



אלביט הדמיה בע"מ

מצגת אסיפת בעלי אג"ח (סדרה ט')

אפריל 2019

המידע המופיע במצגת זו כפוף להערות הכלליות שלהלן.

- 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 בעלי מניותיה ומחזיקי אגרות החוב של החברה וכלל ציבור המשקיעים בניירות הערך של החברה. 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 ובכלל זה, דו"ח ליום 30 ביוני 2018 ודו"ח 20-F של החברה לשנה המסתיימת ב- 31.12.2017 (להלן: **"דו"ח 20-F"**), וביחד עם הדיווחים האחרים של החברה כפי שפורסמו לציבור, **"הדיווחים" או "דיווחי החברה"** והדו"חות הכספיים המלאים של החברה ליום 31.12.17 כפי שפורסמו ביום 27 באפריל 2018 והדוחות הכספיים הבלתי מבוקרים ליום 30.6.2018 שפורסמו ביום 23 באוגוסט 2018. ייתכן שאופן הצגתו של המידע הנכלל במצגת שונה מהאופן שבו מידע זה נכלל בדיווחי החברה. 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 לאלביט 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.
- 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.
- לאלביט 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 אלביט.
- מצגת זו אינה מהווה הנעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע

אלביט הדמיה בע"מ הוקמה בשנת 1996. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מבנה החזקות בחברה

- בחברה אין בעל שליטה.

- לחברה שני בעלי מניות המחזיקים למעלה מ-5% מהון המניות:

א- קרן יורק קפיטל שמחזיקה בכ-18.9% מהון החברה

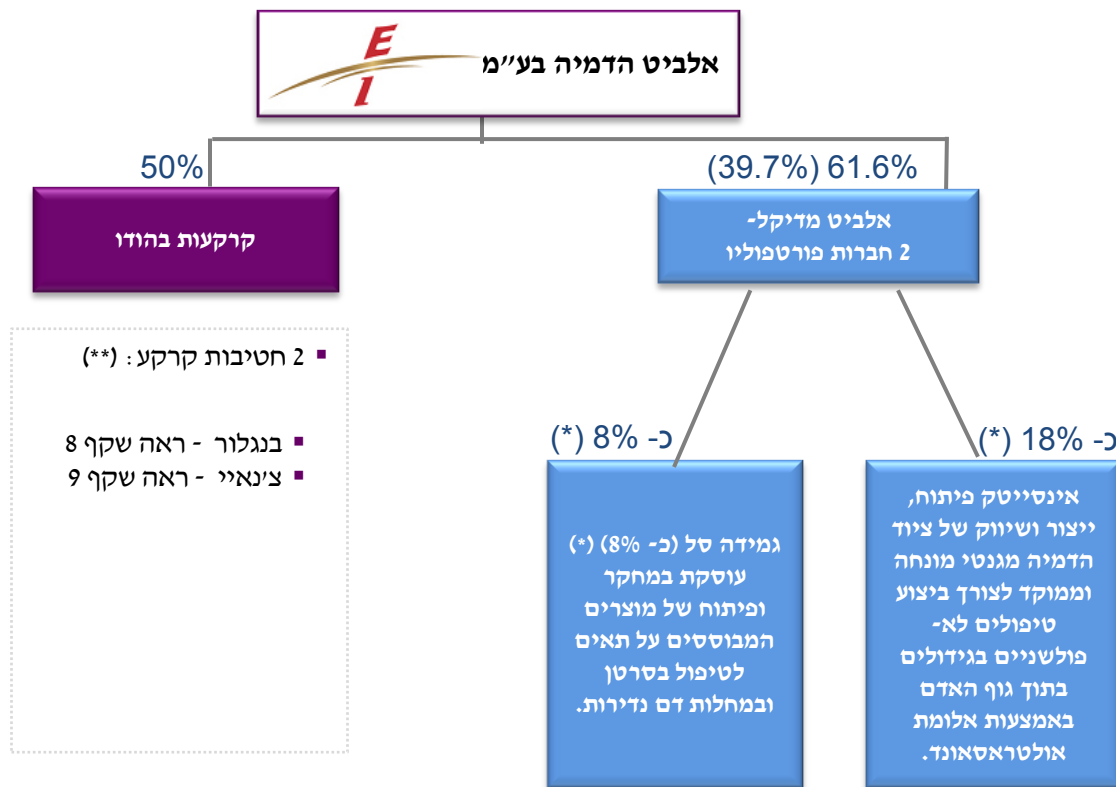
ב- קרן Davidson Kempner Capital (להלן: "קדן DK") שמחזיקה בכ-14.3% מהון החברה.

