



Elbit Imaging Ltd.

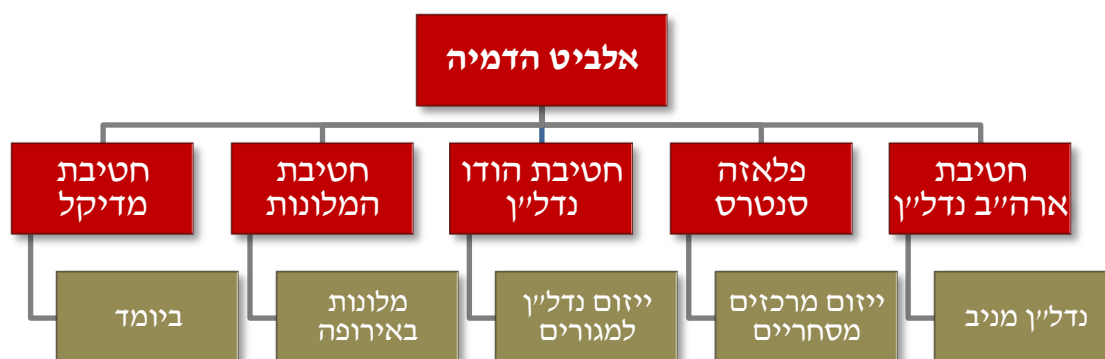
31/05/2011

אלביט הדמיה בע"מ: ניתוח מקורות ושימושים

הבהרה משפטית: האמור במצגת זאת כפוף לפרק "הערות כלליות למידע במצגת" המופיע בסופה.

כללי:

- 1.1. קבוצת אלביט, כיום, הינה קבוצת חברות הכוללת מגוון פעילויות והחזקות אשר יכולות לייצר תזרים. במשך השנים האחרונות פעלה החברה לעבות את פעילותה העיקרית, ייזום מרכזים מסחריים, הנשענת על רווחיות גדולה ממימושים, בפעילויות יציבות אשר ייצרו תזרים שוטף פרמננטי לחברה כגון פעילות הנדל"ן המניב וייזום למגורים.
- 1.2. אסטרטגיית החברה בטווח הארוך הינה לפתח פלטפורמות בתחום הנדל"ן, להשביחן ולממשן ברווחיות גבוהה תוך יצירת תזרים משמעותי. במהלך השנים האחרונות, לאור התנאים המאקרו כלכליים במדינות הפעילות, פעלה החברה להרחיב ולהשביח את נכסיה בכדי לייצר את התנאים האופטימאליים למימושם בעת הנכונה.
- 1.3. זרועות פעילות החברה:



- 1.4. בשנתיים האחרונות חל שיפור בשווקי הפעילות בהן פועלת החברה. השיפור נובע בעיקר מהקטנת המשמעותי באי הודאות ששררה בשווקים. פיזור הפעילות על פני מספר רב של מדינות מאפשר בחירה ותעדוף יעילים של פעילויות אותן מעוניינת החברה לקדם, בהתאם לתנאי השוק בכל מדינה.
- 1.5. מגמה ברורה נוספת הינה שיפור ניכר ביכולת מימון הפעילויות במדינות השונות. החברה פעלה במשך השנתיים האחרונות לארגון החוב הבנקאי למימון הפעילויות בפריסה רחבה ונוחה. שוק הבנקאות מאפשר מימון של הקמת פרויקטים באירופה ובהודו. בארה"ב השיגה החברה מימונים ארוכי טווח בריביות נמוכות.

Elbit Imaging Ltd.

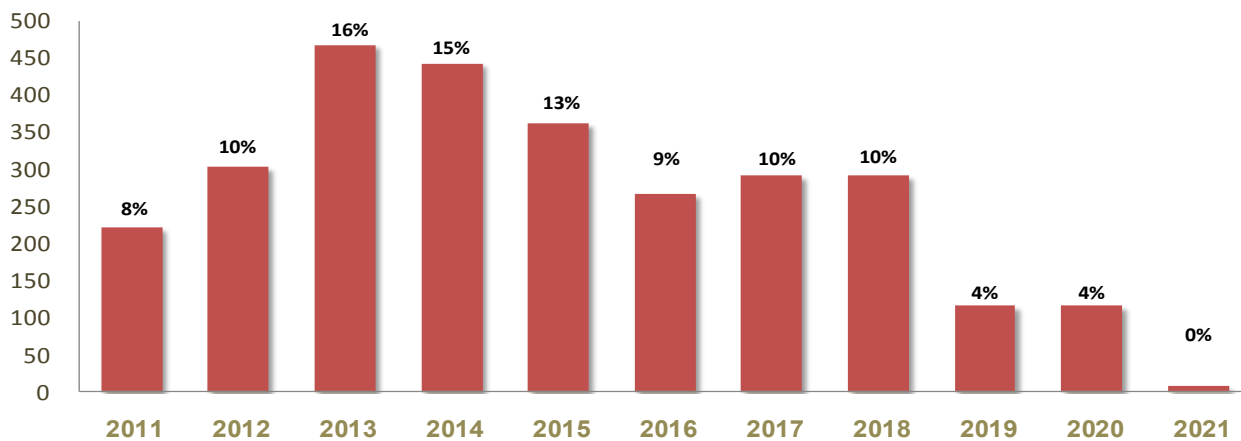
2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel
Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054

2. פילוח יתרות הנזילות והחוב בקבוצת אלביט:

- 2.1. סך החוב בדוחות המאוחדים של החברה ליום ה- 31.3.2011 מסתכם בכ- 8,424 מיליוני ש"ח. יתרות המזומנים בדוחות המאוחדים מסתכמים לכ- 2,754 מיליוני ש"ח, כך שהחוב נטו של הקבוצה מסתכם לתאריך המאזן בכ- 5,670 מיליוני ש"ח.
- 2.2. כנגזרת של אסטרטגיית הפעילות, ומתוך הבנה שפעילות החברה עשויה לייצר תנודתיות בתזרים המזומנים, מקפידה החברה באופן עקבי להחזיק יתרות מזומנים משמעותיות.
- 2.3. להלן פילוח יתרות הנזילות והחוב המאוחד של החברה ליום 31.3.2011, בחלוקה לחוב סולו ולחוב בחברות הבנות:

מיליוני ש"ח				31/03/2011
סה"כ	פקדונות לזמן קצר	פקדונות לזמן ארוך	מזומנים ושווה מזומנים	יתרות נזילות
782	464	23	295	אלביט סולו
1,273	614	-	659	פלאזה סנטרס (כולל ארה"ב חלק פלאזה)
86	9	38	39	חטיבת מלונות
45	6	8	31	חטיבת ארה"ב (חלק אלביט)
11	-	1	10	אחר
2,196	1,092	69	1,034	סיכום ביניים
558	43	515	-	פלאזה סנטרס (מכשירים פיננסיים ומזומן משועבד לזמן ארוך)
2,754	1,135	584	1,034	סה"כ
מיליוני ש"ח				31/03/2011
סה"כ	אשראי לזמן ארוך	אשראי ז"ק מיוחס למלאי נדל"ן	אשראי לזמן קצר	יתרת החוב
3,158	2,770		388	אלביט (מטה)
3,943	2,358	909	676	פלאזה סנטרס (כולל ארה"ב חלק פלאזה)
593	359		233	חטיבת מלונות
675	607		68	חטיבת ארה"ב (חלק אלביט)
56	-		55	אחר
8,424	6,094	909	1,421	סה"כ
סה"כ				יתרת החוב נטו
2,375				אלביט סולו
2,113				פלאזה סנטרס (כולל ארה"ב חלק פלאזה)
507				חטיבת מלונות
630				חטיבת ארה"ב - חלק אלביט
44				אחר
5,670				חוב פיננסי, נטו

2.4. להלן גרף לוח הסילוקין של קרן איגרות החוב של החברה (סולו):



1. ניתוח מקורות ושימושים:

1.1. בניתוח דוח המקורות ושימושים המוצג לעיל בחרה החברה להציג תחזית אשר

אינה לוקחת בחשבון מיחזור של איגרות החוב בשנתיים הקרובות.

