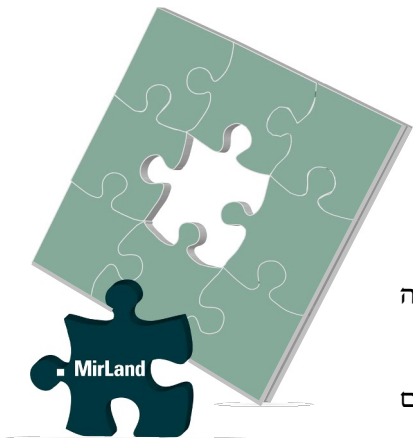


הצעת הסדר עם סברבנק

יולי 2022

הצהרה בדבר מידע צופה פני עתיד



מצגת זו נערכה לשם מסירה והצגה של מידע בתמצית בלבד ואינה יכולה להחליף עיון בדיווחיה של Mirland Development Corporation PLC ("**החברה**" או "**מירלנד**") ובכלל זה בדוחות התקופתיים של החברה.

המידע המובא במצגת זו, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, כולל תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר, המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם, במלואם או בחלקם, אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים איליהם חשופה החברה, ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי, להתקיים במועדים מאוחרים יותר או להיות שונים באופן מהותי מן התוצאות, היעדים והנתונים המוערכים או המשתמעים במצגת זו.

מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות במצגת זו, בין היתר, עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע, כולו או חלקו, הכלול במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר, כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ו/או בשל היותם תלויים, כולם או מקצתם, בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה.

למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.

אין במצגת האמור משום פרשנות, חו"ד, או עמדה לגבי הוראות החוקים השונים החלים על החברה ופעילותה ובכלל זה הדין הרוסי והדין הקפריסאי.

יובהר כי המידע המובא במצגת זו, כולה או חלקה, אינו מהווה המלצה ו/או ייעוץ ו/או הצעה למכירה או רכישה של ניירות ערך של החברה, ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה.

סקירת כלכלת רוסיה

לאור אירועי הלחימה בין הפדרציה הרוסית לבין אוקראינה, החל מסוף חודש פברואר, 2022 התרחשו ברוסיה מספר אירועים כלכליים משמעותיים :-

• סנקציות נרחבות שהוטלו על-ידי מדינות המערב על רוסיה, אשר כללו, בין היתר:

- ניתוק ממערכת המסחר בדולר ארה"ב של כל הבנקים הרוסים;
- ניתוק ממערכת המסחר SWIFT של מרבית הבנקים הגדולים ברוסיה;
- הפסקת מתן שירותים של כל חברות הסליקה של כרטיסי האשראי (Visa, Mastercard ועוד);
- איסור טיסות של חברות טיסה רוסיות מעל כל שטחי האיחוד האירופי, ארה"ב ועוד מדינות באסיה;
- איסור רכישה של גז ונפט מרוסיה על-ידי ארה"ב;
- החלטה של מדינות המערב על הפחתת התלות בגז ובנפט הרוסי;
- יציאה, בקנה מידה משמעותי, של חברות בינלאומיות מפעילות בשוק הרוסי (מקדונלד'ס, קוקה קולה, Inditex ועוד).

