדל"ן בשווקים מתפתחים, המתמקדת בבניית מרכזי קניות ובידור בסגנון מערבי

פורטפוליו הנכסים

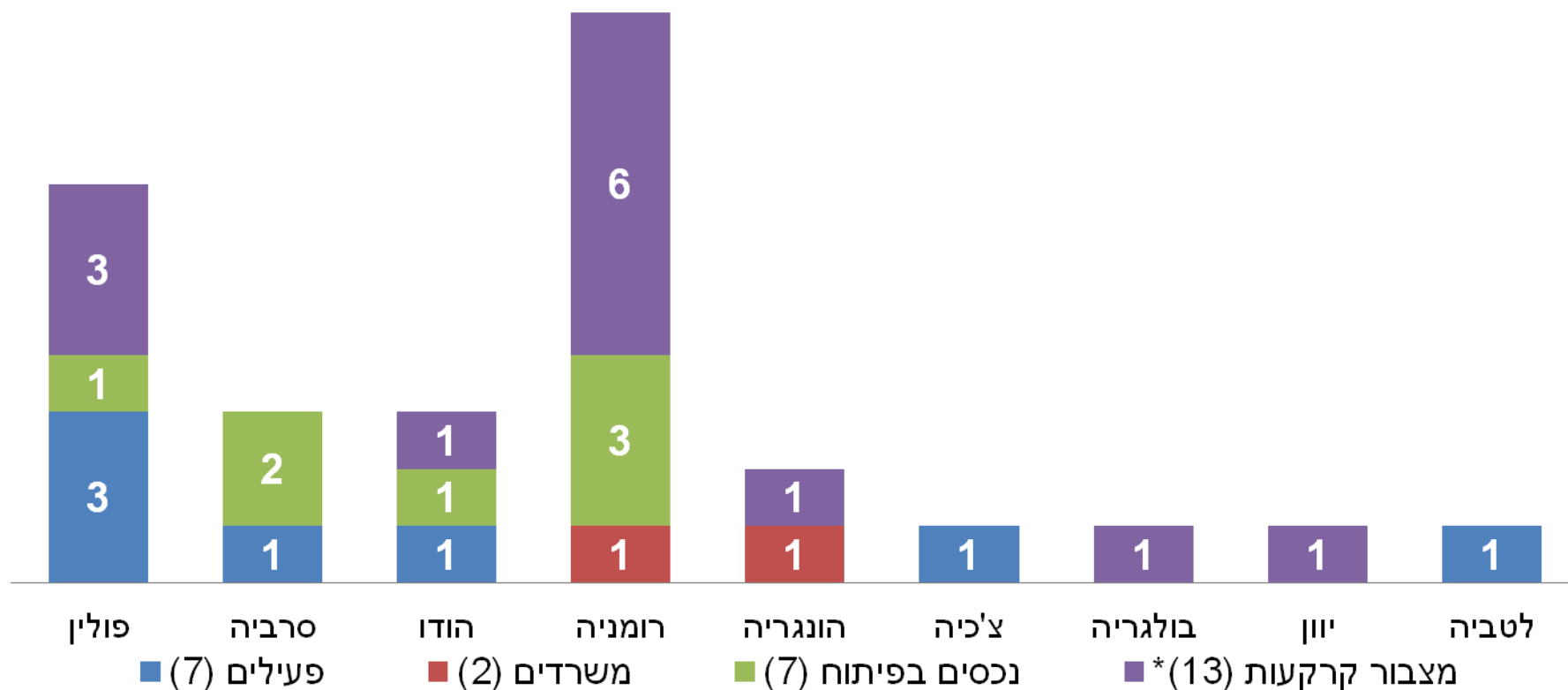


* קורגאון פארק פלאזה נמצא תחת הליך מכירה

- **נסיון של 18 שנים** בפיתוח ובניית מרכזי קניות ובידור במרכז ומזרח אירופה – החברה פעילה באיזור מאז 1996 והיתה הראשונה לבנות מרכזי קניות ובידור בסגנון מערבי בהונגריה
- החברה יישמה את מודל הפיתוח שלה במרכז ומזרח אירופה והגיעה להישגים מרשימים בפיתוח, בנייה, תפעול, ניהול, השכרה ומימוש של המרכזים. בשנת 2007 החברה הרחיבה את פעילותה גם להודו
- לחברה **צוות ניהולי מבוסס ורב נסיון במדינות הפעילות**, בעל נסיון מוכח בהקמת מרכזים מסחריים תוך עמידה בתקציב ובלוחות הזמנים, השגת ליווי בנקאי, השכרתם לדיירים ומכירתם לקרנות בינלאומיות
- **נכון להיום החברה פיתחה ובנתה 33 מרכזי קניות ובידור** במרכז ומזרח אירופה (יותר מכל חברה אחרת באיזור) ובהודו, **מתוכם 26 נמכרו** תמורת סכום מצטבר של **1.16 מיליארד** אירו. בבעלות החברה 20 נכסים בפיתוח ומיועדים לפיתוח/מכירה, 7 מרכזי קניות פעילים ושני בנייני משרדים
- החברה נהנית מקשרים מצויינים בקרב **בנקים** המלווים את הפרוייקטים באיזורי הפעילות, עם **רשתות קמעונאיות** בינלאומיות ומקומיות השוכרות שטחים בקניוני החברה וכן עם **קרנות נדל"ן בינלאומיות** המשקיעות בנכסים במדינות השונות
- החברה מוחזקת בעקיפין (62.5%) על ידי אלביט הדמיה בע"מ, חברה ציבורית ישראלית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל אביב וכן בנסד"ק בארה"ב.

החברה הינה בעלת פוטנציאל צמיחה עתידי באמצעות מצבור נכסים אטרקטיביים לפיתוח ומספר נכסים מניבים המיועדים למימוש (לפירוט הנכסים העיקריים ראה נספח א')

סה"כ 29 נכסים בתשע מדינות



* כולל מצבור קרקעות ופרוייקטים מיועדים למכירה

מאזן החברה ל-31 בדצמבר 2013 (באלפי אירו)

ASSETS	
Cash and cash equivalents	26,157
Restricted bank deposits	6,319
Held for trading financial assets	1,246
Trade receivables	3,372
Other receivables and prepayments	4,871
Prepayment s and advances	1,393
Trading properties	40,333
Total current assets	83,691
Trading properties	454,841
Equity accounted investees	33,102
Loan to equity accounted investees	7,039
Property and equipment	6,520
Other non-current assets	573
Total non-current assets	502,075
Total assets	585,766

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	
Current liabilities	
Interest bearing loans from banks	175,338
Debentures at fair value through profit or loss	97,983
Debentures at amortized cost	70,636
Trade payables	2,432
Related parties	944
Provisions	15,597
Derivatives	910
Other liabilities	11,219
Total current liabilities	375,059
Non-current liabilities	
Deferred tax liabilities	379
Total non-current liabilities	379
Equity	
Share capital	2,972
Translation reserve	(40,651)
Capital reserve due to transaction with non-controlling interests	(20,706)
Other reserves	35,133
Share premium	261,773
Retained earnings	(28,799)
Total equity attributable to equity holders of the Company	209,722
Non-controlling interests	606
Total equity	210,328
Total equity and liabilities	585,766

