

# **וי.פלאזה סנטרס אן**

---

**מצגת החברה  
ארגון מחדש של החוב**

**2013 נובמבר**

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

- או החברות/ פלאזה" או "החברה" ("ו": להלן). וי. או להקצאת ניירות ערך של פלאזה סנטרס אן/ או הזמנה לרכישת ו/ מצגת זו איננה מהווה הצעה ו הבנות שלה.
- אשר החברה ראתה לנכון לשתף בו את מחזיקי אגרות החוב של החברה וכלל ציבור המשקיעים בניירות, מצגת זו כוללת מידע חלקי וסלקטיבי בלבד או שאופן הצגתו של המידע הנכלל, ייתכן ומידע זה איננו כלול בדו"חות הכספיים והאחרים של החברה כפי שפורסמו לציבור. הערך של החברה ולא את, בהקשר בו הם נדונים, מצגת זו כוללת תמצית של הנושאים המתוארים בה. במצגת שונה מהאופן שבו מידע זה נכלל בפרסומים כאמור או/ו, מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם. מלוא המידע המצוי בידי החברה ביחס לנושאים אלו או להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שהחברה פרסמה/ והיא לא נועדה לבוא במקום ו, התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה בכל מקרה של סתירה בין הנתונים הכלולים במצגת זו לבין הנתונים הכלולים. פי דין והד"חות הכספיים המלאים של החברה הכלולים בו-לציבור על יש לראות את הנתונים המופיעים בדיווחי החברה כמחייבים את החברה, או בדוחות הכספיים שצורפו להם/בדיווחי החברה ו
- לרבות, מידע הצופה פני עתיד כאמור. ("מידע הצופה פני עתיד": הצהרות ומידע הצופים פני עתיד (להלן, אומדנים, מצגת זו כוללת הערכות, הערכות, תכנונים, תוכניות, התממשותם של הנחות עבודה, התממשותן של פעולות מתוכננות התלויות בצדדים שלישיים או גורמים חיצוניים הערכות וציפיות של החברה לפי מיטב הבנתה, מתבססים על אומדנים, תנאי שוק וכיוצא באלו, קיומם של מחירים, תוצאות, לוחות זמנים, אומדנים, או הנחות העבודה/או הציפיות ו/או האומדנים ו/ אין כל וודאות בדבר התממשותן של ההערכות ו. פי הנתונים שברשותה במועד עריכת מצגת זו-על או/או הפעולות המנויים במצגת זו ו/ כמו גם המימוש בפועל של כל אחד מהגורמים ו - ואלו, או נכונותו של המידע הצופה פני עתיד בכל עת בעתיד/ו מצגת זו כוללת הערכות. או לשלוט עליהם/ או להיות מושפעים מגורמים חיצוניים אשר לפלאזה אין יכולת לצפותם ו/עשויים להשתנות ו - תוצאותיהם הערכות ותחזיות אלה. ותחזיות של החברה בנוגע להסדר החוב של החברה והשלכותיו על פעילות החברה ויכולת החזר חובותיה כלפי נושיה או, באופן מלא או חלקי, הערכות ותחזיות החברה כאמור עלולות שלא להתממש. מבוססות על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד המצגת לרבות בין היתר, כתוצאה משינוי בהנחות עליהן מבוססות הערכות ותחזיות החברה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, עלולות להתממש באופן שונה קשיים בהשגת מימון לפעילות, אי התאוששות השווקים בהם פועלת החברה, כשלון החברה ביישום הסדר החוב, שינויים בהצעת הסדר החוב, 2012 החברה וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים במצגת זו ובדוח התקופתי של החברה לשנת
- בין שהינו מידע, החברה איננה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת זו. הינו נכון למועד עריכת מצגת זו, מידע אשר איננו מידע הצופה פני עתיד לאו לאחר פרסומה, הצופה פני עתיד ובין אם לאו
- ואין היא, באופן בו אלו מוצגים בה או בכלל, או את מלוא הנתונים והמידע הכלולים בה לציבור/ לחברה אין חובה רגולטורית לפרסם מצגת זו ו או לשמר פורמט הצגת נתונים בדרך זו בעתיד/או מידע באופן ובהיקף הכלול במצגת זו ו/מתחייבת להמשיך ולפרסם מצגות ו
- אלא על פי הסכמה, כולה או חלקה, לפרסם או לעשות שימוש במצגת זו, להפיץ, לשכפל, אין להעתיק. לפלאזה זכויות קניין במידע הכלול במצגת זו של פלאזה, מראש ובכתב

## 1. כללי

---

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

- החברה ("מאוגדת בהולנד ומניותיה נסחרות ברשימה הראשית של בורסת לונדון") .וי. פלאזה סנטרס אן יד-י) על 62.5% השליטה בחברה מוחזקת בעקיפין (WSE) וכן רשומות למסחר בבורסת וורשה (LSE) אביב ובנסד"ק- אשר מניותיה נסחרות בבורסה בתל, חברה ציבורית ישראלית, אלביט הדמיה בע"מ בארה"ב.
- סרביה, צ'כיה, הונגריה, לטביה, פולין, החברה מאופיינת כחברה יזמית הפעילה בתשע מדינות (רומניה, בנייה, נכסים ובעלת הישגים מרשימים בפיתוח 30 המחזיקה פורטפוליו הכולל, (יוון והודו, בולגריה, (אבני דרך בפעילות החברה -'השכרה ומימוש של הנכסים (ראה נספח ב, ניהול, תפעול
- או ממימון מחדש של נכסים לאחר שעברו תהליכי/מקור ההחזר של תשלומי האג"ח נובע בעיקר ממכירה ו חלה הידרדרות, בחמש השנים האחרונות, כתוצאה מהמשבר הכלכלי בגוש האירו. פיתוח והשבחה עובדה זו השפיעה בעוצמה על האפשרות להשבחת. בתנאי השוק במרבית המדינות בהן החברה פעילה הנכסים ומכירתם ועל היכולת לקבל בגינם את התמורה הראויה.
- מכירת נכסים (לפני ואחרי השבחה) במחירים ראויים תיצור לחברה תזרים מזומנים לשרות כל חובותיה התאמת מועדי תשלומי הקרן לאחר מועד מימוש הנכסים תעניק להנהלת החברה את פרק הזמן. ויותר הדרוש לשיפור ומכירת נכסים במחירים ראויים ותאפשר לבעלי החוב לקבל את כל כספם

### המשבר הכלכלי באירופה בצירוף היעדר מקורות מימון בשוק ההון בישראל הובילו לחוסר איזון בין צרכי שירות החוב וצרכי המזומן לפעילות העסקית

#### גיוסי הון בישראל

- גיוס אג"ח קונצרני בישראל התאפשר ללא, 2011 לפני שנת בטוחות ובאמות מידה פיננסיות מינימליות
- לוח הסילוקין היה לרוב קצר ומימון מחדש, בנוסף היה פשוט יחסית ("refinance")
- שינויים רגולטורים בצירוף הסנטימנט השלילי כלפי חברות מזרח-נדל"ן הפועלות בשווקים מתעוררים (ובפרט מרכז מחזור חוב בישראל/ הפך את האפשרות לגיוס, (אירופה לכמעט בלתי אפשרי