1.2. להלן פירוט תחזית המקורות והשימושים של החברה סולו (אלביט בלבד) לשנתיים שבין

יום ה- 31.3.2011 ליום 31.3.2013 :

מיליוני ש"ח	לתקופה 31.3-31.12.11	לשנה 1.1-31.12.12	לתקופה 1.1-31.3.13
-------------	-------------------------	----------------------	-----------------------

מזומנים י.פ.	782	636	545
--------------	-----	-----	-----

מקורות:

תזרים ממימוש/מימון מחדש במלונות	297	177	0
תזרים מדיבידנד וממימוש מניות סחירות (1)	81	186	53
תזרים שוטף מפעילות (2)	40	128	36

סך מקורות	1,200	1,126	635
-----------	-------	-------	-----

שימושים:

קרן אג"ח	221	303	74
ריבית אג"ח	130	138	13
קרן בנקים	8	19	20
ריבית בנקים	9	12	9
הנה"כ	50	50	12
השקעות	146	60	10

סך שימושים	564	581	139
------------	-----	-----	-----

מזומנים י.ס.	636	545	496
--------------	-----	-----	-----

(1) כולל דיבידנדים מפלאזה סנטרס, מימוש מניות סחירות של אלביט מדיקל ופלאזה סנטרס.

(2) כולל תזרים שוטף מפעילות המלונאות, פעילות המגורים בהודו ומהפעילות בארה"ב.



Elbit Imaging Ltd.

1.3. התוכנית העסקית של החברה לשנתיים הקרובות, ממנה נגזר דוח המקורות והשימושים שהוצג לעיל כוללת המשך פיתוח והבשלה/השבחה של נכסיה והשלמת פרויקטים נוספים המצויים בשלבי פיתוח.

1.4. הקטנת רמת המינוף בקבוצה:

1.4.1. בשנתיים הקרובות צפויה החברה להקטין את מצבת החובות בלמעלה מ- 1.6

מיליארד ₪: קרן אגרות חוב תקטן בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, וכן סך של מעל 500 מיליון ₪ מהחוב הבנקאי יפרעו כתוצאה ממימוש נכסים.

1.4.2. להלן פירוט פירעונות חוב המטה (נטו) באלביט הדמיה ופלאזה סנטרס:

מיליוני ש"ח	31.3-31.12.11	1.1-31.12.12	1.1-31.3.13	סה"כ
אג"ח אלביט	221	303	74	598
אג"ח פלאזה סנטרס	371	111	-	483
סה"כ	592	414	74	1,081

1.5. מבנה הקבוצה בראיה קדימה:

בתום השנתיים המוצגות לעיל ובכפוף להתממשות התוכנית העסקית, תמשיך החברה להחזיק בזרועותיה העיקריות ובכללן:

1.5.1. החזקה בזרוע פעילות המניבים ארה"ב.

1.5.2. שליטה בפלאזה סנטרס.

1.5.3. החזקה במלון רדיסון בבוקרשט, רומניה.

1.5.4. החזקה בפעילות הנדל"ן בהודו.

1.5.5. שליטה באלביט מדיקל.

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel

Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054

2. פעילות המלונות:

- 2.1. כחלק מאסטרטגיית החברה לממש נכסים שפוטנציאל ההשבחה שלהם הגיע לידי מיצוי, במהלך שנת 2010 הוחלט על מימוש הדרגתי של פעילות המלונות. החלטה אסטרטגית זו נתמכת בנתונים טובים של ענף המלונאות בשנה האחרונה, ובעסקאות האחרונות שבוצעו בתחום המלונאות באירופה.
- 2.2. מלונות החברה, אשר מוחזקים ישירות על ידי אלביט (בסולו), רשומים בספרי החברה לפי עלות מופחתת - ואינם משוערכים לפי שוויים הכלכלי בשוק. מימוש המלונות יביא ליצירת רווחים משמעותיים וגידול בהון העצמי.
- 2.3. כתוצאה מרישום הנכסים לפי עלותם, שיעורי המינוף (החשבונאיים) של פעילות זאת הינם גבוהים ביחס לשאר החזקות החברה. מימוש המלונות יביא להורדה ניכרת של היקף החוב בקבוצה והקטנת שיעורי המינוף.
- 2.4. כבר בשנת 2010 החברה החלה לממש את החזקותיה באנגליה ומתכננת להמשיך בביצוע אסטרטגיית המימוש גם בשנתיים הקרובות, וזאת בהתאם לתנאי השוק בכל מדינת פעילות, לפי מידת היכולת להשיא את התמורה בגינם.
- 2.5. אחד המלונות הבולטים בתיק המלונות של החברה הינו מלון "הרדיסון בלו" בבוקרשט, רומניה אשר הינו מלון 5 כוכבים הכולל 424 חדרים וממוקם בלב העיר בוקרשט. בנוסף כולל המתחם (בשטח בנוי של כ 84,500 מ"ר) מלון דירות יוקרתי (עם 294 דירות) ושטחים מסחריים. מאז פתיחתו במחצית השנייה של שנת 2008 תפס המלון נתח שוק משמעותי בשוק מלונות היוקרה בבוקרשט ומוביל את השוק בפרמטרים המלונאיים העיקריים. בנוסף, המלון זכה בפרס "מלון השנה" לשנת 2010 של רשת מלונות קרלסון הכוללת 1,070 מלונות ברחבי העולם.
- 2.6. להלן טבלה המרכזת את נתוני המלונות המוחזקים על ידי החברה נכון ל- 31.3.2011:

31.3.2011	כוכבים	בבעלות אלביט	מספר חדרים	מיליוני אירו שווי מלונות 100%	מיליוני אירו שווי לאלביט
הולנד	4	50%	768	178	99
בלגיה	4	100%	306	47	47
רומניה	5	77%	718	*171	139
שווי כלכלי			1,792	396	275
סך חלקה של אלביט בחוב					112
עודף שווי על החוב					163

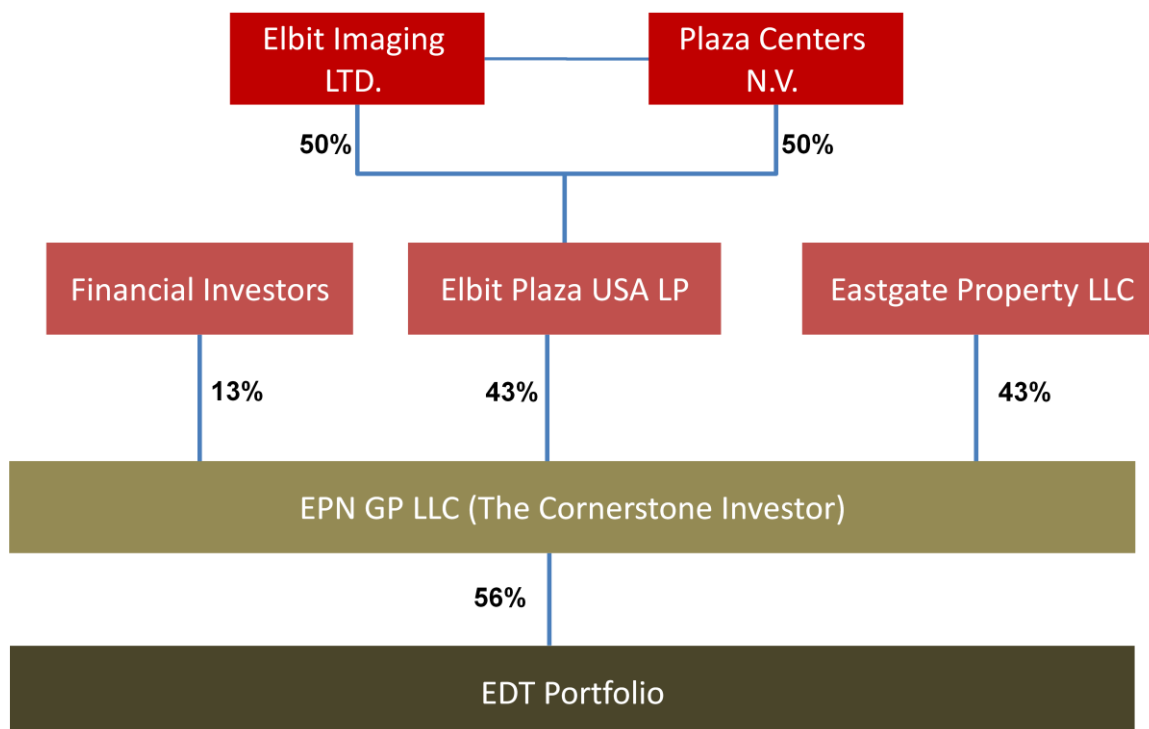
* שווי המלון כולל שווי של שטחים מסחריים וקנינו. כמו כן מתוך סך החדרים כ- 300 הינן