אירועים משמעותיים מיום הפנייה לבית המשפט - קידום ההסדר

- החברה פנתה בבקשה לתוכנית הבראה (הכוללת עצירת תשלומים) לבית המשפט בהולנד כיוון שהיא חברה הולנדית הפועלת לפי הדין ההולנדי, כל פעילותה ונכסיה הם מחוץ לישראל ויש לה נושים גם מחוץ לישראל.
- בית המשפט אישר לחברה את בקשתה והעניק לה תקופת זמן מוגבלת להשלים הסדר מול נושיה וזאת עד לכינוס אסיפת הנושים שנקבע ל- 17.4.2014, מועד זה נדחה לתאריך 26.6.2014 בגלל אילוצים טכניים. אם עד מועד זה החברה לא תשלים הסדר היא כנראה תעבור להליך של פירוק ויגרמו נזקים משמעותיים לחברה, לנושים ולבעלי מניותיה.
- במקביל לאישור הבקשה, מינה בית המשפט שני נושאי תפקידים מטעמו.
 - מנהל מיוחד (אדמיניסטרטור) - שפועל עם הנהלת החברה ומאשר כל עסקה, נטילת התחייבות או הוצאה ואמור לחוות דעתו בנוגע לתוכנית המוצעת.
 - שופט המפקח על התהליך.
- המלצתו של האדמיניסטרטור תועבר לבית המשפט רק אם הוא השתכנע כי ההסדר הוגן ושוויוני כלפי כלל הנושים. האדמיניסטרטור שכר את שרותיה של חברת PWC הולנד לצורך בדיקת ההסדר (כלכלית) מטעמו.
- מיום ההודעה של החברה על הגשת הבקשה לבית המשפט ועד ימים אלו:
 - הנאמנים, המומחה ונציגי החברה גיבשו את ההסדר המוצע למחזיקי האג"ח.
 - ביום 27.5.2014 פורסם תשקיף החברה בקשר להסדר אליו צורפה התוכנית ונספחיה (ובכלל זאת שטרי הנאמנות המוצעים לסדרה א' ולסדרה ב') וביום 27.5.2014 הוגשו כל המסמכים של ההסדר לבית המשפט בהולנד.
 - התקיימה אסיפת הסברה משותפת לשתי הסדרות בישראל וזומנו אסיפות להצבעה מקדמית בשתי סדרות של אגרות החוב בישראל.

ה"אני מאמין" של הנהלת החברה

- הנכסים המניבים איכותיים והם ברי השבחה נוספת.
- עתודות הקרקע (שנרכשו בהון עצמי) מהוות פוטנציאל לייזום והשבחה.
- לחברה (כחברה יזמית) יש את היכולות למימוש הפוטנציאל הגלום בנכסי החברה (השבחה, פיתוח, מכירה וכו') ובפעולה מושכלת וללא לחץ למקסם את השווי שיופק מהנכסים.
- לחברה ולהנהלתה מערכת יחסים טובה, איכותית וארוכת שנים עם רוב הבנקים המממנים המתבססת על כך שעד כה, בכל 33 הקניונים שבנתה החברה (מהם 26 כבר נמכרו), כל הלוואות הבנק כובדו והוחזרו כסדרם.
- המשך מגמה כלכלית חיובית במדינות בהן החברה פעילה תאפשר מכירת נכסים במחירים הוגנים.
- דחיית חלויות החוב תאפשר פיתוח של אתרים סלקטיביים להשאת ערך, ללא השקעת אקוויטי מהותי.

4. ארגון החוב מחדש – ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

מורכבות

ההסדר נעשה תחת הפיקוח ובאישור של בית המשפט בהולנד ובמגבלת זמן שהוגדרה מראש, מניות החברה נסחרות באנגליה ובפולין, אגרות החוב הונפקו בפולין ובישראל ובמסגרת ההסדר נענתה החברה לדרישת הרשות לרישום מניות החברה למסחר גם בישראל.

הנושים האחרים של החברה

מרבית הנכסים המניבים של החברה משועבדים בדרגה ראשונה לבנקים. במקביל למו"מ היה צורך לשמור על "שקט תעשייתי" בגזרה של הבנקים כדי לשמר את ערכי הנכסים.

היעדר מעורבות של בעלי השליטה במו"מ לגיבוש ההסדר

בעלת השליטה לא השתתפה בדיונים על תנאי ההסדר אלא רק בנושאים הקשורים להזרמה על ידי בעלי המניות והקצאת מניות בדרך של הנפקת זכויות. המו"מ עסק רק מנקודת מבט של בעלי החוב והחברה עצמה ובסופו הוא הניב את הדרך הטובה ביותר להשאת תזרים המזומנים של החברה תוך שמירה מקסימלית על זכויות מחזיקי האג"ח. התזרים הוא מקור ההחזר למחזיקי האג"ח.

תמצית העקרונות עליהם מתבסס ההסדר

- **ניתנו לחברה הכלים הדרושים להשבחת הנכסים ומימושם**
 - יצירת סביבת עבודה אידיאלית למימוש נכסים (כלפי חוץ, החברה תמשיך לפעול בכל תחומי פעילותה כבעבר).
 - דחיית תשלומי הקרן ב- 3.5 שנים עם מנגנוני הקדמת תשלומים (בעת היווצרות תזרים מזומנים נטו) ומנגנון דחיית תשלומים בעת פדיון מוקדם של חלק מן החוב הנובע בעיקר ממימוש איכותי של הנכסים שהושבחו.
- **שיפור הביטחונות למחזיקי אגרות החוב**
 - שעבוד שלילי על נכסי נדל"ן של החברה ושל החברות הבנות.
- **תרומת בעלי המניות בהזרמת מזומן לחברה ובהקצאת המניות למחזיקי אגרות החוב**
 - הזרמה של 20 מ' אירו (כ-50% משווי השוק של החברה) ע"י בעלי המניות הינה תנאי לכניסת ההסדר לתוקף.
 - דילול בעלי המניות בגין הקצאת מניות בשיעור של 13.21% ממניות החברה (לאחר הזרמת הכספים וההקצאה).
- **הגנה למחזיקים מפני ירידת ערך הנכסים**
 - הוגדרו מרכיבי יחס הכיסוי של נכסי החברה מול החוב שאינו מובטח. אי עמידה ביחס מינימאלי מעבר לתקופה רצופה שנקבעה תיצור עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי.
- **פיצוי מחזיקי אגרות החוב בריבית וב- Upside**
 - מחזיקי אגרות החוב ייהנו מתוספת ריבית שנתית של 1.5% ומהקצאת מניות (לא אופציות) בשיעור של 13.21% ממניות החברה לאחר הזרמת בעלי המניות (20 מ' אירו).