- יתרת ההחזקות בידי הציבור.

מגזרי הפעילות של החברה הם:

- באמצעות אלביט מדיקל (כ-61.6% וכ-39.7% בדילול מלא), החזקה בשתי חברות בתחום מדעי החיים: אינסייטק בע"מ (כ-22% וכ-18% בדילול מלא), גמידה סל בע"מ (כ-11% וכ-8% בדילול מלא).
- החזקה ב-2 קרקעות בהודו.

לחברה פורטפוליו החזקות המתבסס בעיקר על תחום מדעי החיים וכן קרקעות בהודו



(*) בדילול מלא

(**) החברה ופלאזה מחזיקות בקרקעות אלו יחד בחלקים שווים.

- ביום ה-2 באפריל 2019, הודיעה החברה כי קיבלה הודעה מרוכש מלון הרדיסון ברומניה בטענה כי הוא זכאי לשיפוי בסך של כ-3 מיליון אירו, בשל הפרה לכאורה של מצגים בהסכם המכר ("ההודעה"). החברה בוחנת כעת את ההודעה עם יועציה המשפטיים. לאחר בדיקה ראשונית של ההודעה, החברה סבורה כי יש לה טענות טובות נגד דרישת השיפוי.
- ביום ה-1 באפריל 2019, הודיעה החברה על מכירת 50% מחלקה ב-SPV המחזיקה קרקע באי קוצ'ין בהודו בתמורה ל-2.6 מיליון ש"ח. 50% הנותרים צפויים להתקבל ב-2020.
- ביום ה-11 לפברואר 2019, הושעו מניות החברה ממסחר בנסד"ק. החברה צפויה להימחק מהנסד"ק בחודש אפריל 2019.
- ביום ה-18 בדצמבר 2018, הפקידה החברה את מניותיה ב-PC אצל נאמן באופן בלתי חוזר ובכך איבדה החברה את השליטה ב-PC.
- ביום ה-11 בפברואר 2019, הודיעה חברה בבעלות משותפת של אלביט ו-PC (EPI) על ביטול הסכם הפיתוח המשותף של הקרקע בצ'נאי ועל פניה להליך בוררות בהתאם לכללי מרכז הבוררות הבינלאומי של סינגפור, לפרטים נוספים ראה שקף 10.
- במהלך השנים 2018-2019 ביצעה החברה רכישות עצמיות של 115.6 ע.ג. אג"ח ט בתמורה לכ-144 מיליון ש"ח.
- במהלך השנים 2018-2019 קיבלה החברה מקדמות בסך של כ-10.4 מיליון ש"ח בעבור הסכם למכירת קרקע בבנגלור הודו. לפרטים אודות העיסקה ראה שקף 8.

- הסכמים למכירת מניות אלביט מדיקל ע"י החברה :
- ביום ה-8 בפברואר 2019, חתמה החברה על עסקת אופציה למכירת כ- 1.5%-25% ממניות חברת אלביט מדיקל לקרן אקסיגנט. ביום ה-27 למרץ 2019, השלימה קרן אקסיגנט את השלב הראשון לעסקה ורכשה 3,760,417 מניות אלביט מדיקל (1.5%) בתמורה לכ- 3.6 מיליון ש"ח. לקרן אקסיגנט האופציה לרכוש את יתרת המניות (כ- 23.5%) עד ליום ה-13 למאי, 2019 בתמורה לכ- 55 מיליון ש"ח נוספים.
- במהלך חודשים ספטמבר- נובמבר 2018, השלימה החברה מכירה של כ- 26% מניות אלביט מדיקל לקרן אקסיגנט בתמורה לכ- 58 מיליון ש"ח.
- ביום 8 יוני 2018 מכרה החברה את אחזקותיה בחברת אוליב בתמורה כוללת של כ- 5 מ' ש"ח.
- ביום 31 במאי 2018 הושלם פרעון סופי של יתרת אג"ח ח'. היקפה הכולל של סדרת אג"ח ח' עמד על כ- 448 מיליון ש"ח.
- במהלך פברואר 2018 השלימה חברת הבת אלביט מדיקל בע"מ גיוס של כ- 182 מיליון ש"ח אג"ח להמרה, מתוכם כ- 151 מיליון ש"ח שימש לפירעון מוקדם של חוב אלביט מדיקל לחברה.