סוויטות המהוות חלק ממלון דירות.

** עלות המלונות בדוחות הכספיים, נכון ל 31.3.2011 הינה 1,030 מיליוני ש"ח.

3. אלביט פלאזה ארה"ב:

- 3.1. אסטרטגיית הפעילות בארה"ב הינה ניצול הידע והניסיון, שנצבר בקבוצה בתחום הנכסים המסחריים, ליצירת ערך בהשקעה בנכסים איכותיים המניבים תזרים מיום רכישתם, תוך יכולת יצירת ערך מהשבחתם בטווח בינוני, ומימושם ברווח גבוה כתוצאה מעליית ה- NOI וירידת ה- CAP rates.
- 3.2. להלן מבנה ההחזקות בנכסים בארה"ב:



- 3.3. EDT מחזיקה ב- 48 מרכזים מסחריים הפזורים ברחבי ארה"ב.
- 3.4. מאז רכישת EDT בוצעו פעולות השבחה נדלניות ופיננסיות, אשר שיפרו באופן ניכר את תוצאות הפעילות ובכללן:
- 3.4.1. הגדלת ההכנסות מהשכרה על ידי השכרת שטחים ריקים, החלפת שוכרים וטיוב חוזי השכירות שנפתחו.
 - 3.4.2. הקטנת עלויות התפעול.
 - 3.4.3. העברת המטה הניהולי מאוסטרליה לארה"ב.
 - 3.4.4. פריסת מרבית חוזי ההלוואות לתקופות ארוכות והתאמתן לתזרים מהשכרה (כמחצית מהחוב מומן מחדש).
 - 3.4.5. יצירת תזרים עודף מ- refinance ושיפור תנאי החוב.
- 3.5. כתוצאה מפעולות אלו גדל התזרים הפנוי לבעלי המניות בעקביות.

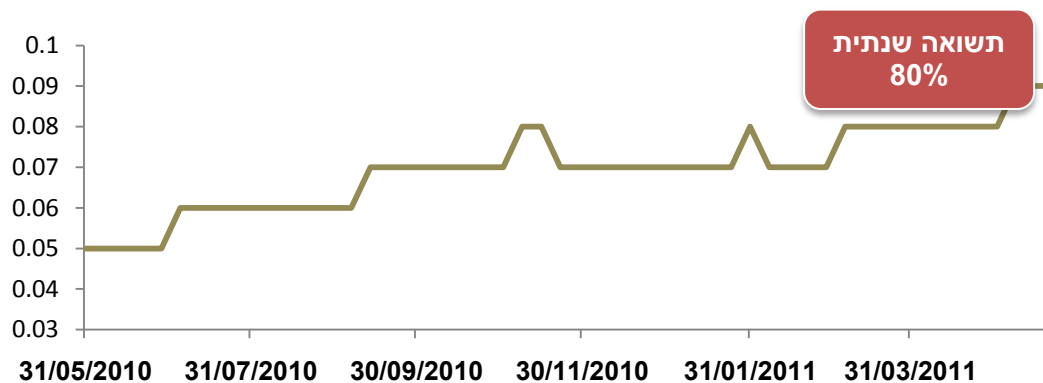


Elbit Imaging Ltd.

3.6. בהתאם לתוצאות הפעילות גם מניית EDT הגיבה לשיפור שדווח. להלן התפתחות שווי

מניית EDT ב- 12 החודשים האחרונים.

EDT Share Price LTM



3.7. להלן ניתוח שווי החזקה באלביט ארה"ב הנגזר משווי ההון העצמי של EDT :

שווי לפי תשואת NOI	שווי שוק	הון עצמי חשבוני	שיעור	מיליוני דולרים (ארה"ב)
695	448	541		הון עצמי EDT 27.5.2011
389	251	303	56%	חלקה של EPN
168	108	131	43.3%	חלק אלביט+פלאזה
84	54	66	50%	חלקה של אלביט
84	54	66	50%	חלקה של פלאזה סנטרס

* שווי שוק ליום ה- 27.5.2011.

** הונחו שיעורי תשואה של 7% בהתאם לממוצע התשואות לפיהן נסחרות קרנות REIT המשקיעות בנכסים דומים.

*** שיעור החזקה נוכחי. במסגרת הצעת רכש פתוחה, אותה הציעה EPN לרכישת חלק המיעוט ב- EDT מעריכה החברה כי שיעור החזקה ב- EDT יגדל.

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel
Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054



Elbit Imaging Ltd.

- 3.8. לנכסי EDT ביקוש רב וניתן לממשם בכל עת, כנכסים בודדים או במקבצי נכסים. התשואות לפיהן נמכרים נכסים אלו בארה"ב ירדו לרמות של 6.5% - 7% והן משקפות עליית שווי ניכרת לעומת מחיר רכישתם (מחיר הרכישה תשואה של כ- 9%), כך שמימוש צפוי לייצר רווחיות ותזרים משמעותיים. אסטרטגיית החברה היא להחזיק את הנכסים בטווח הבינוני וליהנות מתזרים המזומנים היציב ולממשם בעת המתאימה.
- 3.9. שיעור ה- LTV על נכסי EDT מסתכם בכ- 62% ומאפשר יצירת תזרים עודף מ-refinance או ממימוש :

מיליוני דולרים (ארה"ב)	
סך שווי מאזני של נכסי EDT	1,409
היקף החוב הפיננסי	925
יתרת המזומנים	50
חוב נטו	875
LTV	62%

- 3.10. מניות EDT סחירות ושוויין נמצא במגמת עלייה עקבית. במידת הצורך לחברה אפשרות לממש מניות של EDT ליצירת תזרים, אם כי כיום שואפת החברה להגדיל את שיעור החזקתה ב- EDT על מנת למצות את פוטנציאל ההשבחה ולהגדיל את הגמישות הניהולית של הפעילות.

4. פלאזה סנטרס:

4.1. פלאזה סנטרס סיימה את שנת 2008 בעמדה נוחה. לאחר מימושים שיצרו יתרות מזומנים גדולה ללא חשיפה לפרויקטים בביצוע וכשמרבית הקרקעות שלה מומנו מהונה העצמי של החברה. במהלך השנים האחרונות עסקה פלאזה בהשבחה ובגיוון של תיק נכסיה.

4.2. פעולות עיקריות שבוצעו בשנתיים האחרונות:

4.2.1. השלמת ארבעה קניונים בפולין (2), צ'כיה ולטביה וכן הגדלת תזרים המזומנים מהשכרה.