תמצית העקרונות עליהם מתבסס ההסדר

- **קביעת נוהלי מעקב, פיקוח ובקרה על תזרים המזומנים של החברה**
 - הוטלו מגבלות כלליות על פעילות החברה ברמה של יתרת מזומנים מינימאלית ויחסי LTC במימון/ביצוע עסקות.
 - הוגדר מנגנון מימוש ייחודי ל-4 הנכסים המניבים בעלי השווי הגבוה ביותר.
 - נקבעו נוהלי דיווח לנאמנים ולמחזיקי אגרות החוב.
 - החברה תפעל לשמירה על רמת הוצאות הנהלה וכלליות סבירה.
- **יצירת עודף תזרים מזומנים נטו תשמש בעיקר להקטנת החוב**
 - בעת יצירת עודף תזרים מזומנים לדוגמא ממימוש נכסים או מימון מחדש, יבוצע פדיון מוקדם חובה אשר במסגרתו תשולם במלואה הריבית שנצברה על אגרות החוב עד לאותו מועד ו-75% מהיתרה לאחר הפחתת תשלום הריבית (או לאחר הפחתת חלק מתשלום הריבית, במקרים מסוימים) תשמש לפירעון מוקדם של הקרן.
 - לא תבוצע חלוקת דיבידנד לפני פירעון 75% מיתרת קרן אגרות החוב במחזור במועד התוקף של השטרות ועמידה ביחס כיסוי של 150% לאחר החלוקה.
- **הגברת השקיפות למחזיקי אגרות החוב בישראל**
 - החברה תרשום את מניותיה למסחר גם בישראל ותפרסם גם דו"חות רבעוניים.
- **מעבר לרמת סיכון שהוגדרה עתיד החברה יקבע ע"י מחזיקי אגרות החוב**
 - נקבעו אמות מידה אשר יאפשרו לבעלי החוב למנוע, מבעוד מועד, הדרדרות של החברה למצבים לא רצויים.

ההסדר נמשל לשולחן הנשען על 3 רגליים: בעלי אגרות החוב, בעלי המניות והחברה.



ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

הזרמה הונית/כספית של בעלי המניות

בעלי המניות יבצעו הזרמה הונית/כספית לחברה בהיקף כספי של כ- 20 מ' אירו כתנאי לכניסתו לתוקף של ההסדר, בדרך של הנפקת זכויות.

בעלי החוב הכלולים בהסדר

קבוצת בעלי החוב הכלולים בהסדר הם המלווים הבאים: מחזיקי האג"ח בישראל, בעלי האג"ח בפולין והבנקים ברמת הנכסים בעלי זכות Recourse לחברת האם.

פטור וויתור הדדי מתביעות

ההסדר המוצע כולל פטור וויתור הדדי על תביעות לפיו, החברה, אלביט הדמיה, נושאי המשרה בקבוצה (בעבר ובהווה), עובדי הקבוצה ומי מטעמה מחד ומחזיקי אגרות החוב, הנאמנים ומי מטעמם מאידך, יופטרו מתביעות שעילתן קדמה למועד התוקף של השטרות, למעט תביעות שעילתן מרמה, או זדון או עילה אחרת אשר לא ניתן לתת ביחס אליהן פטור על פי דין.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

למחזיקי אגרות החוב שהונפקו בישראל ולמחזיקי אגרות החוב שהונפקו בפולין

- **תשלומי קרן** - כל תשלומי הקרן של כל מחזיקי אגרות החוב בלבד (אג"ח (סדרה א'), אג"ח (סדרה ב') והאג"ח מהמוסדיים בפולין) של השנים 2013, 2014 ו-2015 בסך כולל של 178 מיליון אירו יידחו לשלוש שנים וחצי ממועדם המקורי. חוב זה בתוספת ריבית לסוף 2013 הוגדרו כ"חוב הנדחה".
- **תשלומי הריבית** – תשלומי ריבית שנצברו ולא שולמו עד סוף 2013 יתווספו לקרן וישולמו יחד עימה. לאחר השלמת ההסדר תשלומי הריבית ישולמו במועדם.
- **שיעור הריבית** - החל מה- 1.1.2014, תשולם תוספת בשיעור הריבית השנתית של 1.5%.
- **תשלום במועד השלמת ההסדר** - החברה תשלם למחזיקי האג"ח הישראלי והפולני בסמוך לאחר מועד השלמת ההסדר סך של לפחות 11.6 מ' אירו ע"ח ריבית על פי המנגנון שנקבע (פארי פאסו לריבית שתיצבר).
- **Upside** - לבעלי האג"ח (לא כולל חברה בת המחזיקה באג"ח) יוקצו כ-13.21% ממניות החברה לאחר ההזרמה של בעלי המניות ולאחר ההקצאה. הקצאת המניות האמורה תיעשה לפי חלקה היחסי של כל סדרה בחוב הנדחה ליום 31.12.2013.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

- **פירעונות מוקדמים** - החברה תהיה רשאית בכל עת לבצע פדיון מוקדם של כל יתרת חוב שהיא לפי מחיר הפארי של האג"ח אך היא תהיה חייבת לבצע פירעון מוקדם בעת מימוש נכסים או גיוס חוב פיננסי חדש או מימון מחדש של נכסים.

תזרים המזומנים (נטו) שיתקבל בחברה בפועל בעת מימוש או גיוס חוב פיננסי חדש (למעט אם נלקח לצורך רכישה, השקעה או פיתוח של נכס נדל"ן) או מימון מחדש של נכסי נדל"ן לאחר החזר מלוא החוב בגין הנכס שמומש או בגין ההלוואה שנפרעה במקרה של מחזור חוב (ובמקרה בו אירוע המימוש קרה בחברת בת – סכומים הנדרשים לצורך פירעון התחייבויות לנושי אותה חברה בת) והוצאות ישירות בגין הנכס (הוצאות מכירה ומס וכיוצ"ב ככל שיהיו), ישמש לתשלום הריבית השוטפת שנצברה עד לאותו מועד בכל הסדרות (במימוש שאינו ארבעת הקניונים רק 50% מתשלום הריבית) ו-75% מהיתרה (לאחר תשלום הריבית) תשמש לפדיון מוקדם של תשלומי קרן אגרות החוב הקרובים לכל אחת מהסדרות (אג"ח (סדרה א'), אג"ח (סדרה ב') ו- אג"ח פולני) כל אחת לפי חלקה היחסי בחוב הנדחה. הפדיון המוקדם האמור יהיה פירעון בפועל ולא ברכישת אג"ח.⁽¹⁾

החברה תבצע פדיון מוקדם רק כאשר סכום הפדיון המוקדם שיצטבר כתוצאה מאירוע אחד או יותר יהיה גבוה מ- 2 מ' אירו, הפדיון המוקדם יתבצע, ככל שיידרש, בתוך רבעון ולא יותר מפעם אחת ברבעון קלנדרי.