#### המשבר הכלכלי באירופה

- אירופה מתמודדת עם משבר פיננסי מהותי 2008 מאז המשפיע באופן ישיר על שוק הנדל"ן
  - שווקי הנדל"ן במרכז ומזרח אירופה חוו ירידה משמעותית, או השלמת פרויקטים/ במחירים ועיכובים בהתחלת ביצוע ו וכן ירידה במחירי השכירות ולעליה בתשואות
  - המשבר בגוש האירו הוביל לדחיית תוכניות פיתוח ולירידה ב"תיאבון" לביצוע עסקאות נדל"ן
  - רמת - המשבר השפיע באופן דרסטי על המערכת הבנקאית מימון בנקאי הרבה פחות זמין ושיעורי, הנזילות הדרדרה הריבית עלו
- שינוי בלתי צפוי זה במחזור העסקים הוביל לחוסר איזון בין צרכי שירות החוב לבין צרכי המזומן לפעילות השוטפת

## פרופיל החברה 2.

---

## פורטפוליו הנכסים



- EPN 2009-הוקמה ב פלאזה, ידי אלביט-על ושותפים על מנת לנצל הזדמנויות להשקעה בשוק נכסי הנדל"ן המניב בארה"ב לאור המשבר הכלכלי
- לאחר רכישת פורטפוליו של EDT הנכסים של 47 (2010 נכסים) באפריל 2012, מכרה EPN 2012 ביוני את כל אחזקותיה המכירה יצרה EDT. הכנסות בסך של כ 120 מיליון דולר-הכנסות בסך של כ המייעצות, לפלאזה תשואה על ההון 50% -של כ (ROE)

- בנייה וניהול של 32 מרכזי קניות ובמרכז 32 ומזרח אירופה
- שישה מרכזי קניות אשר נבנו ועדיין מנוהלים על ידי החברה
- חמישה פרויקטים בשלבי פיתוח שונים
- קרקעות מיועדות 13 לפיתוח
- שני בנייני משרדים

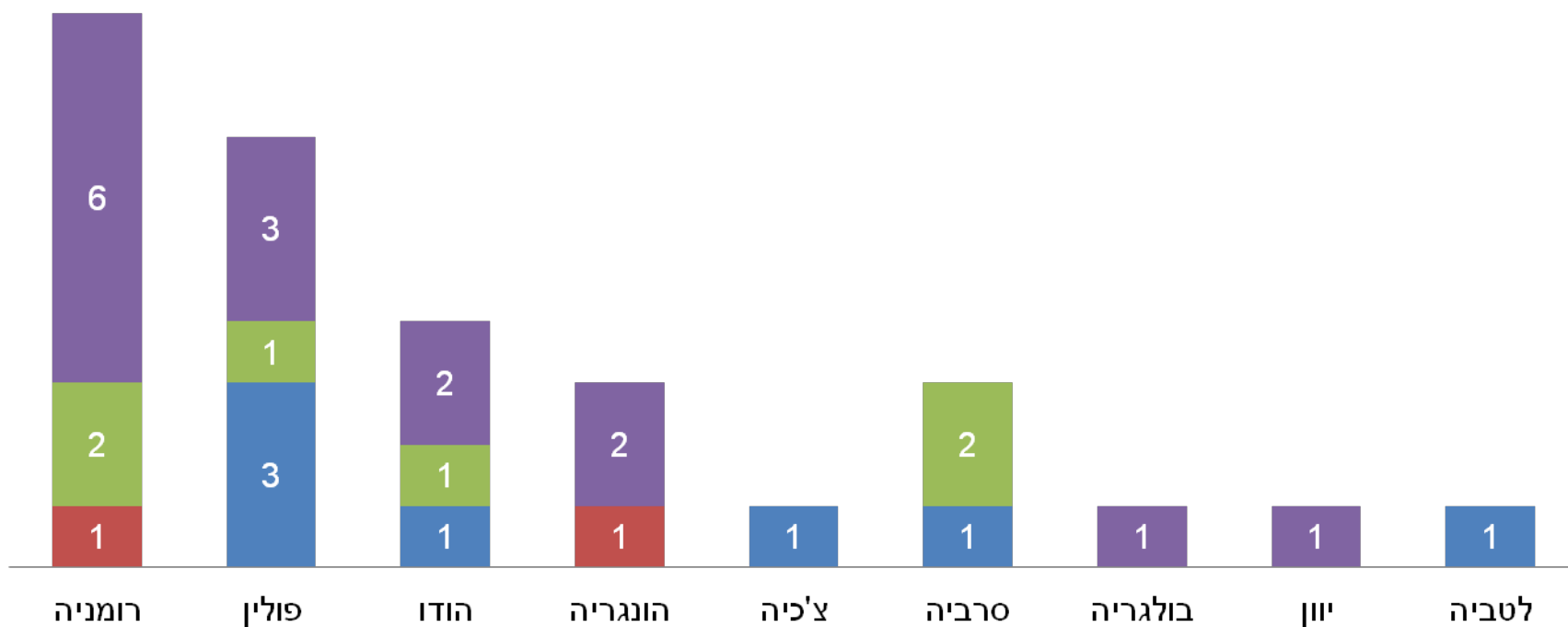
- שותפות עם אלביט לפיתוח שלושה מגה פרויקטים מעורבים (מסחרי ומגורים) בערים צ'נאי וקוצ'י, בנגלור
- מרכז קניות פעיל קורגאון פארק פלאזה
- השלימה 2013 במאי החברה מכירה של 50% אחזקותיה ( בשותפות אשר החזיקה בקומפלקס משרדים המכירה. בעיר פונה משקפת שווי נכסי של כ 33.4- מיליון אירו)

- **שנים** בפיתוח ובניית מרכזי קניות ובידור במרכז **17 נסיון של** והיתה 1996 ומזרח אירופה – החברה פעילה באיזור מאז הראשונה לבנות מרכזי קניות ובידור בסגנון מערבי בהונגריה
- החברה יישמה את מודל הפיתוח שלה במרכז ומזרח אירופה, ניהול, תפעול, בנייה, והגיעה להישגים מרשימים בפיתוח החברה הרחיבה 2007 בשנת. השכרה ומימוש של המרכזים את פעילותה גם להודו
- בעל, לחברה **צוות ניהולי מבוסס ורב נסיון במדינות הפעילות** נסיון מוכח בהקמת מרכזים מסחריים תוך עמידה בתקציב השכרתם לדיירים, השגת ליווי בנקאי, ובלוחות הזמנים ומכירתם לקרנות בינלאומיות
- מרכזי קניות ובידור **33 נכון להיום החברה פיתחה ובנתה**, במרכז ומזרח אירופה (יותר מכל חברה אחרת באיזור) ובהודו **מיליארד 1.16 נמכרו** תמורת סכום מצטבר של **26 מתוכם** מרכזי קניות 7, נכסים בפיתוח 21 בבעלות החברה. אירו פעילים ושני בנייני משרדים
- החברה נהנית מקשרים מצויינים בקרב **בנקים** המלווים את עם **רשתות קמעונאיות**, הפרויקטים באיזורי הפעילות בינלאומיות ומקומיות השוכרות שטחים בקניוני החברה וכן עם **קרנות נדל"ן בינלאומיות** המשקיעות בנכסים במדינות השונות
- על ידי אלביט הדמיה 62.5% החברה מוחזקת בעקיפין ( חברה ציבורית ישראלית אשר מניותיה נסחרות בבורסה, בע"מ לני"ע בתל אביב וכן בנסד"ק בארה"ב

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

## נכסים בתשע מדינות 30סה"כ

מצבור קרקעות \*(15) בשלבי פיתוח (6) משרדים (2) פעילים (7)