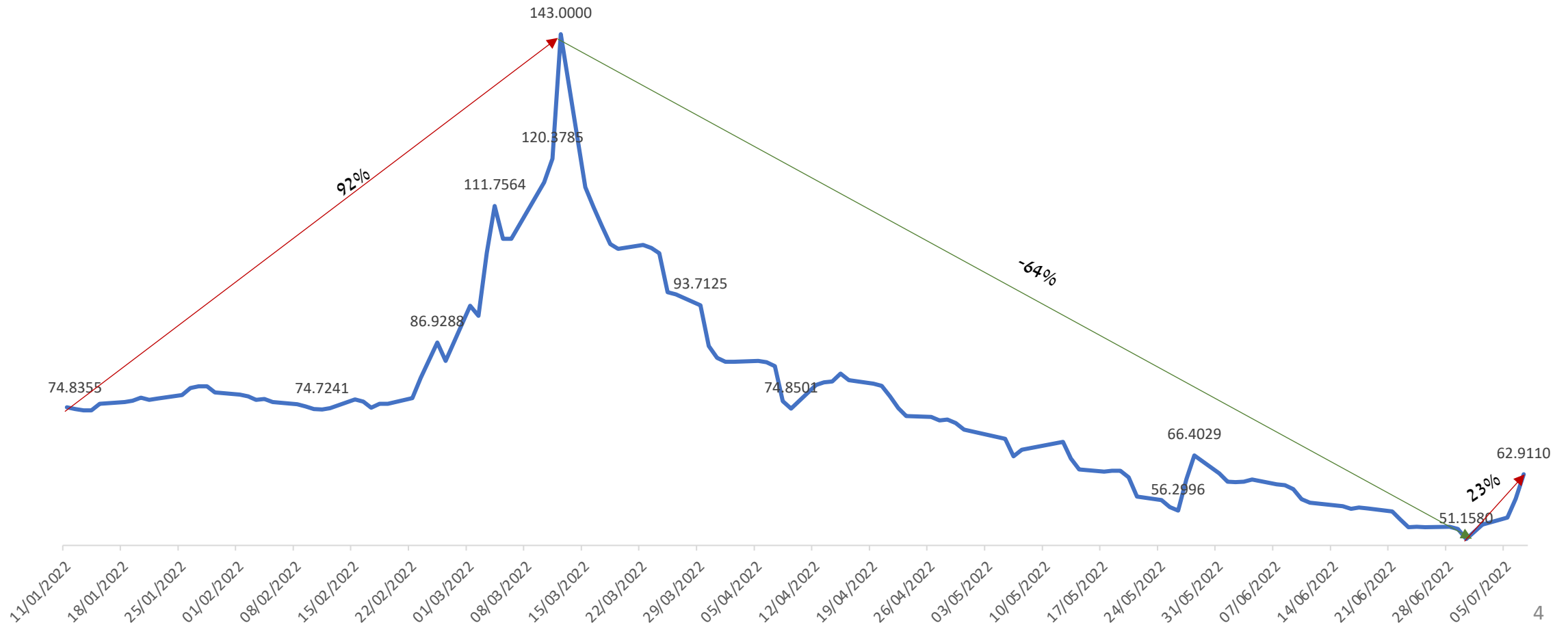
• כתגובה לסנקציות ביצע הממשל הרוסי מספר פעולות ופרסם צווים נשיאותיים שעיקרם:-

- איסור תשלומים, החזר הלוואות, חלוקת דיבידנדים והוצאת כספים אל מחוץ לשטחי הפדרציה הרוסית;
- העלאת שיעור הריבית של הבנק המרכזי ל-20% מ-9.5%. בהמשך הורדה הדרגתית חזרה לשיעור של 9.5%;
- איסור מכירת נדל"ן על-ידי חברות שבשרשרת הבעלות שלהם קיים תאגיד ממדינה המוגדרת כלא-ידידותית (לרבות קפריסין, בהיותה חברה באיחוד האירופאי), אלא באישור ועדה ממשלתית מיוחדת. בהקשר זה, נכון למועד זה, הקבוצה מממשת את נכסי הנדל"ן שלה בהתאם לחריגים בצווים הנשיאותיים, המאפשרים מימוש נכסי נדל"ן שנבנו בהתאם לחוק הפדראלי FZ-214.

סקירת כלכלת רוסיה

המשך

- כתוצאה ישירה מהטלת הסנקציות על רוסיה, פוחת שערו של הרובל ביחס לדולר תוך מספר ימים לשפל היסטורי של 143 רובל לדולר, שהינו שערו הגבוה ביותר ב-7 השנים האחרונות. לאחר מכן התחזק שער הרובל עד לשער של כ- 51 רובל לדולר כאשר בשבוע האחרון חל שוב פיחות בשערו של הרובל בשיעור של כ-23% עד לשער של כ- 63 רובל לדולר.