- **דחיית תשלומים** - היה ותוך שנתיים ממועד התוקף של השטרות החברה תיפרע תשלומי קרן אגרות החוב (משלושת הסדרות) בפירעונות מוקדמים של לפחות 434 מ' ש"ח, יידחו כל תשלומי הקרן הנותרים בשנה נוספת (באותו היום והחודש של כל סדרה).

(1) לחברה שמורה הזכות לפרוע ממקורותיה סכום גדול יותר בגין תשלום הריבית השוטפת שנצברה ובכך לפרוע תשלומי קרן גדולים יותר מתזרים נטו שיתקבל

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

- **הגבלת תשלומים לבעלי המניות** - לא תבוצע חלוקת דיבידנדים לפני פירעון של לפחות 75% מיתרת קרן אגרות החוב במחזור במועד התוקף של השטרות (לא יימנו במניין אגרות החוב שיפרעו, אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר מועד התוקף של השטרות) ויחס כיסוי נכסים לחוב במועד ההחלטה על החלוקה יעמוד על לפחות 150% לאחר החלוקה. חלוקת דיבידנד במקרה של אי עמידה בתנאים שלעיל תחייב ההסכמה מכלל הנושים הכלולים בהסדר ברב של 67% מיתרת החוב המוחזק על ידי הנושים המצביעים באסיפה.

בטחונות והגנות

מגבלות על נטילת חוב פיננסי

החברה והחברות הבנות לא תהיינה רשאיות ליטול "חוב פיננסי חדש" (כהגדרתו בשטרות, לרבות בדרך של refinancing) אלא במקרים הבאים:

(1) החוב הפיננסי החדש נועד להשקעה בפיתוח נכס נדל"ן המוחזק על ידי החברה או החברות הבנות, וזאת בכפוף לעמידה ביחס LTC מינימאלי ובדרישת קופת המזומנים המינימאלית (כמפורט להלן) ולכך שהחוב הפיננסי החדש ניטל על ידי החברה בעלת הנכס או על ידי חברה אחרת בקבוצה; או

(2) החוב הפיננסי החדש נועד לרכישת נכסי נדל"ן חדשים על ידי החברה הרלוונטית, בכפוף לעמידה בדרישת קופת המזומנים המינימאלית (כמפורט להלן); או

(3) לפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש (כולל refinance) משמש לצורך פדיון מוקדם של האג"ח, על פי המנגנון שנקבע בשטרות.

נקבעו מגבלות על ערבויות/שעבודים צולבים בין חברות בנות ומחברת האם לחברות הבנות.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

בטחונות והגנות - הוראות לגבי הנכסים שאינם משועבדים

שעבוד שלילי על נכסי נדל"ן

- כל אחת מהחברות הבנות תהיה רשאית לרשום שעבוד על נכס נדל"ן המוחזק על ידה רק במקרים הבאים:
 - שעבוד הנרשם לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש שנועד לצרכי רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס נדל"ן המשועבד על ידי אותה חברה בת (בכפוף לחריג של שעבוד צולב);
 - שעבוד הנרשם על נכס נדל"ן לצורך הבטחת נטילת חוב פיננסי חדש המחליף חוב פיננסי קיים (refinancing), כאשר נכס הנדל"ן היה משועבד עובר לנטילת החוב הפיננסי החדש.
 - שעבוד הנרשם על החזקת חברת בת בתאגיד בשליטתה, המבטיח חוב שנלקח על ידי אותו תאגיד, בהתאם למפורט בנקודה הראשונה דלעיל.
 - שעבוד הנרשם לצורך נטילת חוב פיננסי חדש שלא לצורכי רכישה ו/או השקעה ופיתוח של נכס הנדל"ן המשועבד בכפוף לכך שלפחות 75% מתזרים המזומנים נטו הנובע מהחוב הפיננסי החדש משמש לפדיון מוקדם של אגרות החוב על פי המנגנון שנקבע בשטרות.
- החברה תהיה רשאית לרשום שעבוד על החזקות בחברת בת, המבטיח חוב אשר נלקח על ידי אותה חברת בת או תאגידים בשליטתה, בהתאם למפורט בנקודה הראשונה בשקף זה לעיל.
- החברה תהיה רשאית לשעבד לבנק בדרגה ראשונה קרקעות לטובת הלוואת בנייה ביחס LTC שלא יפחת מ- 50%. יחס זה יופחת ל- 40% אם יכנס שותף ל- 20% או יותר בפרויקט והכל בכפוף לעמידה בקופת מזומנים מינימאלית

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

בטחונות והגנות - הוראות לגבי נכסים משועבדים

- החברה תהיה רשאית לממן מחדש או לקבל הלוואות נוספות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים ובלבד שתזרים המזומנים נטו שינבע מהגדלת המימון בגין אותו הנכס קרי ההפרש שבין יתרת המימון החדש ליתרת המימון שקדמה למימון החדש ובניכוי כל ההוצאות ככל שיהיו תשמש לתשלום (100% במכירת 4 הקניונים ו- 50% בכל היתר) הריבית השוטפת לכל החוב ולפחות 75% לפירעון קרן.
- החברה תהיה רשאית למכור כל אחד מנכסיה המשועבדים (למעט ארבעת הקניונים טורון, סולוואקי, קראגוייבץ וריגה עליהם יחול המפורט בפסקה הבאה) ללא כל מגבלה ובלבד שהתמורה שתתקבל בידי החברה ממכירת הנכס המשועבד (לאחר החזר החוב לבנק, הוצאות מכירה ומס) תשמש לתשלום (100% במכירת 4 הקניונים ו- 50% בכל היתר) הריבית השוטפת לכל החוב ולפחות 75% מהיתרה לפירעון קרן. למרות האמור, כל ההכנסות מפרויקט קוראגון פארק בהודו ישמשו את החברה לפעילות השוטפת ולא יחולו על הכנסות אלו עקרונות הפדיון המוקדם כמפורט בסעיף זה. כמו כן, עסקאות נוספות שבוצעו עד ליום 14 במאי 2014 לא יכללו בסעיף פדיון מוקדם.
- הוראות לגבי ארבעת הקניונים (טורון, סולוואקי, קראגו וריגה) - החברה תוכל למכור את ארבעת הקניונים (טורון, סולוואקי, קראגו וריגה) או לבצע מחזור חוב (refinancing) בגין מי מהם (להלן: "אירוע מימוש"), בכפוף לכך שהתזרים נטו במצטבר באירוע מימוש בגין ארבעת קניונים אלה לא יפחת מ-70 מ' יורו. במקרה שלא יחול אירוע מימוש בגין ארבעת הקניונים יחדיו, החברה תוכל לבצע אירוע מימוש מיועד רק אם לאחר ביצוע אירוע המימוש המיועד עודף השווי נטו של הקניונים שלא נמכרו (לפי הערכת השווי בניכוי החוב הספציפי לבנקים) לא יפחת מ-70 מ' אירו בניכוי תזרים המזומנים נטו שנתקבלה מאירועי מימוש קודמים ובניכוי תזרים המזומנים נטו מאירוע המימוש המיועד.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