4.2.2. קבלת מימון להשלמת הקמתם של שלושה קניונים חדשים בפולין, סרביה והודו, הצפויים להיפתח בסוף שנת 2011 ובתחילת 2012. עם השלמתם יסתכם ה- NOI משבעת הקניונים בכ- 27 מיליוני יורו.

4.2.3. השקעה, במקביל לאלביט, בפעילות "אלביט- פלאזה ארה"ב" (50%).

4.2.4. קידום הפרויקטים בהודו בתחום המגורים, המשרדים והמסחר.

4.3. להלן פירוט תחזית המקורות והשימושים של פלאזה סנטרס לשנתיים שבין ה-

31.3.2011 - 31.3.2013:

מיליוני אירו	לתקופה 31.3-31.12.11	לשנה 1.1-31.12.12	לתקופה 1.1-31.3.13
מזומנים י.פ.	257	147	213
מקורות:			
תזרים ממימוש נכסים	-	106	-
תזרים שוטף מפעילות*	21	62	16
גיוס אג"ח חדש		53	-
סך מקורות	278	368	229
שימושים:			
קרן אג"ח	75	75	-
ריבית אג"ח	21	17	-
ניטרול עסקאות גידור אג"ח	(11)	(10)	-
הוצ' ריבית בנקים	4	12	2
החזר קרן בנקים	4	5	2
השקעות חדשות	22	10	3
הנה"כ	15	15	4
סך שימושים	131	125	11
מזומנים י.פ.	147	243	218
ד"ב/דנ"ד (בכפוף למימוש נכסים)		30	10

* כולל תזרים מהמרכזים המסחריים הפעילים, פעילות הודו, פעילות ארה"ב והכנסות מימון

4.4. להלן פרטים על נכסי החברה הפעילים ואלו שהשלמתם צפויה במהלך השנה הקרובה:

חוב בעת השלמה	מייצג NOI	2012	Q2-Q4/ 2011	NOI (מיליוני אירו)
113.1	12.9	10.6	6.8	נכסים פעילים
114.5	18.9	16.2	1.6	בהקמה
227.6	31.8	26.8	8.4	סך ההכנסות מהפעלת נכסים

4.5. בשנה האחרונה בוצעו עסקאות במדינות בהן פועלת החברה ובנכסים דומים לנכסים שבהחזקתה, התשואות המשתקפות מעסקאות אלו מראות על המשך מגמת עליית השווי של מרכזים מסחריים. להערכת החברה, במהלך השנתיים הקרובות ימומשו חלק מהחזקותיה בנכסים הפעילים אשר פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה.

4.6. מניות פלאזה סנטרס מהוות נכס סחיר, עם ביקוש גבוה מגופים פיננסיים פולניים ואירופאים. אלביט הדמיה מחזיקה בכ- 62.3% ממניות פלאזה סנטרס וקיימת לה היכולת לייצר תזרים מזומנים משמעותי ממימוש מניות פלאזה סנטרס תוך שמירת השליטה בחברה.

4.7. מרבית הקרקעות נרכשו בהון עצמי ואינן משועבדות.

4.8. לחברה אין חוב בנקאי ברמת המטה זולת איגרות החוב.

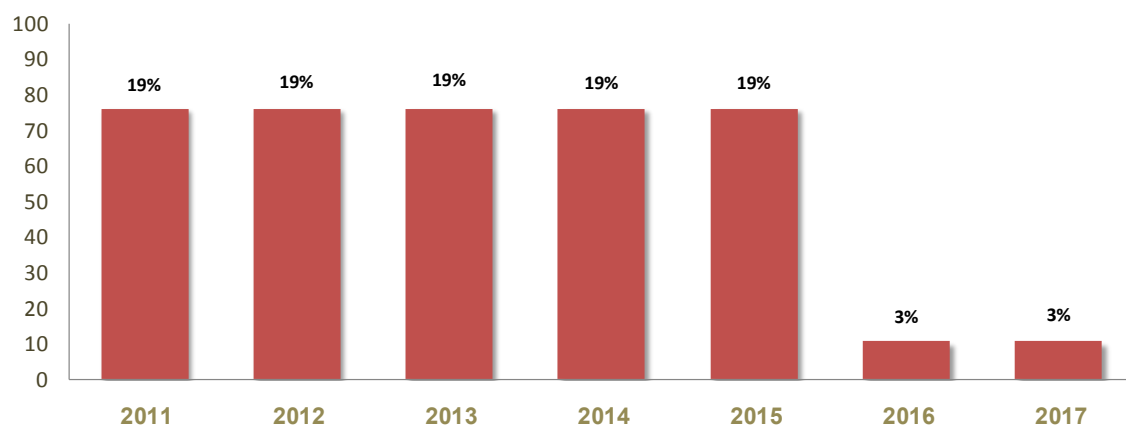
4.9. פריסת החוב של פלאזה סנטרס נבנתה באופן שיתאים לתזרים הצפוי מפעילותה. להלן פירוט החוב של פלאזה סנטרס, נכון ליום ה- 31.3.2011:

מיליוני אירו	פעילות	חוב פיננסי
אג"ח (סולו) נטו*		380.4
יתרות מזילות		257.0
חוב פיננסי סולו, נטו		123.4
חוב בנקאי (על הנכסים):	הודו	25.0
	ארה"ב	136.0
	אירופה	212.0
סה"כ		496.4
מכשירים פיננסיים ומזומן משועבד**		69.4
חוב פיננסי, נטו		427.0
הון עצמי (לא משוערך)		620.0
חוב נטו ל- CAP נטו		41%
חוב ברוטו לסך מאזן (LTV)		34%

* קרן אג"ח ברוטו בסך של 424 מיליון אירו בנטרול מכשירים פיננסיים המיוחסים לאג"ח זה בסך של 44 מיליון אירו.

** בנטרול מכשירים פיננסיים המיוחסים לאג"ח זה בסך של 44 מיליון אירו.

4.10. להלן גרף לוח הסילוקין של קרן איגרות החוב של פלאזה סנטרס :



5. אלביט מדיקל:

5.1. אלביט מדיקל הינה חברת החזקות, המחזיקה בחברת InSightec (65.9%) ובחברת Gamida Cell (31.6%), שתיהן פועלות בתחום הביו-מד. אלביט הינה בעלת המניות הגדולה ביותר בכל חברה.

5.1.1. InSightec פועלת בתחומי האונקולוגיה, הגניקולוגיה והניירולוגיה ומפתחת

מערכת טיפול לא פולשני מונחה הדמיה – ExAblate. מערכת ה- ExAblate מאפשרת טיפולים בגידולים שפירים וממאירים המטופלים כיום באמצעות טיפולים פולשניים.

5.1.2. Gamida מפתחת טיפולים למחלות קשות וחשוכות מרפא, כגון: סרטן, מחלות דם שונות ומחלות אוטואימוניות. Gamida הינה אחת החברות המובילות בעולם בטכנולוגיות ומוצרים המבוססים על תאים.

5.2. במהלך שנת 2010, כחלק מהאסטרטגיה של גיבוש מבנה ההחזקות בפלטפורמות סחירות והגדלת הנגישות למקורות גיוס ספציפיים לכל פעילות, יצקה החברה את פעילות אלביט מדיקל שבבעלותה לחברה ציבורית.