שווי נכסי החברה ליום 31 במרץ, 2019

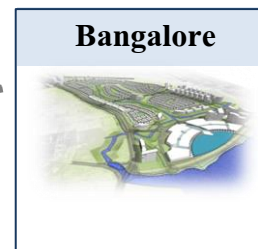
שם הנכס	במיליוני ש"ח
מזומנים	26
61.6% מניות אלביט מדיקל (לפי שער 96 ע"פ עסקת אקסיגנט האחרונה שבוצעה) (*)	136
בנגלור (ע"פ הערכת שווי ליום 31.12.2018 ולפי שע"ח 0.0532 ש"ח Crores)	62
צ'נאי (ע"פ הערכת שווי ליום 31.12.2018 ולפי שע"ח 0.0532 ש"ח Crores)	35
הלוואת מוכר רדיסון (עפ"י שע"ח 4.08 ש"ח לאירו)	34
אג"ח להמרה אלביט מדיקל – לפי שער ממוצע של אגרות החוב בבורסה לחודש מרץ 2019	2
מניות רגילות אינסייטק (ע"פ שווי גיוס מניית E שנעשתה בינואר 2018) (עפ"י שע"ח 3.6 ש"ח לדולר) (**)	4
סה"כ	299

* יצוין כי שער המניה הממוצע של חודש מרץ הינו 94. כמו כן יצוין כי אופציית קרן אקסיגנט כמצוין בשקף 6 הינה בשער של 102.

** החברה מחזיקה במניות רגילות אשר שווין עשוי להיות שונה משווי מניות בכורה E.

אלביט פלאזה הודו (EPI) הינה חברה משותפת שהוקמה על ידי החברה ופלאזה סנטרס במטרה ליזום ולהקים פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בהודו

מיקום	מזרח בנגלור	העיר בנגלור הינה אחת הערים בעלות שיעור הצמיחה הגדול בהודו – אוכלוסייתה מונה מעל 10 מ' תושבים.
שיעור החזקה חלק החברה	50%	
שטח קרקע	כ- 54 אקר	בנגלור מהווה מוקד משיכה לפעילותן של חברות בינלאומיות, בין היתר, מענף הטכנולוגיה.
שווי בספרים (*)	כ- 62 מ' ש"ח (*)	



עסקת בנגלור

- במרץ 2018, חתמה EPI על הסכם מתוקן למכירת 100% מהחזקותיה בחברה המחזיקה בקרקע בבנגלור למשקיע מקומי.
- סך התמורה עבור המכירה עם השלמת העסקה הינו Crores 350 (כ- 182 מ' ש"ח) חלקה של החברה בתמורה הינו 50%.
- עד מועד פרסום מצגת זו שילם המשקיע מקדמות בסך של כ- Crores 80 (כ- 42 מ' ש"ח) במקום סך של Crores 98 (52 מיליוני ש"ח) שהיה אמור להיות משולם עד סוף מרץ 2019. בשל אי עמידת הרוכש בתשלומים שנקבעו בהסכם הודיעה החברה ב-4 בפברואר 2019 כי היא שוקלת פניה להליכים משפטיים. הצדדים ממשיכים, במקביל, לדון בפריסת התשלומים.
- ע"פ ההסכם עד יום הקלוזינג (בתאריך 31.8.2019) המשקיע אמור לשלם ל EPI לשיעורין סכומים נוספים בסך של כ- Crores 58 (כ- 30 מ' ש"ח), יתרת התמורה כ- Crores 212 (בסך של כ- 110 מיליון ש"ח) תשולם ביום הקלוזינג.
- המשקיע העמיד בטוחות להבטחת השלמת העסקה והן כוללות, בין השאר, משכנתא על קרקעות נוספות.