בטחונות והגנות - הוראות לגבי נכסים חדשים

- החברה תהיה רשאית להשקיע בנכסים חדשים בכפוף לעמידה ביתרת מזומנים מינימאלית (כפי שהוגדרה באמות המידה) לאחר ההשקעה.
- החברה תהיה רשאית לקבל הלוואות חדשות לרכישת נכסים חדשים לפי יחס $LTC \geq 50\%$ אלא אם כן נכנס שותף לפרויקט בהשקעה בכסף או בשווה כסף (לא פחות מ- 20%) או אז היחס האמור יופחת ל- 40% וזאת בכפוף לעמידה בקופת מזומנים מינימאלית.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

אמות מידה

• סדרי עדיפויות בתשלומים (מפל תשלומים)

תשלומים של החברה בכל יום יהיו לפי הסדר הבא:

1. הוצאות שוטפות ומיסים
2. תשלומי ריבית לאג"ח ישראלי ופולני
3. פירעון אג"ח ישראלי ופולני לפי לוחות הסילוקין
4. מילוי קופת מזומנים מינימאלית
5. השקעה בפיתוח נכסים וקרקעות

• קופת מזומנים מינימאלית

החברה תהיה רשאית לבצע הזרמות כספים בגין השקעות בנכסי נדל"ן קיימים או חדשים לרבות לצורך פיתוח או רכישה, רק אם קופת המזומנים תכיל, בדוחות המאוחדים של החברה בסעיפים מזומנים ושווה מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסים מוחזקים למסחר ופקדונות לזמן ארוך (ובלבד שהינם ניתנים למימוש באופן מיידי וללא מגבלה בחברה ובחברות הבנות), סכום השווה להוצאות הנהלה וכלליות ותשלומי ריבית לאג"ח ישראלי ופולני לתקופת ההגנה, בניכוי תקבולים לקבל לתקופת הגנה קדימה מעסקות שנחתמו, בוצע לגביהן closing וקיימת סבירות גבוהה להערכת ההנהלה לקבלת התקבולים במהלך תקופת ההגנה לצורך הכללתם בקופת המזומנים המינימאלית. תקופת הגנה נקבעה ל-6 חודשים והיא תתקצר ל-3 חודשים אם תהיה הזרמה נוספת לחברה בסך של לפחות 20 מ' אירו. כמו כן, במקרה בו החברה תפרע תשלומי קרן בסך שלא יפחת מ- 434 מ' ₪ בשנתיים הראשונות מהמועד הקובע, יוקטן סכום הרזרבה (כפי שחושב לעיל) ב-50%.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

אמות מידה (המשך)

• יחס כיסוי "שווי נכסים נטו"

בכל מקרה שיחס כיסוי "שווי נכסים נטו" עדכני מתואם לעומת החוב נמוך מ-118% ("יחס הכיסוי המינימאלי") במשך שני מועדי בדיקה רצופים לאחר מועד הבדיקה הראשון (בו נוצרה הירידה אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי) תקום עילה לפירעון מיידי. במהלך התקופה בה יחס הכיסוי ירד לראשונה אל מתחת ליחס הכיסוי המינימאלי וכל עוד לא חזר בחזרה אל השיעור המינימאלי- החברה והחברות הבנות לא תהיינה רשאיות לממש נכסי נדל"ן או לבצע השקעות בנכסי נדל"ן חדשים למעט השקעת כספים בפרויקטים קיימים שתוגבל לשיעור שאינו עולה על 20% מעלות ההקמה שאושרה ע"י הבנק המלווה ובכפוף ליחסי LTC המופיעים לעיל.

יחס הכיסוי "שווי הנכסים נטו" הוא היחס בין: (א) שווי כלל הנכסים לרבות יתרות מזומנים ושווה מזומנים⁽²⁾ בניכוי חובות בנקאיים קודמים/ספציפיים, לבין (ב) חובות הקבוצה שאינם קודמים/ספציפיים ו/או חובות נחותים לחובות הנכללים במסגרת ההסדר.

יחס הכיסוי "שווי הנכסים נטו" ייבדק ארבע פעמים בשנה, במועד אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה ובמועד אישור דוחותיה הכספיים הרבעוניים. שווי הנכסים לצורך הבדיקה יהיה בהתאם להערכות השווי העדכניות ביותר שיהיו במועד הבדיקה וככל שבמועד הבדיקה תחול ירידת ערך להערכת ההנהלה (ביחס להערכת השווי העדכנית) לגבי נכס כלשהוא, יעודכן שווי הנכס בהתאם, לצורך חישוב יחס הכיסוי. יחס כיסוי "שווי הנכסים נטו" לדוחות 31.12.2013 הינו 170%.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

אמות מידה (המשך)

• יחס כיסוי "שווי נכסים נטו" - המשך

שווי קאסה רדיו לעניין יחס זה יהיה 50 מ' אירו. שוויו של קאסה רדיו יעודכן לשווי נכס במימוש מהיר (דיסטנס) לפי הערכת שווי מעודכנת ויחס הכיסוי המינימלי יעלה ל- 120% בקרות כל אחד מהמקרים הבאים:

(א) תושלם עסקה במסגרתה ייכנס לקאסה משקיע או שותף שיהיה זכאי לפחות ל-20% מהזכויות בפרוייקט; או

(ב) הגעה להסדר מחייב עם הרשויות הרלוונטיות ברומניה לגבי לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט או הגעה להסכם הארכת תקופת החכירה (החברה תדווח לנאמנים בלבד על קרות אירוע זה); או

(ג) התקשרות בהסכם מימון בגין קאסה רדיו בהיקף כספי שלא יפחת מ-25 מ' אירו.

לאחר 9 חודשים מקרות אירועים א' או ג', יעודכן שווי קאסה רדיו בהתאם להערכת שווי מעודכנת (לא במימוש מהיר).

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

התאמת אמות מידה ומגבלות

א. הזרמה של הון נוסף (מעבר להנפקת הזכויות) במזומן כנגד הקצאת מניות בחברה או כהלוואה נחותה להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב הן מבחינת דרגת נשיה והן מבחינת מועדי הפירעון (שהינה מעבר להזרמה הנוכחית) בסך של לפחות 20 מ' אירו ומעלה ישחרר את החברה מהסעיפים האמורים באופן הבא: קופת מזומנים מינימאלית – ירידה ל-50% מהדרישה המקורית, יחס "כיסוי נכסים מינימאלי" ירד ל-115%, לגבי הכסף החדש לא תחול כל מגבלה של יחס השקעה בנכסים ו/או הון עצמי לפרויקטים וניתן יהיה לעשות בו כל שימוש לרבות חלוקת דיבידנד עד 50% מסכום ההזרמה וזאת לאחר שנה לפחות מההזרמה בכפוף לכללי חלוקה לפי דין.