סקירת כלכלת רוסיה

המשך

- **שער הרובל הגיע לרמה היסטורית הנמוכה ביותר מאז שנת 2015, וזאת בין היתר בשל:**
 - היעדר ביקוש למט"ח, הנובע בעיקר על היעדר יכולת לייבא מוצרים ממדינות המערב לתוך שטחי הפדרציה הרוסית, כתוצאה מהסנקציות;
 - ירידה צפויה בשיעור של כ-70% בייבוא לשטחי הפדרציה הרוסית ביחס לשנת 2021;
 - עלייה במחירי האנרגיה (גז ונפט) - גם כיום רוסיה היא יצואנית הגז מס' 1 בעולם ויצואנית הנפט מס' 2 בעולם. להמחשה - ב-100 הימים הראשונים של הלחימה, רוסיה הכניסה 98 מיליארד דולר מייצוא מוצרי אנרגיה (נפט וגז);
 - איסור העברת מט"ח בין בנקים בתוך שטחי הפדרציה הרוסית;
 - חובת המרה של 80% מהמט"ח של חברות יצואניות לרובל (בהמשך בוטלה החובה);
 - הגבלת רכישת מט"ח על-ידי תאגידים ויחידים;
 - חוסר סחירות ואפשרות לביצוע תשלומים והעברות כספים אל מחוץ לשטחי הפדרציה הרוסית.
- **יחד עם הייסוף החד בשערו של הרובל כלכלת רוסיה נמצאת במשבר עמוק:**
 - רוסיה נכנסה למצב של חדלות פרעון ב-27 ביוני, 2022 לאחר חלוף 30 יום מאז ביצוע תשלום ריבית של 100 מיליון דולר על אגרות החוב שהונפקו על-ידה;
 - צפי לירידה בתוצר בשנת 2022 של כ-7% ובשנת 2023 של כ-10.3% לעומת שנת 2021;
 - שיעור האבטלה צפוי לעלות מ-4% (שיעורו לפני פרוץ האירועים המלחמתיים בין רוסיה לאוקראינה) לכ-7%;
 - האינפלציה הרשמית בחודש מאי, 2022 עמדה על כ-17.1%, בעוד צפי האינפלציה לשנת 2022 נקבע על 4%;
 - ממשלת רוסיה והבנקים ברוסיה נוקטים פעולות יזומות לשמירה על שער הרובל, כדוגמת הטלת עמלות בגובה של 3% על העברות מט"ח מחו"ל לרוסיה והטלת ריבית שלילית עד לגובה של 12% על יתרות מט"ח בחשבונות בנק בתוך שטחי הפדרציה הרוסית.

העברת פרויקטי נדל"ן מניב (משרדים) במוסקבה, ומרכז מסחרי בסארטוב של הקבוצה לידי סברבנק

- נוכח משבר הקורונה, הפסיקו במהלך חודש אפריל 2020, חברות הפרויקטים המניבים את תשלומי ההלוואות לבנק המממן ברוסיה - PJSC Sberbank of Russia ("סברבנק" או "הבנק המממן במוסקבה").
- לאחר משא ומתן ארוך ביום 26 במרץ 2021, חתמה החברה עם סברבנק על הסכם לא מחייב, שעיקרו העברת נכסי נדל"ן מניב במוסקבה ובסארטוב (להלן יחדיו: "הפרויקטים") לידי, וזאת כתוצאה מפיגור בתשלומי ההלוואות של חברות הפרויקטים המניבים, על-פי לוחות הסילוקין.
- ביום 18 ביוני 2021, ובהתאם להוראות ההסכם האמור, מימש סברבנק את השעבודים הקיימים לו על מניות החברות הקפריסאיות המחזיקות בחברות הפרויקטים המניבים (כהגדרתם להלן). כפועל יוצא מכך - רוב נכסי פעילות הקבוצה בתחום המניב (משרדים ומסחרי) הועברו לידי. כך שבפועל, החל ממועד זה, הנכסים האמורים אינם בבעלות או בשליטת חברות הפרויקטים המניבים. מדובר בחברות המאוחדות הבאות - Investisionno Ipotechnaya Kompania LLC ("IJK"), Hydromashservice LLC ("Hydro"), Mashinostroenie & Hydraulika OJSC ("MAG") ו-Inomotor LLC ("Inomotor"); ויחד עם IJK, Hydro ו-MAG (לעיל ולהלן: "חברות הפרויקטים המניבים").
- לאחר העברת הנכסים הנ"ל לסברבנק, הקבוצה נותרה בתחום הנדל"ן המניב (המסחרי) עם שני נכסים - קניון בירוסלב בבעלות החברה המאוחדת - Global 1 LLC, ובניין משרדים Century-8 המוחזק על-ידי החברה המאוחדת - Autoprioritet LLC.