• צ'נאיי היא העיר והמטרופולין הרביעי בגודלה בהודו, אוכלוסייתה מונה מעל ל- 10 מ' תושבים. • מיקום: בסמוך לאחד מפארקי הטכנולוגיה הגדולים בהודו (Sipcot).	מיקום דרום צ'נאיי	Chennai 
	שיעור החזקה חלק החברה 50%	
	שטח קרקע כ-74 אקר	
	שווי בספרים (*) כ-35 מ' ש"ח (*)	

מזכר הבנות למכירת הקרקע בצ'נאי

בחודש יולי, 2018 חתמה החברה על מזכר הבנות עם שותף הודי למכירת ה SPV שבשליטת EPI.

על פי מזכר ההבנות ינתנו לרוכש שישים יום לביצוע בדיקת נאותות ל- SPV אשר בעקבותיה יחתם הסכם למכירת ה- SPV בתמורה לכ- 106 Crores (כ- 56 מ' ש"ח), בכפוף להתאמות.

העסקה היתה צפויה להסתיים בחודש פברואר 2019.

בחודש פברואר 2019, הודיעה EPI לשותף ההודי על ביטול הסכם הפיתוח המשותף בשל אי השלמת כביש הגישה במועד, ועל פניה להליך בורות בהתאם לכללי מרכז הבוררות הבינלאומי של סינגפור.

- ביום ה- 31 במרץ 2019 לחברה קופת מזומנים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.
 - החברה מחזיקה בכ- 61.6% (39.7%) ממניות חברת אלביט מדיקל.
 - הלוואות מוכר עסקת הרדיסון-
- במסגרת הסכם למכירת מלון הרדיסון ברומניה שהושלם בדצמבר 2017, העניקה החברה הלוואת מוכר בסך של כ- 8 מיליון אירו (כ- 34 מיליון ש"ח).
- הלוואה זו משמשת גם כבטוחה להתחייבות החברה בנוגע להסכם המכירה לרבות התחייבות לשפות את הרוכש במקרה של הפרת מצגים ו/או אחריות בהסכם.

להלן לוח סילוקין ע"פ שנים של הלוואה זו במיליוני ש"ח:

שנה	ריבית	קרן
2019	1.6	-
2020	1.6	24
2022	-	4
2023	-	6
סה"כ	3.2	34

בטחונות

- שעבוד צף בדרגה ראשונה על כל נכסי החברה
- שעבוד בדרגה ראשונה על מניות והלוואות בעלים של Elbit Ultrasound (Lux) B.V./S.à.r.l. (המחזיקה בפלאזה סנטרס).
- שעבוד שלילי ע"י החברה, Elbit Ultrasound (Lux) B.V./S.à.r.l.
- שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הלוואת מוכר, שניתנה לרוכש של מלון רדיסון ברומניה, בסך של כ- 8 מ' אירו.

אג"ח ט'

- קרן (31.3.19) – כ-139 מ' ש"ח (כולל ריבית צבורה לקרן עד ליום 31.3.19) (*)
- ריבית : 6%, נצברת ותשלום יחד עם הקרן בסוף תקופה
- קרן : משולמת בתשלום אחד ב- 30/11/2019
- (*) לאחר רכישות עצמיות בסך של כ- 115.6 מ' ע.ג.

התחייבות למע"מ

לחברה שיקים לפרעון לטובת מע"מ בסך של כ- 9.4 מיליון ש"ח נכון ליום 31.3.19.
להלן מועדי התשלומים ליום ה-31 במרץ, 2019 במיליוני ש"ח :

4.3	2019
4.1	2020
1	2021
9.4	סה"כ