5.3. אלביט הדמיה מחזיקה בכ- 707 מיליון מניות החברה ובעוד 1,016 מיליון אופציות במחיר מימוש 0 (אפס) הניתנות למימוש בכל עת. שיעור החזקתה של אלביט הדמיה באלביט מדיקל, בדילול מלא, הינו 92.2%. להלן שווי שוק החברה, ליום ה- 27.5.2011 (לפי מחיר של 31.9 אגורות):

מיליוני ש"ח	%	
596		שווי שוק ליום 27.5.2011
557	93.5%	חלקה של אלביט (לאחר מימוש אופציות)

5.4. בכוונת החברה להמשיך ולפעול לגיוס הון באלביט מדיקל תוך דילול החזקותיה, וכן לממש חלק מהחזקותיה באלביט מדיקל מתוך שאיפה להמשיך בפיתוח החברה, להגדיל את הסחירות במניה ולייצר חשיפה גדולה יותר של אלביט מדיקל למשקיעים המתמחים בתחום הביומד. שתי החברות נמצאות בשלבי פיתוח כאלו שעמידה באבני דרך עשויה להביא להצפת ערך לאלביט מדיקל.

5.5. החברה בוחנת אפשרות להכנסת משקיעים ישירות לכל אחת מהחזקות ובכך להביא להצפת ערך נוספת.

5.6. InSightec בוחנת התקשרות עם תאגידים רפואיים בינלאומיים לשיווק ומסחר מוצרי החברה. התקשרות כאמור תביא את מוצרי InSightec לשוק מוקדם יותר ובהיקפים מסחריים.



Elbit Imaging Ltd.

5.7. Gamida - אבני דרך :

5.7.1 Gamida נמצאת ב- Phase III לאישור המוצר העיקרי שלה (StemEx) ע"י ה-

FDA.

5.7.2 לניסוי הקליני של מוצר StemEx גייסה Gamida עד למעלה מ- 75 חולים מתוך

מכסה נדרשת של 100 חולים. להערכת החברה, עד לסוף שנת 2011 תשלים Gamida

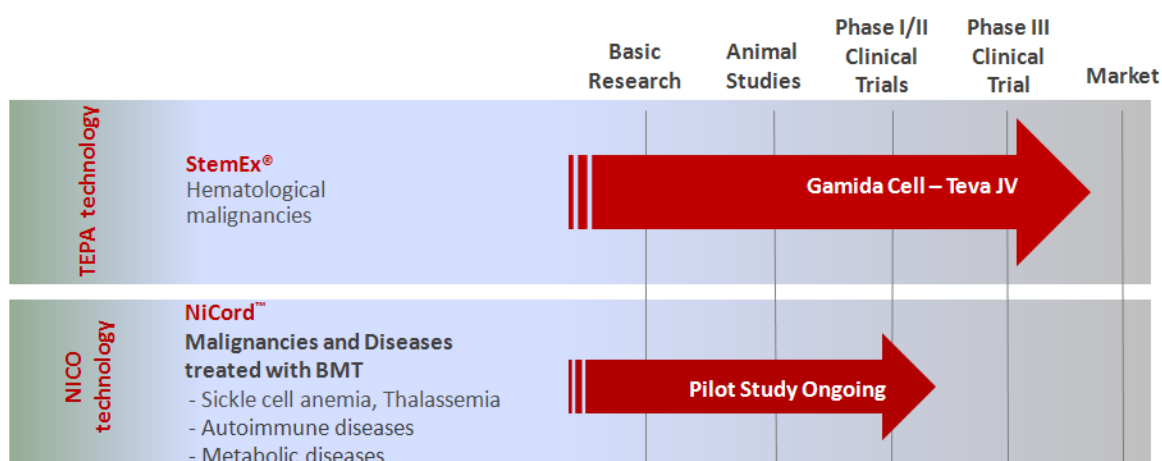
את גיוס החולים ותחל בתהליך להגשת בקשה לאישור FDA.

5.7.3 Gamida החלה בניסוי קליני Pilot במוצר NicordTM וכן נמצאת בתהליך מתקדם

של פיתוח נוסף למוצר זה.

5.7.4 אבני דרך למוצרים StemEx ו- NicordTM :

5.8 InSightec - אבני דרך :



שרירנים ברחם	Approved									
גרורות בעצמות	CE Approval	P3			FDA Approval					
גרורות בעצמות		P1			CE Approval	P3			FDA Approval	
סרטן הערמונית		P1				P3		CE Approval		
סרטן השד		P2	Ext. P2			P3				
מוח		P1			CE Approval				FDA Approval	
סרטן הכבד			P1		P3			CE Approval		
	2009	2010	2011	2012	2013	2014				

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel

Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054

6. אלביט הודו:

6.1. פעילות הקבוצה בהודו:

6.1.1. כחלק מאסטרטגיית החברה לגוון את מקורות התזרים ומתוך כוונה לייצר תזרים פרמננטי נכנסה החברה להשקעה בפעילות של ייזום למגורים בהודו. לצורך כך הקימה החברה מטה פעילות בהודו הנשען על כ"א מקומי וזר ונותן תמיכה לפרויקטים השונים ברחבי המדינה.

6.1.2. הפרויקטים מבוצעים בהשקעה יחד עם שותפים מקומיים בעלי ניסיון רב בתחום המגורים אשר הקימו בהודו פרויקטי מגורים בהיקף של אלפי יחידות דיור. שיתוף הפעולה משלב את הידע הנרחב של קבוצת אלביט בבניה מערבית, תכנון וניהול פרויקטים רחבי היקף יחד עם ההבנה וההיכרות של השותפים המקומיים את טעמי האוכלוסייה ודרכי התמודדות עם הבירוקרטיה המקומית.

6.1.3. הקבוצה סיימה את השלב המשמעותי של רכישת הקרקעות, בו נדרשה הקבוצה להשקעות הון עצמי משמעותיות ללא הכנסות בטווח הקצר וכעת צופה החברה לראות את הפירות על השקעתה.

6.2. **פרויקט בנגלור** – פרויקט מגורים רחב היקף על חטיבת קרקע בהיקף של כ- 667 דונם בשלב ראשון (הניתן להרחבה עד לכ- 1,780 דונם) עליהם מתוכננת לקום שכונת מגורים יוקרתית שתכלול למעלה מ- 1,000 יחידות צמודי קרקע מסוגים שונים. על פי הסכם מסגרת עדכני העניקה החברה ("אלביט פלאזה הודו") את הזכות לשותף המקומי לפתח את פרויקט המגורים (במעקב ובקרה מלאה של החברה) ובתמורה החברה תהנה מ- 70% מהתזרים הנקי (לפני מס) החל מהיום הראשון לשיווק עד להגעה לשיעור תשואה פנימית (IRR) של 20% על סך השקעתה עד כה. תחילת שיווק יחידות המגורים בפרויקט מתוכננת לתחילת שנת 2012.

6.3. **פרויקט צ'נאיי (אלביט פלאזה הודו – 80%)** – בפרויקט המגורים בעיר צ'נאיי הצליחה החברה לאחד ולרכוש חטיבת קרקע רציפה, שאין כדוגמתה באזור, בסך של כ- 360 דונם בצמוד לפארק טכנולוגיה גדול אשר צפוי בשנים הקרובות לאכלס מעל ל- 300,000 עובדים. החברה עתידה להתחיל את שיווק הפרויקט בתחילת שנת 2012. הקמת הפרויקט צפויה להתבצע במסגרת הסכם קומבינציה עם חברה מקומית המובילה בתחום הבנייה למגורים. בתמורה צפויה החברה לקבל לכל הפחות 35% מתקבולי המכירה של יחידות המגורים ומקדמה על סך כ- 10 מיליון דולר במעמד חתימת ההסכם הסופי.