העברת פרויקטי נדל"ן מניב (משרדים) במוסקבה, ומרכז מסחרי בסארטוב של

הקבוצה לידי סברבנק במוסקבה

המשך

➤ לאור העובדה שחברת נותרה ערבה לחובות חברות הפרויקטים המניבים האמורות, בוצע חישוב לגובה הערבות הקיימת לה כלפיו לאחר מימוש נכסים אלו:

חישוב חשבונאי של גובה הערבות של מירלנד לבנק המממן במוסקבה

<u>אלפי דולר ארה"ב</u>	
(154,448)	יתרת ההלוואות של החברות המאוחדות ליום 30.06.2021
122,300	שווי הנכסים המשועבדים כבטוחה עבור ההלוואות מבוסס על הערכת שווי של (Cushman & Wakefield)
(622)	שווי נכסים והתחייבויות פיננסיים, נטו
<u>(32,770)</u>	<u>סך הכל פער ההתחייבויות על הנכסים</u>

סכום זה נזקף לדוח רווח והפסד בתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2021.

תביעות שהוגשו על-ידי מחזיקי האג"ח באמצעות הנאמן והחברה כלפי הבנק המממן במוסקבה בקפריסין

תביעה מטעם מחזיקי האג"ח באמצעות הנאמן

ביום 2.12.2021 הוגשה על-ידי מחזיקי האג"ח באמצעות הנאמן, לביהמ"ש בלימסול, קפריסין ("ביהמ"ש") בקשה לצו מניעה זמני כנגד סברבנק וצדדים נוספים בקפריסין, כנגד הליכי המימוש שננקטו על-ידי זה ו/או אחרים מטעמו בקשר עם חברות הפרויקטים המניבים.

ביום 3.12.2021 התקבל מניעה זמני, במעמד צד אחד, בהתאם לו הורה ביהמ"ש לעצור את הליכי המכרז למימוש הנכסים שעברו לידי סברבנק כאמור לעיל.

ביום 10.6.2022 ניתנה החלטה של ביהמ"ש במסגרתה הורה בית המשפט לבטל את תוקפו של צו המניעה שניתן כאמור לעיל לטובת הנאמן, בשל העובדה שלמרות שנראה שקיימת, לכאורה, עילת תביעה כנגד סברבנק, הרי שלזה קיימת היכולת הכלכלית לפצות את התובעים (קרי: -מחזיקי האג"ח) בגין ההפסד שעלול להיגרם להם כתוצאה מהליכי המימוש שבכוונתו לנקוט.

תביעה מטעם החברה

ביום 31 בינואר, 2022 פתחה החברה בהליכים משפטיים מטעמה כנגד הבנק המממן במוסקבה ואחרים. במסגרת זו, הוגשה על-ידי החברה לביהמ"ש (בנפרד מההליך שהתנהל באותו בית משפט מטעם הנאמן), הודעה בדבר הסעדים שבכוונת החברה לבקש (Summons Of Writ) בכתב תביעה שיוגש על-ידה ("הודעת התביעה"). עיקר הסעדים שפורטו בהודעת התביעה, הינם כי ביהמ"ש יתן צו הצהרתי, כי הליכי המימוש שננקטו על-ידי סברבנק, ואשר במסגרתם הועברו אליו מניות החברות הקפריסאיות בעלות חברות הפרויקטים המניבים, אינו חוקי ו/או מקורו במרמה וכי יש להשיב את המניות הללו חזרה לידי החברה. לחילופין, במידה שהמניות בחברות הקפריסאיות ו/או חברות הפרויקטים המניבים תימכרנה על-ידי סברבנק לצד שלישי, ליתן צו הצהרתי לפיו התמורה שתתקבל בגינן מהווה את תשלום מלוא החוב כלפיו וכי הערבות שהועמדה מטעם החברה להבטחת החוב האמור כלפיו, הינה חסרת כל תוקף.