ב. בקרות הזרמת ההון דלעיל ופירעון של 60% או 50% של יתרת הקרן הבלתי מסולקת הנוכחית של אגרות החוב (שלושת הסדרות) (ולמען הסר ספק לא יימנו במניין אגרות החוב שיפרעו אגרות חוב אשר נמכרו על ידי חברה בת של החברה לאחר מועד התוקף של השטרות), ההתחייבות של החברה לתשלומי קרן לאחר תשלומי הריבית לכל החוב בפדיונות מוקדמים תרד משיעור מינימאלי של 75% לשיעור מינימאלי של 50% או 60% (בהתאמה).

לבנקים בעלי זכות Recourse

יתרת החוב לבנקים – יתרת החוב בספרי החברה ליום 31.12.2013 הינה כ-50.2 מ' אירו וכנגדה משועבדים לבנקים, בדרגה ראשונה, נכסים בשווי של כ-82.4 מ' אירו.

Recourse לחברה – דחייה אפשרות Recourse לחברה לתקופה של ארבע שנים.

במידה והחברה לא תעמוד בתשלומיה השוטפים ובמידה ותישאר יתרת חוב לבנקים לאחר מימוש הנכסים, הבנקים יהיו רשאים לתבוע את יתרת החוב האמור מהחברה רק לאחר ארבע שנים מיום אישור ההסדר.

זכות ה- Recourse לחברה כאמור תהיה בגובה החוב לפני מימוש הנכסים בניכוי הגבוה מבין התמורה שנתקבלה ממימוש הנכסים לבין 90% משווי הערכת שמאי חיצוני (כפי שיוסכם) בטווח זמן של לא יותר משלושה חודשים טרם מועד המימוש.

ההסדר המוצע למחזיקי אגרות החוב

הוראות כלליות

- **שקיפות**

החל ממועד השלמת ההסדר מניות החברה ירשמו למסחר בישראל והחברה תפרסם דו"חות כספיים בכל רבעון. בנוסף, החברה תדווח בכל רבעון על עמידתה או אי עמידתה ביחסים הפיננסיים ובהתחייבויות מהותיות על פי ההסדר, כפי שנקבע בשטרות.

- **התייעלות**

החברה תפעל כמיטב יכולה לפעול לכך שהיקף הוצאות ההנהלה, ברמת פעילותה הנוכחית של החברה, לא יעלה על סך של 7.5 מ' יורו בשנה.

- **התאמה לתיקונים בחוק ניירות ערך**

שטרי הנאמנות הינם בעברית והוכנסו בהם השינויים המתחייבים לאור התיקונים שנקבעו בחוק ניירות ערך (לדוגמא, עילות העמדה לפירעון מיידי מנדטוריות).

- **הפקדת כריות**

במועד השלמת ההסדר תפקיד החברה אצל כל אחד מנאמני סדרות אגרות החוב סך של 25 אלף ש"ח אשר תוחזר עם הפירעון האחרון.

5. נספח א' – פירוט נכסי החברה

נכסים פעילים (1)

פולין



טורון פלאזה

פולין



סוואלקי פלאזה

פולין



ז'גורזלץ פלאזה

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם במרכז פולין
- נפתח לקהל בנובמבר 2011
- הכנסה שנתית משכירות: 6.9 מיליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 7.2 מיליון אירו)

מיקום	טורון, פולין
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	40,000
תפוסה	94%

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בצפון-מזרח פולין
- נפתח לקהל במאי 2010
- הכנסה שנתית משכירות: 3.4 מיליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 3.7 מיליון אירו)

מיקום	סוואלקי, פולין
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	20,000
תפוסה	92%

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בדרום-מערב פולין
- נפתח לקהל במרץ 2010
- הכנסה שנתית משכירות: 1.3 מיליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 1.6 מיליון אירו)

מיקום	ז'גורזלץ, פולין
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	13,000
תפוסה	92%

נכסים פעילים (2)

סרביה



קרגוויבץ פלאזה

לטביה



ריגה פלאזה

צ'כיה



ליברץ פלאזה

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם במרכז סרביה
- נפתח לקהל במרץ 2012- מרכז הקניות המערבי הראשון שנבנה מחוץ לבלגרד, בירת סרביה
- הכנסה שנתית משכירות: 3.4 מליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 3.8 מליון אירו)

מיקום	קרגוויבץ, סרביה
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	22,000
תפוסה	100%

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בבירת לטביה
- נפתח לקהל במרץ 2009
- חלק החברה: 50%
- הכנסה שנתית משכירות: 6.6 מליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 7.0 מליון אירו) (100%)

מיקום	ריגה, לטביה
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	49,000
תפוסה	97%

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בצפון צ'כיה
- נפתח לקהל במרץ 2009
- הכנסה שנתית משכירות: 0.7 מליון אירו (הכנסה שנתית צפויה: 0.8 מליון אירו)

מיקום	ליברץ, צ'כיה
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	17,000
תפוסה	84%

הודו



קורגאון פארק

- מרכז קניות ובידור ופעיל
- ממוקם בפונה, הודו
- נפתח לקהל במרץ 2012- מרכז הקניות הראשון של החברה בהודו
- הכנסה שנתית צפויה מייצגת ב-100% תפוסה: 5.4 מליון אירו
- הקניון תחת הליך מכירה

מיקום	פונה, הודו
קונספט	מרכז קניות ובידור
שטח להשכרה (מ"ר)	41,000
תפוסה	85%*

* לפי החוזים החתומים

נכסים בפיתוח (1)

פולין



לודג'

- התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור
- הפרוייקט ממוקם באחת הערים הגדולות בפולין (750,000 תושבים)
- הפרוייקט נמצא בשלבי השגת האישורים הדרושים
- שיעור אחזקת החברה: 100%
- תקציב הפרוייקט: 61.3 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 6.5 מיליון אירו

מיקום	לודג', פולין
קונספט	מסחרי
שטח להשכרה (מ"ר)	35,000
שווי בהשלמה*	74 מיליון אירו
צפי להשלמה	2017
שיעור אחזקה	100%

סרביה



בלגרד פלאזה (וישניצקה)

- התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור
- הפרוייקט ממוקם במרכז בלגרד, בירת סרביה והעיר המרכזית במדינה
- שיעור אחזקת החברה: 100%
- תקציב הפרוייקט: 79 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 8 מיליון אירו

מיקום	בלגרד, סרביה
קונספט	מסחרי
שטח להשכרה (מ"ר)	32,000
שווי בהשלמה*	108 מיליון אירו
צפי להשלמה	2015-2016
שיעור אחזקה	100%

סרביה



בלגרד פלאזה

- התוכנית כוללת בניית גלריית קניות, מלון ומשרדים
- הפרוייקט ממוקם במרכז בלגרד, בירת סרביה והעיר המרכזית במדינה
- שיעור אחזקת החברה: 100%
- תקציב הפרוייקט: 124.3 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 13 מיליון אירו

מיקום	בלגרד, סרביה
קונספט	משולב
שטח לבנייה (מ"ר)	70,000
שווי בהשלמה*	146 מיליון אירו
צפי להשלמה	2018
שיעור אחזקה	100%