6.4. **בשני פרויקטי המגורים לא תידרש אלביט להשקיע הון עצמי נוסף.**

6.5. **עלות פרויקטי המגורים בדוחות החברה המאוחדים מסתכמת נכון ל- 31.3.2011 בכ- 948 מיליוני ש"ח (חלקה של אלביט סולו מסתכם בכ- 491 מיליוני ש"ח והיתרה מהווה את חלקה של פלאזה סנטרס). כמו כן, כנגד עלות זאת אין לחברה חוב.**

7. שימור מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת בחברה

מדיניות חלוקת הדיבידנדים שאומצה על-ידי אלביט הדמיה בע"מ כפי שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה בינואר 2007, הינה חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי של החברה כמפורט בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בתנאי שסכום הדיבידנד לא יעלה על 50% מהתזרים הנובע לחברה מדיבידנדים והחזר הלוואות בעלים מחברות בנות באותה השנה, ובכפוף לכך שלא תיפגע גמישותה ו/או איתנותה הפיננסית של החברה המתבטאת, בין היתר, ביכולתה לפרוע את חובותיה לאורך זמן ובהתייחס לתזרים המזומנים החזוי שלה. האמור הינו בכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה.

החברה לא חרגה ממדיניות חלוקת הדיבידנד מאז קביעתה בינואר 2007.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 31 למאי 2011, אישר כי בכוונתו לשמר את מדיניות הדיבידנד השמרנית של החברה ללא שינוי.

8. התייחסות הדירקטוריון להשפעה אפשרית של החוב של חברת אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ לבנק הפועלים על התזרים החזוי של החברה ועל יכולת החברה לפרוע את יתרת חובה למחזיקי אגרות החוב ולבנקים

החברה ואירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ ("אירופה ישראל"), הינן שתי יישויות משפטיות נפרדות, אשר לכל אחת מהן פעילות עסקית משלה והסדרי מימון ואשראים משלה. כל אחת מהחברות הנ"ל מתנהלת באופן עצמאי אל מול גורמי המימון שלה כאשר, אין שקיפות או תלות בין הסדרי המימון של כל אחת מהחברות הנ"ל.

בהקשר זה, יודגש כי הסכם ההלוואה שבין בנק הפועלים בע"מ ("הבנק") לבין אלביט הדמיה הינו הסכם נפרד מהסכם ההלוואה שבין הבנק לבין אירופה ישראל, וכי אין סעיף Cross Default בהסכם שבין הבנק לבין אלביט, ביחס להסכם שבין הבנק לאירופה ישראל.

סך יתרת החוב כלפי הבנק במטה אלביט הדמיה, הינו כ- 70 מליון דולר. על-פי תנאי ההסכם שבין אלביט הדמיה לבנק, חוב זה פרוס על פני מספר שנים לזמן ארוך כאשר, החברה עומדת בלוח התשלומים לבנק ובתנאי היחסים הפיננסיים (Financial Covenants) כקבוע בו.

לאור ההפרדה בין הסדרי האשראי וההלוואות של אלביט הדמיה לבין אלו של אירופה ישראל כאמור, דירקטוריון החברה מעריך כי, כפי שמוצג בדו"ח המקורות והשימושים המופיע במסמך זה, אין השפעה תזרימית לחוב של אירופה ישראל כשלעצמו, על יכולת החברה לפרוע את יתרת חובה למחזיקי האג"ח או לבנקים במועדן. לעניין השפעה אפשרית של חוב זה על חלוקת דיבידנדים או על מדיניות חלוקת הדיבידנד של אלביט הדמיה, ראה ההתייחסות לעיל לפיה אישר דירקטוריון החברה כי בכוונתו לשמר את מדיניות הדיבידנד השמרנית של החברה כפי שהייתה עד כה.

לפרטים נוספים אודות השלכות אפשריות על החברה בגין חוב אירופה ישראל לבנק, ראה פרק הערות כלליות למידע במצגת, רשימת גורמי הסיכון, סעיף-קטן יב.



Elbit Imaging Ltd.

הערות כלליות למידע במצגת

מצגת זו איננה מהווה הצעה ו/או הזמנה לרכישת ו/או להקצאת ניירות ערך של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "**אלביט**" או "**החברה**") ו/או החברות הבנות שלה.

מצגת זו כוללת מידע חלקי וסלקטיבי בלבד, אשר החברה ראתה לנכון לשתף בו את כלל 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 איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ו/או התוכניות העיסוקיות של החברה או את כלל פעילותה, והיא לא נועדה לבוא במקום ו/או להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שהחברה פרסמה לציבור בארץ ובארה"ב ובכלל זה, דו"ח F-3 של החברה מיום 9.2.11 ו-1 Amendment № 1 F-3 מיום 7.3.11 ונספחים (להלן: "**דו"ח F-3**"), ודו"חות 20-F של החברה לשנה המסתיימת ב- 31.12.2009 וב- 2010 (להלן: "**דו"ח 20-F**"), וביחד עם דו"ח F-3 והדיווחים האחרים של החברה כפי שפורסמו לציבור, "**הדיווחים**" או "**דיווחי החברה**") והדו"חות 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, יגברו הנתונים המופיעים בדיווחי החברה.

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.

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 אלביט אין יכולת לצפותם ו/או לשלוט עליהם.

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.

בין היתר, חשופה החברה לגורמי סיכון כמפורט בדיווחי החברה לציבור בארץ ובארה"ב בדו"ח 20-F של החברה, Item 3.D, תחת הכותרת "Risk Factors", אשר עשויים להשפיע על תוצאות פעולותיה ו/או יכולתה לממש את תוכניותיה. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ו/או מגורמי הסיכון המפורטים בדו"ח 20-F של החברה כאמור, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות: (א) גורמי סיכון הקשורים למרכזי הקניות והבידור: מציאת מיקום מתאים הוא קריטי להצלחת מרכז קניות ובידור; מגבלות תכנוניות והתנגדות מקומית עשויות לדחות או למנוע הקמה של מרכז מסחרי; הסתמכות על קבלנים וקבלני משנה בבניית מרכזי הקניות והבידור עשויה לגרום לעלויות בניה גבוהות ואובדן היתרון התחרותי של החברה; עיכוב בהשלמת פרויקטים לבניית מרכז קניות ובידור עלולים להשפיע על הצלחת החברה; החברה תלויה בצדדים שלישיים לצורך התקשרות בהסכמי שכירות ובמיוחד בהתקשרות עם שוכרים עוגנים למרכזי הקניות והבידור, כאשר במידה שהחברה לא תצליח להתקשר בהסכמים כאמור, היא מסתכנת בהפחתת מחירים; החברה חשופה לירידת מחירי השכירות ו/או מחירי המכירה של מרכזי הקניות והבידור שבעלותה; החרפת התחרות באזורי פעילותה; ייתכן שהחברה תידרש לשלם תשלומים לדיירים אשר נהנים מזכויות דיור מוגנות, במקרה בו החברה תרצה לפנות את השטח, אשר עלולים לגרום לחריגות מהתקציב; אין בטחון שהחברה תצליח לממש את האסטרטגיה שלה לבניית ומכירת מרכזי קניות ובידור בהצלחה, ומקרה כאמור עלול להוביל לפגיעה משמעותית בתוצאות פעילותה של החברה; חלק ממרכזי הקניות והבידור נמצאים בבעלות משותפת והשליטה בהשקעות הינה בשיתוף עם צדדים שלישיים; עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים, מרכזי קניות ובידור הנרכשים ע"י החברה, כפופות לסיכונים אינהרנטיים הקיימים בעסקאות רכישת נדל"ן כגון, אך לא רק, אי-גילוי גמלים וליקויים במסגרת בדיקות נאותות או יכולת לעריכת בדיקות נאותות בהיקף מוגבל, גמלים בזכויות הנרכשות, גמלים וליקויים במבנה או בקרקע, זיהום ומפגעי איכות סביבה; עלולה להתקיים תלות בשותפים עסקיים, שיתופי פעולה ונותני שירותים; סכסוכים עם בעלי קרקע ו/או שוכרים ו/או נותני שירותים, הפרת הסכמים ו/או חוסר סולבנטיות ע"י שוכרים המהווים עוגנים; אי-יכולת להתקשר עם חברת ניהול נכסים (Property Management) בכלל או בתנאים הרצויים לחברה; שינויים בכח הקניה או הרעה בכלכת המדינה הרלוונטית הפוגעת בהכנסות המרכז; ירידת ערך נכסים; שינויים אורבניים ו/או דמוגרפיים ו/או שינויים בתמהיל האוכלוסיה המהווה קהל היעד של המרכז המשפיעים על רווחיותו; שינויים בחקיקה או במסוי המגבילים את פעילות המרכז ו/או רווחיותו ו/או אפשרות מימושו; רכישה, פיתוח וחדוש של מרכזים מסחריים כרוך בסיכונים משמעותיים עבור החברה והעדר אפשרות לצפות את הצלחתם של פרויקטים עתידיים; ענף זה מושפע משינויים בכלכלה העולמית, בנדל"ן ובסביבה העסקית אשר עלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה או על תוצאותיה הכספיות. (ב) גורמי סיכון הקשורים לעסקי המלונאות: ענף המלונאות עשוי להיות מושפע מתנאים כלכליים, עודפי היצע, דפוסי תיירות, מזג אוויר ותנאים נוספים אשר מעבר לשליטת החברה; תחרות בענף המלונאות; רכישה, פיתוח וחדוש של מלונות כרוך בסיכונים משמעותיים עבור החברה והעדר אפשרות לצפות את הצלחתם של פרויקטים עתידיים; תלות בשותפים עסקיים, מיזמים משותפים ושיתופי פעולה; הסתמכות על הסכמי ניהול עם פארק פלאזה וקבוצת רזידור (רדיסון), אשר עשויים שלא להניב את התוצאה הרצויה ו/או להסתיים. בנוסף, ירידה משמעותית במוניטין של פארק פלאזה ו/או רזידור (רדיסון) או בביצועי המלונות שבעלות החברה עלולה להשפיע לרעה על תוצאות החברה; החברה כפופה להסכמים עם פארק פלאזה ועם קבוצת מלונות רזידור, כאשר ההתחייבויות מכוח ההסכמים כאמור עלולות להביא לעלויות משמעותיות לחברה; השווי של ההשקעות