נכון למועד זה, ערבה החברה למלוא חובותיהם של חברות הפרויקטים המניבים כלפי סברבנק בסכום של כ-154.5 מיליון דולר.

השפעות כלכליות של ההסדר המתגבש עם סברבנק על החברה ומחזיקי אגרות החוב

- בשלב הראשון, הפחתה מיידי של ערבות מירלנד לחובותיהן של חברות הפרויקטים המניבים לסכום של 400 מיליון רובל (שהינו לשם ההמחשה בלבד לפי שעי"ח של 65 רובל לדולר כ-6.2 מיליון דולר) (המוגדרת להלן כ-הערבות המופחתת'), במקום סכום הערבות הנוכחי שמוגבל בגובה החוב לבנק שהינו בסך של כ-154.5 מיליון דולר;
- בשלב השני, ולאחר תשלום סכום הערבות המופחתת על-ידי החברה בעלת הזכויות בפרויקט הנדל"ן למגורים בסנט פטרסבורג (המוגדרת להלן, כ-'פטרה'), מהווה בפועל את סיום של מלוא ההתחייבויות מכוח ערבות מירלנד כלפי סברבנק;
- החברה תהיה חופשית לשלם למחזיקי אג"ח ח' סך של כ-14 מיליוני ש"ח (כ-4.1 מיליוני דולרים), המוחזקים בנאמנות.
- נוכח קיום מלוא התחייבויותיה על-פי הערבות (או הערבות המופחתת), על-פי החוק הרוסי הנ"ל יאיון טענה אפשרית מטעם סברבנק לחלוקה אסורה של סכומים שינבעו ממימוש נכסים לא משועבדים ויועברו למחזיקי אגרות החוב*.
- ברמה החשבונאית, החברה תכיר בדוחותיה הכספיים (סולו) ברווח חשבונאי של כ-26.5 מיליון דולר עקב מחיקת ההתחייבות בגין הערבות לסברבנק.

* מדובר בעיקר בשלב 2 של פרויקט Western Residence. לאור האמור פוטנציאל גובה ההחזר (Recovery) עבור מחזיקי האג"ח הנובעת ממימוש נכסים לא משועבדים יגדל בסכום נוסף של כ-97 מיליון רובל (כ-1.6 מיליוני דולרים לפי שעי"ח של 60 רובל לדולר), עי"פ הערכת שווי של CW ליום 31.3.2022.

עיקרי ההסדר המתגבש עם סברבנק

ההסדר בנוי על שני נדבכים עיקריים - (א) תוספת להסכמי הערבות של מירלנד; ו-(ב) ביטול הסכמי השעבודים הקיימים על נכסי החברה בפרויקט סנט פטרסבורג. להלן בתמצית, תנאים עיקריים של טיוטות מערך ההסכמים האמורים -

הבנק המממן במוסקבה

- הסכם הערבות המופחתת. הצדדים יחתמו על תוספת להסכמי ערבות מירלנד, באופן שערבות מירלנד לחובותיהן של חברות הפרויקטים המניבים תוגבל לסכום של 400 מיליון רובל (להמחשה בלבד - כ-6.2 מיליון דולר לפי שע"ח של 65 רובל לדולר) ("הערבות המופחתת"), לעומת ערבות מירלנד כפי שהיא כיום מלוא חובות חברות הפרויקטים המניבים, המסתכמים לסך של כ-154.5 מיליון דולר. הסכם זה יכנס לתוקפו עם קבלת צו של ביהמ"ש לביטול כל ההליכים המשפטיים שננקטו על-ידי החברה והנאמן כנגד סברבנק ואחרים בקפריסין במסגרת ההליכים המשפטיים המצוינים לעיל (ראו שקופית 8 לעיל) (להלן יחדיו: "ההליכים המשפטיים");
- הסכם ביטול השעבודים. סברבנק יחתום על הסכם לביטול כל השעבודים על שטחים מסחריים ויח"ד, שהוענקו לו (או שניתנה התחייבות להענקתם) על-ידי החברה בעלת הזכויות בפרויקט הנדל"ן למגורים בסנט פטרסבורג - Petra-8 ("פטרה"). הסכם זה יכנס לתוקף במועד אישור ביהמ"ש את ביטול ההליכים המשפטיים, כמצוין לעיל ותשלום בפועל של סכום הערבות המופחתת על-ידי פטרה.