* הערכת השווי לתאריך 31 בדצמבר 2013 (חלק החברה) ע"י Cushman & Wakefield

נכסים בפיתוח (2)

רומניה



קאסה רדיו, מרכז קניות
בוקרשט

רומניה



קאסה רדיו, משרדים
בוקרשט

Romania



קאסה רדיו, בתי מלון
בוקרשט

- התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור, חניה תת-קרקעית ובניין לצרכי ממשלה (Public Authority Building)
- ממשלת רומניה שותפה ב-15% בפרוייקט וכן משקיע נוסף המחזיק ב-10%
- האתר נמצא בסקטור 1 במרכז בוקרשט
- תקציב הפרוייקט: 242.9 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 22 מיליון אירו

מיקום	בוקרשט, רומניה
קונספט	מסחרי
שטח להשכרה (מ"ר)	76,000
שווי בהשלמה**	623 מיליון אירו
צפי להשלמה	2017
שיעור אחזקה	75%

- התוכנית כוללת בניית שלושה בנייני משרדים
- ממשלת רומניה שותפה ב-15% בפרוייקט וכן משקיע נוסף המחזיק ב-10%

מיקום	בוקרשט, רומניה
קונספט	משרדים
שטח להשכרה (מ"ר)	148,000
שווי בהשלמה**	-
שיעור אחזקה	75%

- התוכנית כוללת בניית קומפלקס מלונות, מלון דירות וחניה
- ממשלת רומניה שותפה ב-15% בפרוייקט וכן משקיע נוסף המחזיק ב-10%
- באפשרות החברה להיעזר בניסיונה של חברת האם, אלביט הדמיה, בפיתוח מלונות באירופה (בדגש על בוקרשט, בה היא מחזיקה את המלון המצליח במדינה)

מיקום	בוקרשט, רומניה
קונספט	קומפלקס מלונות
שטח להשכרה (מ"ר)	59,600
שווי בהשלמה**	-
שיעור אחזקה	75%

נכסים בפיתוח (3)

רומניה



טימישוארה

מיקום	טימישוארה, רומניה
קונספט	מסחרי
שטח להשכרה (מ"ר)	38,000
שווי בהשלמה*	77 מיליון אירו
צפי להשלמה	2016
שיעור אחזקה	100%

- התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור
- הפרוייקט ממוקם במערב רומניה בעיר בעלת 300,000 תושבים
- שיעור אחזקת החברה: 100%
- תקציב הפרוייקט: 64.7 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 6.8 מיליון אירו

הודו



צ'נאי

מיקום	צ'נאי, הודו
קונספט	מגורים
שטח לבנייה (מ"ר)	230,000
שווי בהשלמה*	39 מיליון אירו
צפי להשלמה	2015-2018
שיעור אחזקה	40%

- התוכנית כוללת בניית פרוייקט מגורים (33% ילדות ו-67% לבנייה עצמית)
- גודל הקרקע: 83 אייקר (336,000 מ"ר)
- ממוקם בעיר הרביעית בגודלה בהודו בעלת אוכלוסיה של מעל שמונה מיליון איש
- אורך הפרוייקט: 36-48 חודשים

רומניה



צ'ינה

מיקום	בוקרשט, רומניה
קונספט	מסחרי
שטח לבנייה (מ"ר)	4,986
שווי בהשלמה*	-
צפי להשלמה	2015
שיעור אחזקה	100%

- התוכנית כוללת גלריית קניות אקסקלוסיבית בקומה הראשונה והשנייה של הבניין וכן משרדים
- ממוקם בבירת רומניה
- שיעור אחזקת החברה: 100% (חכירה ל-49 שנים החל מדצמבר 2007)
- תקציב הפרוייקט: 10 מיליון אירו
- הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט: 1.4 מיליון אירו

מצבור קרקעות

בבעלות החברה מספר רב של קרקעות – סה"כ השטח להשכרה/בנייה בקרקעות אלו כ- 675,000 מ"ר

Country	Project	Type	GLA/ GBA (sqm)	Percentage Holding	Value Upon Completion* (€m)	Current Value* (€m)
Romania	Targu Mures	Commercial	30,000	100%	72	6
Romania	Slatina	Commercial	17,000	100%	41	2
Romania	Constanta	Commercial	18,000	100%	**	6
Romania	Hunedoara	Commercial	13,000	100%	10	2
Romania	Miercurea Ciuc	Commercial	14,000	100%	15	6
Romania	Iasi	Commercial	58,000	100%	95	12
Poland	Kielce	Commercial	33,000	100%	76	5
Poland	Leszno	Commercial	16,000	100%	**	2
Poland	Lodz	Residential	80,000	100%	89	7
Hungary	Arena Extension	Mixed Use	40,000	100%	89	8
India	Varthur	Residential	310,000	23.75%	91	12
Greece	Pireas	Commercial	26,000	100%	95	15
Bulgaria	Shumen	Commercial	20,000	100%	31	2
Total			675,000		704	85

* הערכת השווי לתאריך 31 בדצמבר 2013 (חלק החברה) ע"י Cushman & Wakefield

** הנכסים הוערכו בשיטה ההשוואתית - לא הוערך שווי בהשלמה

6. נספח ג' – גורמי סיכון

Risk Factors

The Company is exposed to certain risk factors as specified in the Company's prospectus published on 27 May 2014 that may be material for the purpose of assessing the market risks associated with the transaction (s) and that may affect the outcome of its activities and/or its ability to realize its plans as aforesaid. . Without derogating from the generality of the foregoing the following factors may have material influence on the Company's activities and business performance:

- (a) *Risk factors that are related the Company's Real Estate Projects:* The real estate industry continues to be cyclical and affected by changes in general economic, or other business conditions that could materially adversely affect the Company's business or financial results; there is no assurance that the Company will successfully implement its "construct and dispose" strategy and in such event its results may be materially adversely affected; The valuation of real estate is inherently subjective due to the individual nature of each property. As a result, valuations are subject to uncertainty; finding a suitable location is critical to the success of a shopping and entertainment center; the Company's business is subject to numerous national and local government regulations, including those relating to acquisition of real estate properties, building and zoning requirements. Any failure by the Company to comply with government regulation may adversely affect the Company's business and results of operations. Zoning restriction and local opposition can delay or prevent construction of a real estate project; reliance on contractors and subcontractors during the construction of shopping and entertainment centers may lead to high construction costs and loss of the Company's competitive edge; delay in the completion of projects of construction of shopping and entertainment centers might affect the success of the Company; the Company is dependent upon third parties for the purpose of entering lease contracts and especially agreements with anchor tenants for shopping and entertainment centers when, in the event that the Company cannot enter into the aforesaid agreements, it runs the risk of price reduction; the Company is exposed to a decrease in the prices of rent and/or sale prices of shopping and entertainment centers it owns; competition in its areas of activity becomes more intense; there is no guarantee that the Company will be able to implement its strategy to successfully build shopping and entertainment centers and such circumstances may result in serious damage to the performance of the Company; some of the shopping and entertainment centers are held with business partners and are exposed to risks relating to such business partners, which may lead to increased development and construction costs; transactions aimed at purchasing commercial centers, shopping and entertainment centers purchased by the Company are subject to inherent risks that are characteristic of real estate transactions such as, but not limited to, failure to discover flaws and defects in the framework of a due-diligence investigation or the ability to conduct due-diligence to a limited extent, flaws in the purchase rights, flaws and defects in the building or the ground, pollution and environmental nuisances; there might be dependency on business partners, cooperation and service providers; disputes with land owners and/or tenants and/or service providers, breach of agreements and/or insolvency by anchor tenants; failure to communicate that property management companies in general or under conditions that are desired by the Company; changes in the buying power or worsening of the economy of the relative state that harms the financial performance of the commercial centers; decrease in the value of assets; urban and/or demographic changes and/or changes in the mixture of the population constituting the primary target audience of the commercial center and affecting its profitability; changes in legislature or taxation limiting the activities of the commercial center and/or its profitability and/or the possibility of its realization; acquisition, development and renovation of commercial centers involves significant risks for the Company and lack of an option to predict the success of future projects;