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel

Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054



Elbit Imaging Ltd.

במלונות החברה חשוף למגוון סיכונים הנובעים מהבעלות על הנכס ותפעולו; זכות הבעלות של החברה במלון בוקרשטי הותקפה, ובמידה שההליך יצליח תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאות החברה. (ג) גורמי סיכון הקשורים לפרוייקטים למגורים: ענף הבניה למגורים מתנהג באופן מחזורי ומושפע משינויים בכלכלה העולמית, בנדל"ן ובסביבה העסקית אשר עלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה או על תוצאותיה הכספיות; במידה שרוכשי הדירות מהחברה או רוכשי הדירות מהרוכשים המקוריים יתקלו בקשיים במימון הרכישה, תוצאות הפעילות של החברה עלולות להיפגע; לחברה עלול להצטבר עודף של מלאי שטחי נדל"ן במידה שלא תצליח להשלים את בניית הפרוייקטים ולמוכרם ברווח; יתכן ושחברה לא תוכל להגיע לרמות מלאי מספקות על מנת שתוכל להשלים את הבניה על-פי לוחות הזמנים שנקבעו; לחברה תלות בקבלנים, ספקים ונותני שירותים. (ד) גורמי סיכון המשותפים למרכז הקניות הבידור, לעסקי המלונאות ולפרוייקטים למגורים: אי ציות לרגולציה עלול להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה; חשיפה לתביעות בקשר עם ליקויי בניהול ו/או תכנון שנגרמו על-ידי קבלני משנה; מחסור בחומרי גלם ועובדים; פרויקטים לשימושים מעורבים המשלבים מרכזי עסקים ופנאי משלבים מספר סיכונים כאשר התממשות של סיכון בחלק אחד עשויה להשפיע גם על החלקים האחרים של הפרוייקט; השווי ההונג של נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה עלול להיפגע על-ידי גורמים מסוימים אשר עשויים להביא להפסדים בגין ירידת ערך אשר לא נרשמה הפרשה בגינם בעבר; ממצאים סביבתיים כגון ממצאים ארכיאולוגיים או מפגעים אקולוגיים באתרים עלולים להשפיע בצורה משמעותית על תקציב הבניה, לוחות הזמנים, הכדאיות והשיווק של מרכזי הקניות והבידור. (ה) גורמי סיכון הקשורים ב-Image Guided Treatment Business: חברת הבת אינסייטק בע"מ ("אינסייטק"), תלויה במכירות של המכשיר ExAblate 2000 לטיפול בגידולים ברחם ובמכירות של מערכת המחקר המשמשת למחקרים במרפאה. חוסר היכולת למכור את מכשיר ה-ExAblate 2000 עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של אינסייטק; במידה שה-ExAblate 2000 לא יצליח להשיג הכרה רחבה לגבי טיפול בגידולים רחמיים, אינסייטק לא תוכל למכור כמות מספקת כדי לתמוך בעסקיה; במידה שרופאים, בתי חולים וקופות חולים לא יוכלו לקבל כיסוי מספיק והחזר הוצאות מידי צדדים שלישיים למטופלים ב-ExAblate 2000, אינסייטק לא תוכל למכור בכמות מספקת כדי לתמוך בעסקיה; צמיחתה של אינסייטק תלויה ביכולת לפתח ולעמוד בדרישות רגולטוריות לטיפולם נוספים ואפליקציות נוספות ל-ExAblate 2000; לאינסייטק תלות בגינרל אלקטריק; במידה שאינסייטק לא תצליח להגן על קניינה הרוחני, מעמדה התחרותי עלול להיפגע; תביעות צדדים שלישיים בגין הפרת זכויות יוצרים עלולות לאלץ את אינסייטק לתכנן מחדש את מוצריה, להשיג רישיונות או להיכנס בעתיד להתדיינות משפטיות יקרה בנושא קניין רוחני; טיפול בבני אדם עלול לגרום לנזקי גוף למטופלים, אם כתוצאה מטיפול לקוי או מתהליך לקוי אשר לא ניתן היה לגלותו או אשר לא נתגלה במחקרים קליניים. נזק שכזה, אם וככל שיקרה, עלול לגרום תביעות נגד אינסייטק שעלולות לסכן את קיומה. (ו) גורמי סיכון הנוגעים לפעילויות נוספות של החברה: כל אחד מהמותגים שמחזיקה החברה בתחום עסקי האופנה הקמעונאית תלויים בזכיין וספק יחיד, וכתוצאה מכך ייתכנו עיכובים והפרעות בשילוח המוצרים; עלייה בשכר בישראל עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של אלביט מסחר וקמעונאות בע"מ ("אלביט מסחר"); תעשיית האופנה מושפעת משינויים בטעמי הצרכנים ו/או כניסת מתחרים לשוק המקומי. במידה שהיצרן של מוצרים המשווקים בידי אלביט מסחר יטעה בזיהוי מגמות או אם אלביט מסחר תטעה ברכישותיה ולא תרכוש מוצרים אשר יתאימו להעדפות הצרכנים, מכירותיה של אלביט מסחר עלולות להיפגע; שינוי בתעריפי המכס וכן שבתות נמלים עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה; אלביט מסחר עשויה שלא לעמוד בתחרות הגבוהה בענף האופנה ומתחריה עשויים לגבור עליה מבחינה פיננסית, גיאוגרפית או אחרת; תלותיות ו/או עלליה מחירי חומרי הגלם עלולה להיות תוצאה שלילית על הרווחיות של אלביט מסחר; פיתוח בשקל לעומת מטבעות זרים עלול להשפיע לרעה על תוצאות אלביט מסחר; השקעות החברה בהון סיכון הינן ספקולטיביות מטבען וייתכן שלעולם לא יניבו הכנסות או רווחים. (ז) גורמי סיכון הקשורים לישראל: המצב הביטחוני והכלכלי בישראל עשוי להשפיע על פעילות החברה; רבים מהדירקטורים, נושאי המשרה והעובדים מחויבים לשירות מילואים; ניהול ואכיפה של הליכים משפטיים מחוץ לישראל, עלולים לעורר קושי; הוראות בדיני החברות הישראלים בקשר לרכישה או השתלטות על חברה עשויות להשפיע לרעה על בעלי המניות של החברה. (ח) גורמי סיכון הקשורים במזרח אירופה: במסגרת פעילות החברה במזרח אירופה החברה נתונה למגוון סיכונים בהם סיכונים כלכליים, אי יציבות פוליטית ושחיתות. (ט) גורמי סיכון הקשורים בהודו: עוינות בהודו ובמדינות נוספות באסיה עלולה להשפיע על תוצאות החברה ועל מצבה הכספי; שינויים במדיניות הכלכלית הננקטת על-ידי ממשלת הודו או אי יציבות פוליטית עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה; הפעילות בהודו חדשה לחברה ואין וודאות שכישורי החברה או ניסיונה יספיקו באזורים אלו; הגבלות שיוטלו על-ידי ממשלת הודו לעניין השקעות בהודו עשויות להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה; אי וודאות ביחס לבעלות על קרקעות בהודו עלול לחשוף את החברה לתביעות של צדדים שלישיים ביחס לרכישת קרקע בידי החברה; מגבלות רגולטוריות בהודו ביחס להוצאת הון מהמדינה עלולות להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. (י) גורמי סיכון הקשורים לאוסטרליה: הריחוק הגיאוגרפי והבדלי השעות עלולים להקשות על השליטה, הבקרה והניהול של הפעילות באוסטרליה; הוראות בדיני החברות האוסטרליות בקשר לרכישה או השתלטות על חברה עשויות להשפיע לרעה על החברה כבעלת מניות (עקיפה). (יא) גורמי סיכון כלליים: תנאים ושינויים בסביבה הכלכלית בארץ ובעולם, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה; במידה שהחברה תסווג כחברת השקעות פסיבית זרה למטרות מס בארה"ב (PFIC), מחזיקים במניות רגילות של החברה עלולים להיות מושפעים לרעה מתוצאות המס; החברה הינה צד להליכים משפטיים שהוגשו כנגדה; לחברה צורך משמעותי בהון למימון פעילותה, עם זאת ייתכן שהחברה לא תצליח להשיג מימון נוסף; המינוף הגבוה של החברה עלול להשפיע לרעה על יכולת החברה להפעיל את עסקיה; שינויים בכלכלה העולמית, בנדל"ן ו/או בסביבה העסקית בה פועלת החברה, ו/או מגמה שלילית בשוק ההון ו/או ירידת דירוג של החברה או של נירות הערך של החברה, אם וככל שיקרו, עלולים להשפיע לרעה על יכולות גיוס המימון של החברה; התוצאות העסקיות של החברה מושפעות מעונתיות בעסקיה השונים של החברה; לחברה בעל מניות אחד המחזיק בכמות משמעותית של מניות החברה, דבר המאפשר לו לשלוט בעסקי החברה; הפסקת שירותים מחברי ההנהלה בחברה של החברה ובמיוחד ממר מרכזי זיסר, עלולה להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה; שינוי ו/או העברת השליטה בחברה, עלולים לגרום להפרת התחייבויות חוזיות של החברה כלפי צדדים שלישיים ו/או להקנות לצדדים שלישיים זכות לביטול הסכמים של אותם צדדים שלישיים עם החברה, לרבות העמדה לפירעון מידי של הלוואות ו/או אשראים אותם נטלה החברה; תוצאות הדוחות הרבעוניים והשנתיים של החברה עלולים להשתנות