מירלנד/הנאמן/פטרה

- החברה והנאמן יפנו לביהמ"ש לקבלת צו המורה על הסרה וביטול של כל ההליכים המשפטיים שננקטו על-ידם כנגד סברבנק ואחרים בקפריסין. במועד קבלת הצו מביהמ"ש כאמור, יכנס לתוקפו הסכם הערבות המופחתת;
 - החברה, באמצעות פטרה, תשלם לסברבנק סכום של 400 מיליון רובל, מתוך חשבון הפרויקט בסנט פטרסבורג, עבור מלוא הערבות המופחתת של מירלנד. במועד ביצוע התשלום כאמור, יכנס לתוקפו הסכם ביטול השעבודים.
- להבטחת התחייבויות הצדדים לביצוע הפעולות הנדרשות על-ידם יופקדו מחדש בידי סברבנק ייפויי כח בלתי חוזרים על-ידי הנאמן והחברה לצורך משיכת התביעות שהוגשו על-ידם (אם הנ"ל לא יוגש על-ידם), ומאידך סברבנק ימסור לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול השעבודים הקיימים בפרויקט הנדל"ן למגורים בסנט פטרסבורג.

*מדובר בשטחי מסחר בשלב 3 של הפרויקט בהיקף כולל של 1,200 מ"ר וב-2 יח"ד (בהיקף כולל 100 מ"ר) ושטחי מסחר בהיקף של 700 מ"ר בשלב 4 של הפרויקט. כמו-כן תבוטל ההתחייבות לרישום שעבודים על שטחי מסחר בשלב 5 של הפרויקט שהיקף של כ-3,000 מ"ר.

שלבי הוצאתו לפועל של ההסכם

ריכוז פעולות

1. החברה והנאמן ימסרו הודעות מתאימות לביהמ"ש על סיום ההליכים המשפטיים כנגד סברבנק ואחרים, בנוסח שהוסכם בין הצדדים ומקובל בקפריסין.
2. עם אישור ביהמ"ש לביטול ההליכים המשפטיים ("צו לביטול ההליכים"), יכנס לתוקפו הסכם הערבות המופחתת וכפועל יוצא מכך ערבות מירלנד כערבה לחובות חברות הפרויקטים המניבים תוגבל ל-400 מיליון רובל.
3. בתוך 30 ימים קלנדריים ממועד קבלת הצו לביטול ההליכים, החברה, באמצעות פטרה תשלם לסברבנק 400 מיליון רובל ("תשלום הערבות המופחתת").
4. עם ביצוע תשלום הערבות המופחתת על-ידי פטרה, יכנס לתוקפו הסכם ביטול השעבודים על השטחים המסחריים של פטרה בפרויקט סנט פטרסבורג.
5. בתוך 10 ימי עסקים ממועד ביצוע תשלום הערבות המופחתת, סברבנק יגיש בקשות נחוצות לרשם המקרקעין במוסקבה (Rosreestr) להסרת רישום השעבודים הקיימים על שטחיה של פטרה בפרויקט בסנט פטרסבורג.

השפעות כלכליות של ההסדר על החברה ובעלי אגרות החוב

• פטרה תהנה מעודף נכסים/מזומן על-פי הפירוט הבא:

א. עודף ממימוש של 2,000 מ"ר שטחי מסחר בשלבים 3-4 של פרויקט סנט פטרסבורג מוערך בסכום של כ-129 מיליון רובל (כ-2 מיליון דולר ארה"ב), ברוטו. שווי הנכסים נכון ל-31/3/2022 ע"פ הערכת שווי של CW הינו כ-147 מיליון רובל (כ-2.3 מיליון דולר ארה"ב).