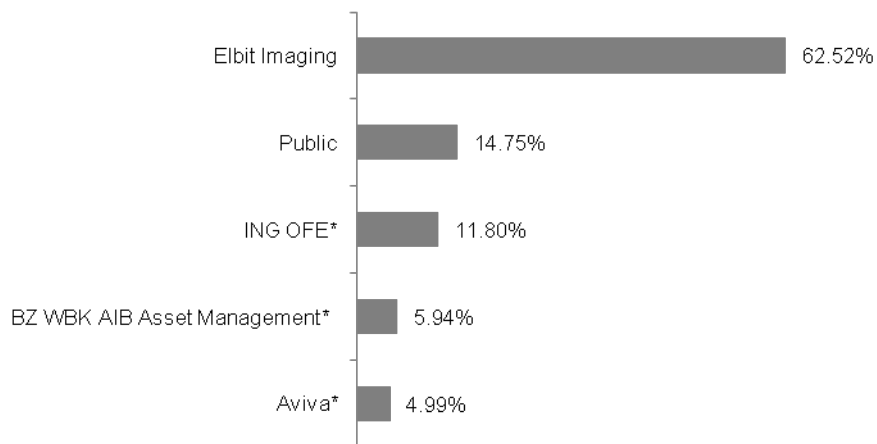


כולל מצבור קרקעות ופרוייקטים מיועדים למכירה \*

## וכן רשומות למסחר בבורסת וורשה (LSE) מניות החברה נסחרות ברשימה הראשית של בורסת לונדון (WSE)

שוקי הון

בעלי מניות עיקריים



\*משקיעים מוסדיים פולנים

( במליוני אירו 30.6.2013 - מידע פיננסי עיקרי ל

95.5	שוק
355	סקל עסקי (מיליון אירו) בספרים
0.27x	שוק בספרים (מיליון אירו) שוק
31	הכנסות (H1-2013)
400	סה"כ עובדים
792.5	סקל הכנסות (מיליון אירו)

- מליון פאונד 166 החברה גייסה, 2006 בנובמבר 1-ב (מליון אירו) באמצעות הנפקה ראשונית לציבור 247-כ (IPO) והחלה להסחר ברשימה הראשית של בורסת לונדון (LSE)
- החל (WSE) מניות החברה נסחרות בבורסת וורשה – והיתה חברת הנדל"ן 2007 באוקטובר 19-מה הראשונה בעלת רישום כפול בבורסה הראשית בלונדון ובורשה
- החברה הנפיקה אג"ח, 2011 לינואר 2007 בין יולי מליון אירו בבורסה לני"ע בתל אביב 370-בסכום של כ
- 15.2- מליון זלוטי (כ60 החברה גייסה 2010 בנובמבר מליון אירו) באמצעות הנפקת אג"ח למשקיעים מוסדיים פולנים

# היסטוריית הגיוסים ותשלומי האג"ח של החברה

החברה גייסה חוב בישראל באמצעות אג"ח סחיר ובפולין בהנפקה פרטית

אג"ח פולני	'אג"ח ישראלי סדרה ב	אג"ח ישראלי סדרה א	
אירו*	ש"ח		
15,085,058	1,483,126,346	401,850,451	גיוסי אג"ח
-	(96,443,579)	(8,253,378)	ידי פלאזה-נרכשו ישירות על ובוטלו מהמחזור
-	1,386,682,767	393,597,073	נטו, גיוס אג"ח
-	(935,892,762)	(158,664,391)	תשלומי קרן לאורך השנים
(2,830,616)	(325,001,189)	(93,208,979)	תשלומי ריבית
(2,830,616)	(1,260,893,951)	(251,873,370)	סה"כ תשלומים
<b>19%</b>	<b>91%</b>	<b>64%</b>	סה"כ תשלומים לאורך השנים (%) נטו, כאחוז מסך הגיוס

\* 60,000,000 PLN

(באלפי אירו) 2013 ביוני 30-מאזן החברה ל

<b>ASSETS</b>	
Cash and cash equivalents	86,934
Restricted bank deposits	12,128
Available for sale financial assets	883
Trade receivables	3,551
Other receivables and prepayments	9,103
Trading properties	560,831
Assets held for sale	12,865
<b>Total current assets</b>	<b>686,295</b>
Equity accounted investees	91,549
Loan to equity accounted investees	6,994
Property and equipment	6,838
Investment property	-
Restricted bank deposits	495
Other non-current assets	393
<b>Total non-current assets</b>	<b>106,269</b>
<b>Total assets</b>	<b>792,564</b>

<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	
<b>Current liabilities</b>	
Interest bearing loans from banks	186,452
Liabilities held for sale	3,997
Debentures at fair value through profit or loss	33,929
Debentures at amortized cost	37,899
Trade payables	3,504
Related parties	698
Provisions	15,597
Derivatives	1,170
Other liabilities	13,159
<b>Total current liabilities</b>	<b>296,405</b>
<b>Non-current liabilities</b>	
Debentures at fair value through profit or loss	80,618
Debentures at amortized cost	53,483
Other liabilities	147
Deferred tax liabilities	6,016
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>140,264</b>
<b>Equity</b>	
Share capital	2,972
Translation reserve	(31,963)
Other reserves	14,218
Share premium	261,773
Retained earnings	108,231
<b>Total equity attributable to equity holders of the Company</b>	<b>355,231</b>
Non-controlling interests	664
<b>Total equity</b>	<b>355,895</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>792,564</b>

### ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים. 3.

---

## ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

### ה"אני מאמין" של הנהלת החברה

- הנכסים המניבים איכותיים והם ברי השבחה נוספת.
- עתודות הקרקע מהוות פוטנציאל לייזום והשבחה.
- הצוות המוביל בחברה מקצועי ומנוסה והוא זה שמסוגל ויודע לטפל בנכסי החברה.
- איכותית וארוכת שנים עם רוב הבנקים המממנים המתבססת, לחברה ולהנהלתה מערכת יחסים טובה. כל הלוואות הבנק כובדו, ( כבר נמכרו 26 הקניונים שבנתה החברה (מהם 33 בכל, על כך שעד כה והוחזרו כסדרם.
- התקופה המבוקשת לדחיית תשלומי הקרן תשמש למיצוי הפוטנציאל של הנכסים.
- המשך מגמה חיובית במדינות בהן החברה פעילה תאפשר מכירת נכסים במחירים הוגנים.
- דחיית תשלומי הקרן תוביל להשאת התמורה לבעלי החוב.
- ללא השקעת אקוויטי, דחיית חלויות החוב תאפשר פיתוח של אתרים סלקטיביים להשאת ערך מהותי.

# ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

## נסיבות הפנייה לבעלי החוב

- החברה מיצתה את כל האפשרויות שעמדו בפניה כדי לתת מענה מלא לתזרים המזומנים הנדרש.
- קרוב/היעדר מקורות סבירים לתזרים משמעותי בטווח המידי.
- תכלל 2013 בספטמבר 30 החברה קיבלה הודעה מטעם רואי החשבון שלה לפיה סביר להניח כי בדוח הסקירה ליום "פסקת הפניית תשומת לב למצב הנזילות של החברה והשפעתו האפשרית על יכולתה להמשיך ולפעול כ"עסק חי".
- החברה סבורה ששווי נכסיה עולה משמעותית על שווי התחייבויותיה.
- מכירה וכו') ובפעולה, פיתוח, לחברה (כחברה יזמית) יש את היכולות למימוש הפוטנציאל הגלום בנכסי החברה (השבחה מושכלת וללא לחץ ניתן יהיה למקסם את השווי שיופק מהנכסים בתקופה של דחיית תשלומי הקרן).
- מספר מבקרים) והחברה מתקדמת לקראת, פדיונות, הקניונים הפעילים באירופה מציגים שיפור עקבי ומתמשך (תפוסות מכירתם במחיר הוגן).
- מציגות שיפור מתון בנתוני המאקרו (eurozone) מרבית כלכלות האיחוד האירופאי.
- סילוק ה"עננה" מעל ראשה של החברה תעודד רוכשי נכסים פוטנציאליים להציע מחירים סבירים והוגנים.
- הנהלת החברה הנוכחית מוערכת על ידי המערכת הבנקאית שממנת את הנכסים והסכמת בעלי החוב לדחיית החוב. תיצור יציבות ושקט בחברה שיאפשרו קבלת הלוואות לבנייה לצורך השבחת הקרקעות לקראת מימוש.

# ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

## הפעולות שנעשו ע"י החברה בשנה האחרונה

**החברה השקיעה מאמצים ליצירת תזרים מהמקורות הבאים, במהלך השנה האחרונה:**

- מ' יורו61 - נכסים והתקבלה יתרת התמורה מעסקת ארה"ב בסך כולל של כ5מימוש נכסים – מומשו.
- הנפקת אג"ח אירופאי חדש – מריל לינץ' ניהלה את ההנפקה ללא הצלחה.
- לא נמצאה הנוסחא שתספק את דרישות כל הצדדים הרלוונטיים - החלפת חוב קצר בחוב ארוך.
- חברת האם נקלעה אף היא להליכי הסדר חוב - פנייה לבעלי השליטה.

**הנהלת החברה נהגה באחריות כלפי נושי החברה הבלתי מובטחים ובחנה את ההצעות הבאות, בתקופה האחרונה:**

- מכירת נכסים מניבים לפי שווי הנמוך ממחירם הריאלי.
- כנגד שיעבוד כל נכסי החברה, נמוך מאד ובריבית גבוהה LTV ביחס, קבלת הלוואה.
- רכישת חלק מחובות החברה בדיסקאונט משמעותי משוויים בספרים.

**יזמית בכל הפרמטרים Going concern בימים אלו הנהלת החברה ממשיכה להתנהל כחברת**

- מו"מ בשלבים שונים לקראת מימוש נכסים או עסקאות קומבינציה - מימוש נכסים.
- בקניונים בפולין כדי לקבל את השווי ההוגן לנכסים אלו במכירה 90% הגדלת שיעור התפוסה למעל - השבחת הנכסים.
- 88%- משטח הקניון והבאתו לתפוסה של כ7%-בקניון טורון הוחתם לאחרונה דייר עוגן חדש לכ.
- מ' אירו לקניון הפעיל בריגה59 לאחרונה החברה חתמה עם קונסורציום בנקאי חדש לקבלת הלוואה של - מימון מחדש.
- (2014 שנים נוספות (ההלוואה המקורית הייתה צפויה להסתיים במחצית 4 -) ל50%- (בו מחזיקה פלאזה ב.
- הודו ולאחר החזר יתרת ההלוואה הבנקאית הקיימת מול הנכס, החברה חתמה על הסכם למכירת קורגון פארק שבפונה.
- אשר ישולמו לה במספר תשלומים במהלך תשעת החודשים הקרובים, מיליון יורו18.5 - החברה צפויה לקבל כ.

### העקרונות שהנחו את החברה

- (מרבית נכסי החברה בתהליך כזה או אחר של טיפול והשבחה) לפני שהם מוצאים למכירה תפגע משמעותית בתמורה שתועבר, מפרק/ העברת מימוש הנכסים במצבם הנוכחי לידי כונס לבעלי החוב.
- בעלי החוב יתבקשו לדחות רק תשלומי קרן שבגינם יינתן פיצוי סביר ואף יותר מהוגן.
- יוגדר מנגנון שיקצר את דחיית התשלומים ואולי אף יקדימם ביחס ללוח הסילוקין המקורי, במידה ויתאפשר.
- החברה פנתה לבית המשפט בהולנד בבקשה להקפאת הליכים והצעה להסדר מול הנושים (במגוון המדינות בהן היא פועלת (אג"ח בישראל ובפולין ובנקים בכל מדינות הפעילות).
- מערכת היחסים הטובה וארוכת השנים עם הבנקים וההכרה של הבנקים ביכולת הניהול תוביל כנראה לסובלנות של הבנקים (מרבית הקניונים הפעילים, הגבוהה של החברה בקניונים (בעלי עודף שווי מובהק ותומכים בהלוואות הבנקאיות שכנגדם).

## פניית החברה לבעלי המניות ולבעלי החוב

### לבעלי המניות

- כספית לחברה בדרך של הנפקת זכויות בהיקף כספי של כ/ החברה תפנה לבעלי המניות להזרמה הונית אלביט הדמיה אישרה שתשקול בחיוב השתתפות בחלקה היחסי בהנפקת זכויות. מ' אירוח20.

### לבעלי החוב שאינו מגובה בביטחונות

המלווים, מחזיקי האג"ח בישראל: קבוצת בעלי החוב שאינו מגובה בביטחונות כוללת את הלווים הבאים. Recourse. בפולין והבנקים שלהם שיעבוד קבוע והם בעלי זכות

עיקרון הבקשה מבעלי החוב שאינו מגובה בביטחונות מושתת על דחיית מועדי תשלומי הקרן כנגד חיזוק. מתן פיצוי בתשלום הריבית, ( על כל נכסי החברה Negative pledge הביטחונות) (שעבוד שלילי Upside- והשתתפות ב

בכוונת החברה לעשות את מירב המאמצים כדי שכלל הניתן בעלי החוב לא יפגעו מהמצב שנוצר. במדינות בהן החברה פועלת וכן מהשינוי בטעמים שחל בקרב הגורמים המממנים בשווקי ההון

מרמה או, למעט תביעות בגין הפרת חובת נאמנות, החברה ונושאי המשרה של החברה יופטרו מתביעות. תביעות שאין לתת בגין פטור לפי דין

## ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

פניית החברה לבעלי המניות ולבעלי החוב – פירוט הבקשה למחזיקי האג"ח הישראלי והמוסדיים בפולין

### למחזיקי אגרות החוב הישראליות ולמוסדיים בפולין

אג"ח (סדרה ב'), ('כל תשלומי הקרן של החוב שאינו מגובה בביטחונות (אג"ח (סדרה א' - תשלומי קרן (2013, של השנים 2013 דצמבר / והאג"ח מהמוסדיים בפולין וכן ריבית לשלם בגין חודשים נובמבר 2016, 2017, 2018 מיליון אירו (להלן "החוב הנדחה") יידחו לשנת 181.9 בסך של 2015-2014 ו2014)). (באותו היום והחודש של כל סדרה

**תשלומי הריבית –** לאחר ההסדר תשלומי הריבית ישולמו במועדם

בנוסף לפיצוי 1.5% תשולם תוספת בשיעור הריבית של 1.1.2014, - החל מה - **שיעור הריבית** בעמוד הבא Upside-בריבית שיתקבל ממימוש האופציות כמפורט בסעיף ה

החברה תהיה רשאית בכל עת לבצע פירעון מוקדם של כל יתרת חוב שהיא לפי - **פירעונות מוקדמים** מחיר הפארי של האג"ח אך היא תהיה **חייבת** לבצע פירעון מוקדם בעת מימוש או מימון מחדש של בעת ביצוע פירעון מוקדם ישולם החוב בגין . מהתזרים (נטו) שיתקבל בחברה 75% נכסים בהיקף של 21.12% , מסך הסכום שישולם כפירעון מוקדם . הריבית שנצברה ולאחריה את תשלומי הקרן הקרובים ישולמו לפולנים (כל אחד לפי 8.08% - ישולמו לאג"ח (סדרה ב') ו70.8% , ('ישולמו לאג"ח (סדרה א חלקו היחסי בחוב הנדחה ללא הריבית הצבורה

## ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

פניית החברה לבעלי המניות ולבעלי החוב – פירוט הבקשה למחזיקי האג"ח הישראלי והמוסדיים בפולין

50% היה ותוך שנתיים מיום אישור ההסדר החברה תיפרע בפירעונות מוקדמים מעל - דחיית תשלומים - ויתרת אג"ח (סדרה ב') תקטן מ .נ. מ' ש"ח ע170 - מהחוב הנדחה (כך שיתרת אג"ח (סדרה א') תקטן מ (יידחו כל תשלומי הקרן הנותרים בשנה נוספת (באותו היום והחודש של כל סדרה, (נ.ג. מ' ש"ח ע250).

