

תל-אביב, 28 יוני 2013

לכבוד
פלאזה סנטרס אן. וי בע"מ
כינרת 5 פינת מצדה 9, בני ברק
ת.ד. 2425, בני ברק, 5112301

לכבוד
מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

ג.א.נ.,

הנדון: דו"ח שנתי – נאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')
שהונפקו על ידי פלאזה סנטרס אן. וי בע"מ

מכוח תפקידנו כנאמנים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב"), שהונפקו על ידי פלאזה סנטרס אן. וי בע"מ ("החברה"), הרינו מתכבדים להגיש דו"ח שנתי בגין פעולות הנאמנות שנעשו על ידינו במהלך התקופה שמיום 01.01.2012 ועד ליום 24.06.2013 (כולל) ("תקופת הדו"ח"), בהתאם להוראות שטר הנאמנות ובהתאם להוראות סעיף 7 לחוק הנאמנות, תשל"ט - 1979 והוראות סעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1. שטר הנאמנות

- 1.1 ביום 4 בחודש יולי 2007, נחתם שטר נאמנות בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), כנאמן למחזיקי אגרות החוב ("השטר המקורי").
- 1.2 ביום 31 בחודש ינואר 2008, נחתם תיקון לשטר המקורי, בקשר עם הגדלתו, רכישתו, ופיצולו של אגרות החוב על ידי החברה.
- (השטר המקורי יחד עם התיקון לו, ייקראו להלן יחדיו: "שטר הנאמנות").

2. ניירות הערך שהונפקו

לעניין כמות אגרות החוב שבמחזור, ראו דיווחי החברה ופרטים באתר המאיה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

3. בטוחות והתחייבויות

- 3.1 אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
- 3.2 אגרות החוב מגובות בהתחייבויות.

4. תשלומי קרן וריבית

לעניין תשלומי קרן וריבית ראו התנאים מעבר לדף, הנספחים לשטר הנאמנות וכן ראה את דיווחי החברה ופרטים באתר המאיה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

5. אירועים מיוחדים

למעט האמור בסעיף 6 להלן, בתקופת הדו"ח לא נודע לנאמן על: (1). הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה; (2). אי קיום התחייבות מהותית מצד החברה; (3). אירוע חריג אחר בקשר עם הנאמנות על פי שטר הנאמנות.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה ופרטים באתר המאיה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

דו"ח זה אינו מהווה תחליף לעיון המחזיק בדיווחים הפומביים של החברה לרבות עיון בדוחות הכספיים ובחוות דעת רואי החשבון המבקרים.

6. הפנית תשומת לב המחזיקים

תשומת הלב מופנית למצבה הכספי של החברה וליכולת שירות החוב שלה והכל כמפורט בדוחות הכספיים של החברה ליום 31/12/2012 ולסקירת המנהלים ליום 31/3/2013.

דו"ח זה אינו מהווה תחליף לעיון המחזיק בדיווחים הפומביים של החברה לרבות עיון בדוחות הכספיים ובחוות דעת רואי החשבון המבקרים.

7. דירוג

אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג") ועל ידי מעלות Standard & Poor's בע"מ ("מעלות"):

7.1 דירוג מעלות

- 7.1.1 נכון למועד תחילת תקופת הדו"ח היה דירוג החברה ilBBB+/Negative.
- 7.1.2 ביום 21.05.12, הודיעה מעלות על שינוי תחזית דירוג החברה ל-ilBBB+/Stable.
- 7.1.3 ביום 27.12.12, הודיעה מעלות על הורדת דירוג החברה ושינוי תחזית דירוג החברה ל-ilBBB-/Watch Negative.
- 7.1.4 ביום 21.03.13, הודיעה מעלות על הורדת דירוג החברה ושינוי תחזית דירוג החברה ל-ilBB+/Negative.
- 7.1.5 נכון לסוף תקופת הדו"ח, דירוג החברה הינו ilBB+/Negative.

7.2 דירוג מדרוג

- 7.2.1 נכון למועד תחילת תקופת הדו"ח היה דירוג החברה A3 עם אופק שלילי.
- 7.2.2 ביום 21.08.12, הודיעה מידרוג על הורדת דירוג החברה ל-Baa1 עם אופק שלילי.
- 7.2.3 ביום 07.03.13, הודיעה מידרוג על הורדת דירוג החברה ל-Ba1 עם אופק שלילי.
- 7.2.4 נכון לסוף תקופת הדו"ח, דירוג החברה הינו Ba1 עם אופק שלילי.

- 8. דיבידנדים**
בתקופת הדו"ח לא חילקה החברה דיבידנדים.
- 9. אישורים לנאמן**
החברה המציאה את כל האישורים שנקבעו בשטר הנאמנות וכפי שהתבקשו על ידי הנאמן.
- 10. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ואסיפות בעלי מניות**
- 10.1** לעניין אסיפות בעלי מניות בחברה אשר התקיימו בתקופת הדו"ח לרבות הנושאים על סדר היום וההחלטות שהתקבלו בהן, ראו דיווחי החברה במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך.
- 10.2** לעניין אסיפות מחזיקי אגרות חוב אשר התקיימו בתקופת הדו"ח לרבות הנושאים על סדר היום וההחלטות שהתקבלו בהן, ראו דיווחי החברה ו/או הנאמן במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, (ניתן לקבל הקלטות מהאסיפות בהוכחת החזקת אגרות החוב במועד הקובע הרלוונטי לאותה אסיפה).

בכבוד רב,

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