Risk Factors

- (b) The Company is highly dependent on realising cash proceeds from the sale of existing and pipeline projects in order to service its financial obligations. The Company's primary business strategy is the construction, development and sale of shopping and entertainment centres in Central and Eastern Europe and other markets where it operates. Whilst the Company intends to continue to implement its "construct and sell" development strategy, it also holds completed developments on its balance sheet, until sales prices which appropriately reflect their potential are achieved. While the properties are held on the Company's balance sheet, it manages them deriving rental and other income from those assets. Such income is not comparable with the proceeds that may be received on a sale of such properties. For example, the Company recently divested its U.S. investment properties which generated cash proceeds of approximately U.S.\$120 million (compared to approximately U.S.\$82 million initially invested). Losing the income from the high yielding U.S. properties may cause cash flow problems. While the Company has recently raised substantial cash proceeds from the sale of its investment in the U.S. shopping centres, the Company will no longer benefit from the rental income generated from these investments, which represented a large share of the Company's income. The Company's current debt maturity profile indicates that significant principal repayments of senior secured and other debt obligations will come due. There is no assurance that the Company will be successful in either realising cash proceeds to service such debt obligations or, alternatively, re-negotiating and extending scheduled debt maturities in order to match its income on completed projects which have not been sold. The Company has significant debt service obligations, including bank debt, publicly traded debentures in Israel and debentures offered in a private offering in Poland, all of which require cash payments of principal and interest, in the short and medium term. In addition, the Company may incur additional debt from time to time to finance acquisitions or capital expenditures or for other purposes; The Company's financial instruments (mainly its loans and debentures) and its derivative financial instruments are subject to fluctuation in interest rates, currency exchange rates, changes in the Israeli consumer price index and/or changes in fair value, which may have a negative impact on its earnings, balance sheet and cash flows.
- (c) Risk factors related to Central and Eastern Europe: in the framework of the Company's activities in Central and Eastern Europe, the Company is subject to a variety of risks such as economic risks, political instability and corruption and the lack of experience and unpredictability of the civil justice system.
- (d) Risk factors related to India: Hostility in India and other Asian countries might have an adverse effect on the Company's performance and financial condition; changes in the economic policy implemented by the Indian government or political instability might have an adverse effect on the Company's business; the Company is new in the Indian market and there is no certainty that its skills or experience will suffice in these areas; limitations imposed by the Indian government concerning investments in India might have an adverse effect on the Company's business performance; uncertainty concerning ownership of lands in India might expose the Company to third party claims in connection with the acquisition of lands by the Company; regulatory limitations in India in connection with repatriating capital from the country might have an adverse effect on the Company's cash flow.

Risk Factors

- (e) Risks factors relating to the holdings structure of the Company: One of the Company's shareholder, Elbit Imaging Ltd. ("Elbit") beneficially owns a substantial amount of the Company's ordinary shares and, therefore, has effective control over the Company's affairs. As a result, Elbit has sufficient voting power at a meeting of the shareholders of the Company to effectively control most matters concerning the Company that require shareholder approval. For example, Elbit Imaging may have the power to affect the Company's legal and capital structure, elect all of the directors, prevent or effect changes in control or management, influence the issue of shares and the exclusion of pre-emptive rights. In addition, due to the concentration of shareholding in Elbit Imaging and other major shareholders the Company is not in compliance with the Financial Services Authority (the "FSA") free float requirement that at least 25% of its outstanding shares be in public hands. If the free float requirement is not complied with, the Company may be required to de-list its shares from the London Stock Exchange (the "LSE"). The Company approached the FSA in this respect and updated that Elbit is not going to vote in favour of such delisting. The FSA decided to put the issue on hold for the time being. Any loss of the services of members of our senior management team could result in the loss of expertise necessary for us to succeed, which could cause our revenues to decline and impair our ability to meet our objectives; Certain of the Company's directors, officers and key employees are officers of Elbit. As a result, they may have real or apparent conflicts of interest on matters affecting both the Company and Elbit and in some circumstances may have interests adverse to the Company's interests. Currently, two members of the Company's board of directors are executive officers of Elbit. Change and/or transfer of control in Elbit, either voluntarily as a result from a wilful event, restructuring of Elbit's debt or as a result from a compulsory foreclosure event with respect to shares of Elbit Imaging that are pledged as security to lending banks (including, in particular, shares that were pledged by Europe-Israel (M.M.S.) Ltd. which is controlled by Mr. Mordechai Zisser to Bank Hapoalim B.M.), may result in a violation of contractual undertakings made by Company.
- (f) The Company's global operations expose it to additional and unpredictable risks: The Company conducts its businesses on a global basis and constantly seeks new opportunities in various regions of the world. The Company's future results could be materially adversely affected by a variety of factors relating to international transactions, including changes in currency exchange rates, general economic conditions, regulatory requirements, tax structures or changes in tax laws or practices, and longer payment cycles in the countries in its geographic areas of operations. International operations may be limited or disrupted by the imposition of governmental controls and regulations, political instability and difficulties in managing international operations. There can be no assurance that one or more of these factors will not have a material adverse effect on the Company's international operations and, consequently, on the Company's business, financial condition and results of operations. A failure to effectively manage the expansion of the Company's business could have a negative impact on the Company's business. To accommodate its global expansion, the Company is continuously implementing new or expanded business systems, procedures and controls. There can be no assurance that the implementation of such systems, procedures, controls and other internal systems can be completed successfully
- (g) Cross default: a decision of either series of the bondholders to call for immediate repayment of their bonds may trigger cross default provisions included in the Company's agreements with certain of its banks financial institutions financing its real estate projects. If any or all of the banks decide to call for immediate repayment of their debt, this will result in material adverse effect on the Company's operations and financial results and its ability to repay its debt towards its creditors.