החברה תקצה לטובת נציגי החוב שאינו מגובה, Upside, - כדי לאפשר לבעלי החוב ליהנות מ - **Upside** לנאמני אג"ח 7.07%, (לנאמני אג"ח (סדרה א) 2.11% ממניות החברה (9.99% - בביטחונות אופציות ל (לפולנים) ללא תמורה 0.81%- (סדרה ב') ו

האופציות יהיו ניתנות למימוש למניות במהלך השנה הראשונה והשנייה מיום ההסדר בתוספת מימוש של הימים שקדמו ליום ההודעה על ההסדר ובדיסקאונט של כ-90 פני למניה (רמת מחיר המניה הממוצע ב-25 מרמת מחיר המניה 20% פני למניה (המהווה פרמיה של 30 - והחל מהשנה השלישית ב (NAV) - מה-80% - התמורה (NAV) - מה-75% הימים שקדמו ליום ההודעה על ההסדר ובדיסקאונט של 90- הממוצע ב שתתקבל ממכירת האופציות או המניות שינבעו מהאופציות תועבר לידי בעלי החוב כתוספת לריבית . פקיעת האופציות בתום ארבע שנים מיום ההסדר.

החברה מתחייבת כי כל עוד לא שולמה יתרת החוב הנדחה במלואה - **הגבלת תשלומים לבעלי המניות** ללא הסכמת רוב בעלי החוב הנדחה (DIVIDEND STOPPER) לא יחולק כל דיבידנד

## ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

### פניית החברה לבעלי המניות ולבעלי החוב – פירוט הבקשה למחזיקי האג"ח הישראלי והמוסדיים בפולין

#### בטחונות

שווי הנכסים שיכללו בשעבוד השלילי לפי ערכם בספרי החברה. שעבוד שלילי על כל נכסי החברה מ' אירו (נכסים פחות התחייבויות 563 הינו 30.6.2013 אם קיים) ליום, (בניכוי החוב (שאינן אג"ח

#### ❖ הוראות עיקריות לגבי הנכסים שאינם משועבדים

- החברה לא תהיה רשאית ללוות הלוואות חדשות כנגד שעבוד נכסים קיימים שאינם החברה תהיה רשאית לקבל מימון, למרות האמור. או הלוואות ללא ביטחונות/משועבדים ומהמימון 75% או הלוואות ללא ביטחונות בהתקיים שלפחות / כנגד שעבוד נכסים קיימים וישמש לפירעון מוקדם.
- LTC החברה תהיה רשאית לשעבד לבנק בדרגה ראשונה קרקעות לטובת הלוואת בנייה ביחס 60%- שלא יפחת מ

#### ❖ הוראות לגבי נכסים משועבדים

- החברה תהיה רשאית לממן מחדש או לקבל הלוואות נוספות ביחס לכל אחד מהנכסים מהגדלת המימון בגין אותו הנכס תשמש לפירעון 75% המשועבדים ובלבד שלפחות מוקדם.
- מהתמורה שתתקבל בידי החברה 75% לפחות, בעת מכירת נכס מהנכסים המשועבדים (אם יידרש) תשמש לפירעון, הוצאות מכירה ומס, ממכירת הנכס (לאחר החזר החוב לבנק מוקדם).
- החברה תהיה רשאית לקבל הלוואות חדשות לרכישת נכסים חדשים ובלבד שההלוואות

### Recourse פניית החברה לבעלי המניות ולבעלי החוב – פירוט הבקשה לבנקים בעלי זכות

#### Recourse לבנקים בעלי זכות

מ' אירו וכנגדה 48- הינה כ-30.9.2013 יתרת החוב לבנקים – יתרת החוב בספרי החברה ליום . מ' אירו 87- נכסים בשווי של כ, בדרגה ראשונה, משועבדים לבנקים

לחברה לתקופה של ארבע שנים Recourse לחברה – דחייה אפשרות Recourse במידה והחברה לא תעמוד בתשלומיה השוטפים ובמידה ותישאר יתרת חוב הבנקים יהיו רשאים לתבוע את יתרת החוב האמור, לבנקים לאחר מימוש הנכסים מהחברה רק לאחר ארבע שנים מיום אישור ההסדר לחברה כאמור תהיה בגובה החוב לפני מימוש הנכסים בניכוי הגבוה Recourse-זכות ה משווי הערכת שמאי חיצוני (כפי 90% מבין התמורה שנתקבלה ממימוש הנכסים לבין שיוסכם) בטווח זמן של לא יותר משלושה חודשים טרם מועד המימוש

# ארגון החוב מחדש – התאמת תשלומי הקרן למועד מימוש הנכסים

## הערכה לתזרים מזומנים המתייחסת לתוכנית העבודה בהתקיים תנאי שוק סבירים

H1/2018	H2/2017	H1/2017	H2/2016	H1/2016	H2/2015	H1/2015	H2/2014	H1/2014	H2/2013	
97	61	33	49	56	48	50	49	32	94	1 <sup>1</sup> יתרת פתיחה (-מזומן)
261	36	44	48	0	51	30	55	35	12	הכנסות ממימושי נכסים וקרקעות
6	7	7	8	7	10	10	10	14	9	2 <sup>2</sup> הכנסות מנכסים מניבים <sup>1</sup>
0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	הנפקת זכויות
365	103	84	104	63	110	90	115	100	115	סה"כ מקורות
0	0	17	62	0	39	22	42	26	60	3 <sup>3</sup> 4 <sup>4</sup> תשלומי קרנות (-אג"ח
0	0	1	2	3	4	5	6	7	6	3 <sup>3</sup> 4 <sup>4</sup> תשלומי ריביות (-אג"ח
1	1	1	1	1	1	2	3	3	3	תשלומי קרנות-הלוואות בנק
1	1	1	1	1	1	2	3	4	5	תשלומי ריביות-הלוואות בנק
0	0	0	0	5	5	7	7	7	2	השקעות אקוויטי נוספות בפרוייקטים לפיתוח
5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	הוצאות תפעוליות
6	6	23	71	14	54	42	65	51	83	סה"כ שימושים
359	97	61	33	49	56	48	50	49	32	יתרת סגירה -מזומן
0	0	0	17	79	79	118	140	181	207	יתרת קרנות אג"ח לתשלום לסוף התקופה

פקדונות (כולל פקדונות מוגבלים) ונכסים פיננסיים נזילים, מזומנים ושווי מזומנים, (מ' אירו)10-כולל מזומן מוגבל בקניונים הפעילים ( כ 1)

נדל"ן למגורים בהודו והכנסות פיננסיות, כולל הכנסות מקניונים פעילים (2)

. מליון אירו6.3 מליון אירו וריביות אג"ח בסך 60.3 שולמו קרנות אג"ח בסך 2013 ביולי 1-ב (3)

יתרת החוב שאינו נדחה מוצגת אף היא . מהתמורה נטו שימשה לפרעון מוקדם של האג"ח75%-תשלומי האג"ח הנדחים מוקדמים במקרה בהם נמכרו נכסים ו (4) בהנחת פירעון מוקדם