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel
Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054



Elbit Imaging Ltd.

באופן תנודתי - דבר העלול לגרום לירידת מחיר המניות הרגילות של החברה; החברה עשויה שלא להצליח ולקיים מנגנונים יעילים של בקרה פנימית בהתאם לסעיף 404 לחוק Sarbanes-Oxley האמריקני משנת 2002. (יב) מחלוקת בין בעל השליטה לבנק הפועלים בע"מ: קיימת מחלוקת בין בנק הפועלים בע"מ ("הבנק") לבין בעל השליטה בחברה, אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ ("אירופה ישראל") שבשליטת מר מרדכי זיסר ("זיסר"), וביחד ולחוד עם אירופה ישראל - "בעל השליטה" לעניין הלוואות ואשראים של בעל השליטה בבנק, אשר הובטחו, בין היתר, באמצעות שעבוד על חלק ממניות החברה המוחזקות על-ידי בעל השליטה (החברה אינה צד להסכם המימון בין הבנק לבעל השליטה ופרטיו אינם ידועים לה). אם וככל שהמחלוקת לא תיושב והבנק יחליט לנקוט בהליכים משפטיים ואחרים נגד בעל השליטה, ובמסגרת זו, יהיה הבנק רשאי להעמיד את ההלוואות והאשראים לפירעון מיידי ולממש את השעבוד על מניות החברה ששועבדו ע"י בעל השליטה כאמור (אם וככל שאכן תקום לבנק זכות כאמור) אזי, אם ימומש השעבוד כאמור על-ידי הבנק על מניות החברה המוחזקות על-ידי בעל השליטה, עלול הדבר להביא לתוצאה של שינוי ההחזקות ו/או השליטה בחברה. הבנק עלול לטעון כי, לכאורה, על-פי הסכם להעמדת שירותים בנקאיים שבין החברה לבין הבנק מיום 31.1.2011 (שאינו קשור להסכמים ולהסדרים שבין בעל השליטה לבנק), שינוי שליטה בחברה ללא הסכמת הבנק, באופן שאירופה ישראל תחדל להיות בעלת 30% מהונה המונפק והנפרע של החברה ובלבד שאין אדם או גוף אחר המחזיק אף הוא בחברה בשיעור זה או בשיעור גבוה ממנו, יהווה אירוע הפרה שיקנה לבנק את הזכות להעמיד את יתרת ההלוואות והאשראים לפירעון מיידי. נכון למועד זה, לחברה יתרות מזומנים המאפשרות פירעון מיידי של יתרת התחייבויות לבנק, אם וככל שתהיה לו זכות להעמדה לפירעון מיידי בנסיבות האמורות, אם וככל שתתממשנה. הפרה ו/או העמדה לפירעון מיידי של התחייבויות החברה לבנק, ככל שתהיה לו זכות לעשות כן, איננה מוגדרת כאירוע הפרה על-פי אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לחוות דעה ו/או לנקוט עמדה ביחס לטענות לכאורה אשר הבנק עלול לטעון כאמור לעיל. ליתר פירוט ר' דו"ח 20-F של החברה, Item 3.D, תחת הכותרת "Risk Factors". מובהר כי רשימה זו איננה רשימה כוללת וממצה של כל הסיכונים להם חשופה החברה. עשויים להיות או להיווצר בעתיד סיכונים נוספים אשר החברה לא צפתה אותם ואשר אינם כלולים לעיל ו/או בדיווחי החברה המפורסמים מעת לעת.

לאבט זכויות קניין במידע הכלול במצגת זו. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לפרסם או לעשות שימוש במצגת זו, כולה או חלקה, שלא בהקשר בו זו פורסמה, אלא על פי הסכמה מראש ובכתב, של אלביט.

Elbit Imaging Ltd.

2 Weitzman Street, Tel Aviv 64239, Israel
Tel: +972-3-608-6000 Fax: +972-3-608-6054