## נספח א' – פירוט נכסי החברה. 4.


---

# 1) נכסים פעילים )

<ul style="list-style-type: none"> <li>מרכז קניות ובידור פעיל</li> <li>ממוקם במרכז פולין</li> <li>2011 נפתח לקהל בנובמבר</li> <li>מליון אירו 6.5: הכנסה שנתית משכירות ( מליון אירו 7.5-7.8: הכנסה שנתית צפויה )</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>פולין טורון</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>מרכז קניות ובידור</td> <td>קונסט</td> </tr> <tr> <td>40,000</td> <td>(שטח להשכרה (מ"ר</td> </tr> <tr> <td>%88*</td> <td>תפוסה</td> </tr> </table>	פולין טורון	מיקום	מרכז קניות ובידור	קונסט	40,000	(שטח להשכרה (מ"ר	%88*	תפוסה
פולין טורון	מיקום								
מרכז קניות ובידור	קונסט								
40,000	(שטח להשכרה (מ"ר								
%88*	תפוסה								

\* 94% - נוספים אשר יגדילו את התפוסה ל%6 במ"מ מתקדם להשכרת

פולין




טורון פלאזה

<ul style="list-style-type: none"> <li>מרכז קניות ובידור פעיל</li> <li>מזרח פולין-ממוקם בצפון</li> <li>2010 נפתח לקהל במאי</li> <li>מליון אירו 3.3: הכנסה שנתית משכירות ( מליון אירו 3.4-3.7: הכנסה שנתית צפויה )</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>פולין סוואלקי</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>מרכז קניות ובידור</td> <td>קונסט</td> </tr> <tr> <td>20,000</td> <td>(שטח להשכרה (מ"ר</td> </tr> <tr> <td>85%*</td> <td>תפוסה</td> </tr> </table>	פולין סוואלקי	מיקום	מרכז קניות ובידור	קונסט	20,000	(שטח להשכרה (מ"ר	85%*	תפוסה
פולין סוואלקי	מיקום								
מרכז קניות ובידור	קונסט								
20,000	(שטח להשכרה (מ"ר								
85%*	תפוסה								

\* 95% - נוספים אשר יגדילו את התפוסה ל%10 במ"מ מתקדם להשכרת

פולין



סוואלקי פלאזה

<ul style="list-style-type: none"> <li>מרכז קניות ובידור פעיל</li> <li>מערב פולין-ממוקם בדרום</li> <li>2010 נפתח לקהל במרץ</li> <li>מליון אירו 1.5: הכנסה שנתית משכירות ( מליון אירו 1.8-2.2: הכנסה שנתית צפויה )</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>פולין ז'גורזלץ</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>מרכז קניות ובידור</td> <td>קונסט</td> </tr> <tr> <td>13,000</td> <td>(שטח להשכרה (מ"ר</td> </tr> <tr> <td>89%*</td> <td>תפוסה</td> </tr> </table>	פולין ז'גורזלץ	מיקום	מרכז קניות ובידור	קונסט	13,000	(שטח להשכרה (מ"ר	89%*	תפוסה
פולין ז'גורזלץ	מיקום								
מרכז קניות ובידור	קונסט								
13,000	(שטח להשכרה (מ"ר								
89%*	תפוסה								

\* 94% - נוספים אשר יגדילו את התפוסה ל%5 במ"מ מתקדם להשכרת

פולין



ז'גורזלץ פלאזה

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם במרכז סרביה
- מרכז הקניות המערבי-2012 נפתח לקהל במרץ בירת סרביה, הראשון שנבנה מחוץ לבלגרד
- מליון אירו 3.7: הכנסה שנתית משכירות ( מליון אירו 4.1-3.8: הכנסה שנתית צפויה )

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

### סרביה



קרגויביץ פלאזה

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בבירת לטביה
- 2009 נפתח לקהל במרץ
- 50%: חלק החברה
- מליון אירו 6.6: הכנסה שנתית משכירות (מליון אירו 8.4-7.6: הכנסה שנתית צפויה) 100%)

□ מיקום	□ לטביה □ ריגה
□ קונספט	מרכז קניות ובידור
□ תפוסה	49,000
	(שטח להשכרה (מ"ר)
	96%

### לטביה



ריגה פלאזה

- מרכז קניות ובידור פעיל
- ממוקם בצפון צ'כיה
- 2009 נפתח לקהל במרץ
- מליון אירו 1.6: הכנסה שנתית משכירות ( מליון אירו 2: הכנסה שנתית צפויה )

□ מיקום	□ צ'כיה □ ליברץ
□ קונספט	מרכז קניות ובידור
□ תפוסה	17,000
	(שטח להשכרה (מ"ר)
	76%*

### צ'כיה



ליברץ פלאזה

\* 86% - נוספים אשר יגדילו את התפוסה ל-10% ממו"מ מתקדם להשכרת


- מרכז קניות ובידור ופעיל
- הודו, ממוקם בפונה
- מרכז הקניות הראשון-2012 נפתח לקהל במרץ של החברה בהודו
- תפוסה 100%- הכנסה שנתית צפויה מייצגת ב 5.4 מליון אירו
- על הסכם 2013 החברה חתמה בחודש נובמבר מכירה של קורגאון פארק בתמורה לתשלום מזומן התמורה תתקבל במספר . מליון אירו 18.5 נטו של תשלומים במהלך תשעת החודשים הבאים

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

לפי החוזים החתומים \*



קורגאון פארק

<ul style="list-style-type: none"> <li>התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור</li> <li>הפרוייקט ממוקם באחת הערים הגדולות בפולין (תושבים 750,000)</li> <li>הפרוייקט נמצא בשלבי השגת האישורים הדרושים                             <ul style="list-style-type: none"> <li>100%: שיעור אחזקת החברה</li> <li>מליון אירו 61.3: תקציב הפרוייקט</li> </ul> </li> <li>מליון אירו 6.5: הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט</li> </ul>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>פולין</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>לודג</td> <td>קונספט</td> </tr> <tr> <td>מסחרי</td> <td>(שטח להשכרה) מ"ר</td> </tr> <tr> <td>35,000</td> <td>עזרה בשלמה</td> </tr> <tr> <td>מליון אירו 83</td> <td>צפי להשלמה</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>שיעור אחזקה</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	פולין	מיקום	לודג	קונספט	מסחרי	(שטח להשכרה) מ"ר	35,000	עזרה בשלמה	מליון אירו 83	צפי להשלמה	2015	שיעור אחזקה	100%		<p><b>פולין</b></p>  <p><b>לודג</b></p>
פולין	מיקום															
לודג	קונספט															
מסחרי	(שטח להשכרה) מ"ר															
35,000	עזרה בשלמה															
מליון אירו 83	צפי להשלמה															
2015	שיעור אחזקה															
100%																
<ul style="list-style-type: none"> <li>התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור</li> <li>בירת סרביה והעיר, הפרוייקט ממוקם במרכז בלגרד המרכזית במדינה                             <ul style="list-style-type: none"> <li>100%: שיעור אחזקת החברה</li> <li>מליון אירו 79: תקציב הפרוייקט</li> </ul> </li> <li>מליון אירו 8: הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט</li> </ul>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>סרביה</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>בלגרד</td> <td>קונספט</td> </tr> <tr> <td>מסחרי</td> <td>(שטח להשכרה) מ"ר</td> </tr> <tr> <td>32,000</td> <td>עזרה בשלמה</td> </tr> <tr> <td>מליון אירו 107</td> <td>צפי להשלמה</td> </tr> <tr> <td>2014-2015</td> <td>שיעור אחזקה</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	סרביה	מיקום	בלגרד	קונספט	מסחרי	(שטח להשכרה) מ"ר	32,000	עזרה בשלמה	מליון אירו 107	צפי להשלמה	2014-2015	שיעור אחזקה	100%		<p><b>סרביה</b></p>  <p><b>בלגרד פלאזה (וישניצקה)</b></p>
סרביה	מיקום															
בלגרד	קונספט															
מסחרי	(שטח להשכרה) מ"ר															
32,000	עזרה בשלמה															
מליון אירו 107	צפי להשלמה															
2014-2015	שיעור אחזקה															
100%																
<ul style="list-style-type: none"> <li>מלון ומשרדים, התוכנית כוללת בניית גלריית קניות</li> <li>בירת סרביה והעיר, הפרוייקט ממוקם במרכז בלגרד המרכזית במדינה                             <ul style="list-style-type: none"> <li>100%: שיעור אחזקת החברה</li> <li>מליון אירו 124.3: תקציב הפרוייקט</li> </ul> </li> <li>מליון אירו 13: הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט</li> </ul>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>סרביה</td> <td>מיקום</td> </tr> <tr> <td>בלגרד</td> <td>קונספט</td> </tr> <tr> <td>משולב</td> <td>(שטח לבנייה) מ"ר</td> </tr> <tr> <td>70,000</td> <td>עזרה בשלמה</td> </tr> <tr> <td>מליון אירו 139</td> <td>צפי להשלמה</td> </tr> <tr> <td>2016-2015</td> <td>שיעור אחזקה</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	סרביה	מיקום	בלגרד	קונספט	משולב	(שטח לבנייה) מ"ר	70,000	עזרה בשלמה	מליון אירו 139	צפי להשלמה	2016-2015	שיעור אחזקה	100%		<p><b>סרביה</b></p>  <p><b>בלגרד פלאזה</b></p>
סרביה	מיקום															
בלגרד	קונספט															
משולב	(שטח לבנייה) מ"ר															
70,000	עזרה בשלמה															
מליון אירו 139	צפי להשלמה															
2016-2015	שיעור אחזקה															
100%																

## 2) נכסים בפיתוח )

<ul style="list-style-type: none"> <li>חניה תת, התוכנית כוללת בניית מרכז קניות ובידור (Public Authority Building) קרקעית ובניין לצרכי ממשלה</li> <li>בפרוייקט וכן משקיע 15%-ממשלת רומניה שותפה ב 10% -נוסף המחזיק ב             <ul style="list-style-type: none"> <li>במרכז בוקרשט1 האתר נמצא בסקטור</li> <li>מליון אירו 242.9: תקציב הפרוייקט</li> <li>מליון אירו 27: הכנסות שנתיות צפויות מהפרוייקט</li> </ul> </li> </ul>	רומניה בוקרשט	מיקום
	מסחרי	קונספט
	76,000	(שטח להשכרה) מ"ר
	מליון אירו 331	שווה בשלמה
	2017	צפי להשלמה
75%	שיעור אחזקה	

**רומניה**



מרכז קניות, קאסה רדיו בוקרשט

<ul style="list-style-type: none"> <li>התוכנית כוללת בניית שלושה בנייני משרדים</li> <li>בפרוייקט וכן משקיע 15%-ממשלת רומניה שותפה ב 10% -נוסף המחזיק ב</li> </ul>	רומניה בוקרשט	מיקום
	משרדים	קונספט
	219,000	(שטח להשכרה) מ"ר
	-	שווה בשלמה
	75%	שיעור אחזקה

**רומניה**



משרדים, קאסה רדיו בוקרשט

<ul style="list-style-type: none"> <li>מלון דירות, התוכנית כוללת בניית קומפלקס מלונות מרכז אנרגיה וחניה</li> <li>בפרוייקט וכן משקיע 15%-ממשלת רומניה שותפה ב 10% -נוסף המחזיק ב</li> <li>באפשרות החברה להיעזר בניסיונה של חברת האם בפיתוח מלונות באירופה (בדגש על, אלביט הדמיה, בבה היא מחזיקה את המלון המצליח במדינה, בוקרשט</li> </ul>	רומניה בוקרשט	מיקום
	קומפלקס מלונות	קונספט
	59,600	(שטח להשכרה) מ"ר
	-	שווה בשלמה
	75%	שיעור אחזקה

**Romania**



בתי מלון, קאסה רדיו בוקרשט

Jones Lang LaSalle (חלק החברה) ע"י 2012 בדצמבר 31 הערכת השווי לתאריך \*  
 לא הוערך שווי בהשלמה - הנכסים הוערכו בשיטה ההשוואתית \*\*

## רומניה



טימישוארה

## הודו



צ'נאי

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

רומניה	טימישוארה	מיקום	
מסחרי		קונספט	
36,000		(שטח להשכרה) מ"ר	
מליון אירו 68		שורת השלמה	
2015		צפי להשלמה	
100%		שיעור אחזקה	

- - וילות ו-33% התוכנית כוללת בניית פרוייקט מגורים ( לבנייה עצמית 67% )
- ( מ"ר 336,000 אייקר 83): גודל הקרקע
- ממוקם בעיר הרביעית בגודלה בהודו בעלת אוכלוסיה של מעל שמונה מליון איש
  - חודשים 36-48: אורך הפרוייקט
  - 38%: שיעור אחזקת החברה
- אשר צפוי להניב, במו"מ לחתימת הסכם שותפות מליון אירו 28.7 לחברה תזרים מזומנים עתידי של

הודו	צ'נאי	מיקום	
מגורים		קונספט	
230,000		(שטח לבנייה) מ"ר	
מליון אירו 43		שורת השלמה	
2015-2018		צפי להשלמה	
38%		שיעור אחזקה	

## מליון מ"ר 1.25 - בנייה בקרקעות אלו כ/בבעלות החברה מספר רב של קרקעות – סה"כ השטח להשכרה

Country	Project	Type	GLA/ GBA (sqm)	Percentage Holding	Value Upon Completion* (€m)	Current Value* (€m)
Romania	Targu Mures	Commercial	30,000	100%	N/A**	6
Romania	Slatina	Commercial	17,000	100%	N/A**	2
Romania	Constanta	Commercial	18,000	100%	14	10
Romania	Hunedoara	Commercial	13,000	100%	N/A**	3
Romania	Miercurea Ciuc	Commercial	14,000	100%	19	7
Romania	Iasi	Commercial	58,000	100%	94	13
Poland	Kielce	Commercial	33,000	100%	N/A**	5
Poland	Leszno	Commercial	16,000	100%	26	2
Poland	Lodz	Residential	80,000	100%	N/A**	8
Hungary	Arena Extension	Mixed Use	40,000	100%	68	8.5
India	Kochi	Residential	575,000	23.75%	N/A**	5
India	Varthur	Residential	310,000	23.75%	120	14.5
Greece	Pireas	Commercial	26,000	100%	99	21
Bulgaria	Shumen	Commercial	20,000	100%	N/A**	5
<b>Total</b>			<b>1,250,000</b>		<b>440</b>	<b>110</b>

Ernst & Young Global Limited (חברת החברה) ע'פ"י 2012 בו צננו זכרונות השווי לנא"ן  
לא הוערך שווי בהשלמה - הנכסים הוערכו בשיטה ההשוואתית \*\*

## נספח ב' – אבני דרך בפעילות החברה. 5.

---

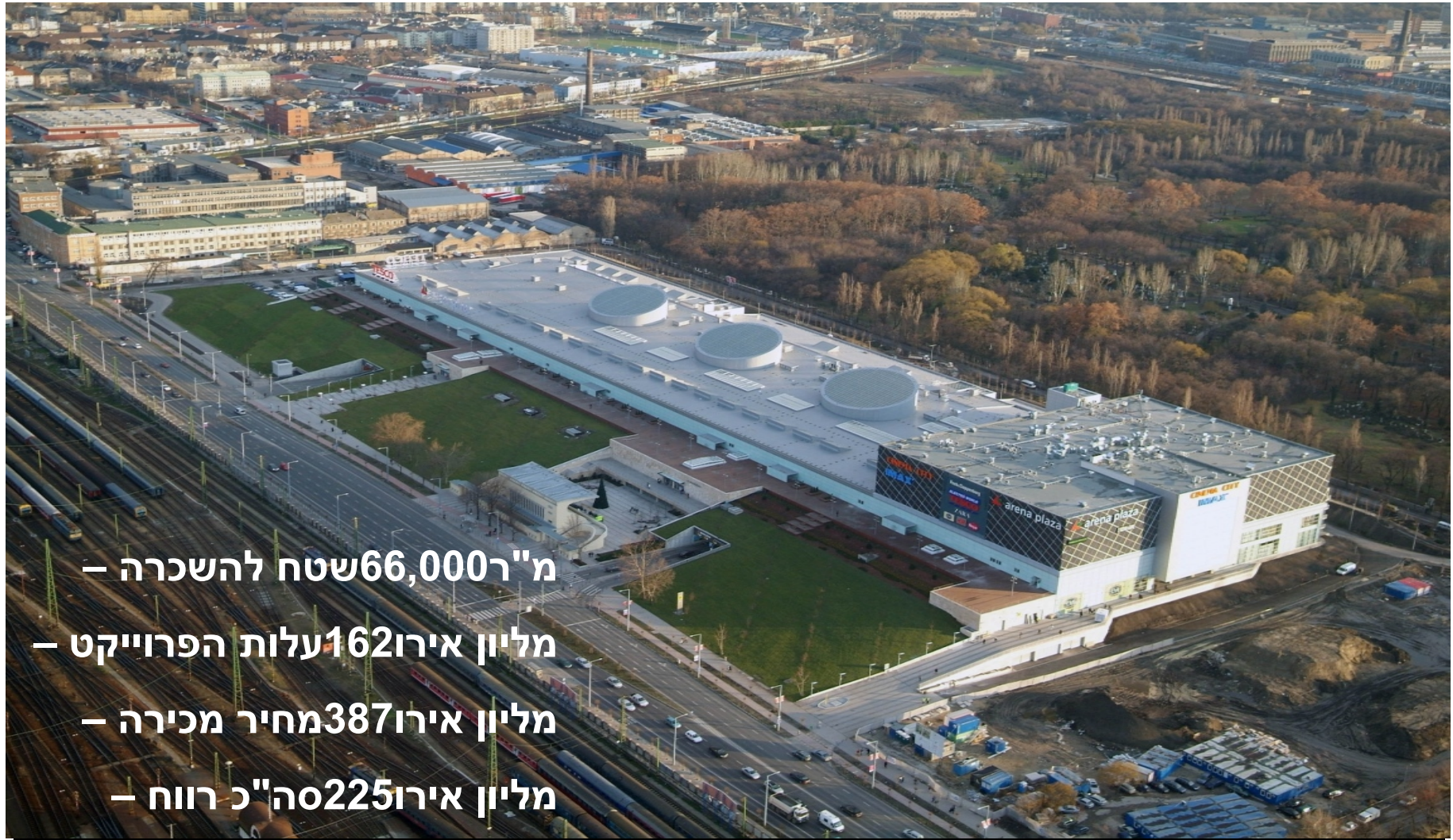
# אבני דרך בפעילותה העסקית של פלאזה סנטרס

הייתה הראשונה לפתח מרכזי 1996 מזרח אירופה – פלאזה פעילה באיזור מאז - שנות נסיון בפיתוח ובניית מרכזי קניות ובידור במרכז 17 קניות ובידור בסגנון מערבי בהונגריה

1996	השקעה ראשונה בהונגריה
1996–2004	מרכזי קניות ובידור 20 פיתוח וניהול
2004	(9.3% מיליון אירו (תשואה ממוצעת נטו של 278 בשווי נכסים של Klépierre - מרכזי קניות ובידור ל 12 מכירת
2005	(9.2% מיליון אירו (תשואה ממוצעת נטו של 54 בשווי נכסים של Dawnay Day - מרכזי קניות ובידור ל 4 מכירת
2005	(8.4% מיליון אירו (תשואה ממוצעת ברוטו של 204 בשווי נכסים של Klépierre - מרכזי קניות ובידור ל 4 מכירת
2005	Klépierre - העברת חמישה מרכזי קניות ובידור שנמכרו ל
2006	מיליון מניות הרשומות למסחר ברשימה הראשית של בורסת לונדון 92.3 מיליון פאונד מהנפקת 166.2 גיוס
2006	(7.9% מיליון אירו (תשואה ברוטו של 50 בשווי נכס של Klépierre - מכירת מרכז קניות ובידור ל
2006	רכישה ראשונה בהודו
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (7.3% מיליון אירו (תשואה ממוצעת ברוטו של 129 בשווי נכסים של Klépierre - מכירת שלושה מרכזי קניות ובידור ל</li> </ul>
2007	(5.9% מיליון אירו (תשואה ברוטו של 387 תמורת AIM - מכירת מרכז קניות ובידור ל
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רישום מניות פלאזה למסחר בבורסת וורשה</li> </ul>
2007-2011	אביב- מיליון אירו מהנפקת אג"ח בבורסה לני"ע בתל 300 - גיוס של כ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (7.3% מיליון אירו (תשואה ברוטו של 61.4 בשווי נכס של Klépierre - מכירת מרכז קניות ובידור ל</li> <li>• צ'כיה, לטביה ובלבירץ, בריגה - פתיחת שני מרכזי קניות ובידור</li> <li>• פולין, פולין ובסוואלקי, בד'גורל'ץ - פתיחת שני מרכזי קניות ובידור</li> <li>• עסקה ראשונה בשוק הנדל"ן בארה"ב</li> <li>• פולין, פתיחת מרכז קניות ובידור בטורון</li> <li>• הודו, סרביה ובפונה, בקרגויבץ - פתיחת שני מרכזי קניות ובידור</li> <li>• מליארד 1.47 - בשווי נכסים של כ (Blackstone Real Estate i- DDR Corp.) שותפות בין) BRE DDR Retail Holdings LLC - מרכזי קניות ובידור ברחבי ארה"ב ל 49 מכירת דולר</li> <li>• מיליון אירו ברוטו 16.7 - תמורת כ, הודו, ) בחברה המחזיקה בפרוייקט משרדים בפונה 50% מכירת החזקות החברה )</li> </ul>
2013	מיליון אירו 1.3 - צ'כיה תמורת כ, מ"ר) ברוזטוקי 39,000 וכן מכירת קרקע (, מיליון אירו נטו 7.5 - צ'כיה תמורת כ, בפראג "Prague 3" ) בפרוייקט 100% מכירת החזקות החברה )
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (100% מיליון אירו ברוטו (16.5 - הונגריה תמורת כ, בבודפשט "Dream Island" ) בפרוייקט 43.5% מכירת החזקות החברה )</li> </ul>

מיליון אירו ברוטו 40-תמורת כ, הודו, הסכם מכירה של מרכז קניות ובידור קורגאון פארק פלאזה בפונה 2013

2007 מכלל עסקאות הנדל"ן שבוצעו בהונגריה בשנת 20%-מכירת ארנה פלאזה מייצגת כ



מ"ר 66,000 שטח להשכרה –

מליון אירו 162 עלות הפרוייקט –

מליון אירו 387 מחיר מכירה –

מליון אירו 225 סה"כ רווח –

## נספח ג' – גורמי סיכון. 6.

---

# Risk Factors

---

The Company is exposed to certain risk factors as specified in the Company's Reports 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.