ב. עודף ממימוש של 3,000 מ"ר של שטחים מסחריים בשלב 5 של פרויקט סנט פטרסבורג מוערך בסכום של כ-186 מיליון רובל (כ-2.9 מיליון דולר), ברוטו. שווי הנכסים נכון ל-31/3/2022 ע"פ הערכת שווי של CW הינו כ-205 מיליון רובל (כ-3.2 מיליון דולר ארה"ב).

<u>שווי נכסי</u> <u>במיליוני דולר*</u>	<u>שווי נכסי</u> <u>במיליוני רובל*</u>	
2.3	147	שלבים 3-4 של פרויקט Triumph Park
3.2	205	שלב **5 של פרויקט Triumph Park
1.2	77	שלב 2 של פרויקט ***Western Residence
<u>6.7</u>	<u>429</u>	סה"כ

* ע"פ הערכת שווי של Cushman & Wakefield ליום 31.3.2022. במספרים מעוגלי, לפי שע"ח של 65 רובל לדולר.
 ** שטחים שהיו אמורים להיות משועבדים אבל טרם שועבדו לטובת סברבנק בהתאם להסכמי הלוואות שניטלו על-ידי פטרה.
 *** בהתאם לחלוקה לפי יחס נשייה של חובות אשר אינם מובטחים בשעבודים.

סיכונים וחשיפות

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיועציה המשפטיים של החברה ברוסיה, אשר היו מעורבים בניסוח ומו"מ על מערך ההסכמים, להלן יוצגו עיקרי הסיכונים/חשיפות הגלומים בהסכמים:

- ערבות מירלנד להבטחת חובותיהם של החברות הפרויקטים המניבים ברוסיה ניתנה על-פי הדין הרוסי ולכן גם הסכם הערבות המופחתת (שהינו תוספת להסכמי הערבות), חייב להיעשות על-פי הדין הרוסי. הנ"ל נכון גם לגבי הסכמי ביטול השעבודים הניתנים בגין מקרקעין המצוי בשטחי הפדרציה הרוסית ונדרש להפעילו באמצעות רשם המקרקעין הרוסי.
- סברבנק, מסיבות של ציות פנימי בנקאי, אינה יכולה לתת ויתור מפורש כנגד נושה או נייר ערך ולכן הסכם הערבות הבנקאי מנוסח באופן של הגבלת ערבות מירלנד לגובה הערבות המופחתת ותשלום תמורת הערבות המופחתת, כך שתוצאתה, דה פקטו, לפי הדין הרוסי היא מילוי כל התחייבויות מירלנד מכוח ערבותה ולמעשה איון זכות התביעה העתידית של סברבנק מכוחה.
- מעבר לכך, כחלק מתגובת הפדרציה הרוסית להשלכות הסנקציות שהוטלו עליה על-ידי מדינות האיחוד וארה"ב, החל מחודש פברואר 2022 הבנק המממן במוסקבה, בהיותו ישות הנשלטת על-ידי ממשלת רוסיה, אינו רשאי להיות צד להסכמים או מכשירים משפטיים שאינם חוסים/מוכרים בשיטת המשפט הרוסית, קל וחומר - דין אנגלי (קפריסאי)/מערבי. משכך, מתווה ההסדר המתגבש עימו לא ניתן היה לניסוח כהסכם 'מטרייה' המציג מתווה, אלא כשינוי או תיקון של הסכמים קיימים תחת הדין הרוסי, הכוללים תנאים מתלים לצורך כניסתם לתוקף.
- הדין הרוסי הוא כזה שאינו מאפשר סעיפי שיפוי ומצגים כמקובל בדין האנגלי/קפריסאי והמערבי.
- במידה וידרשו מסמכים נוספים שאינם כלולים בייפוי הכח לצורך מחיקת המשכנתאות יתכן ולא ניתן יהיה לעשות שימוש בייפוי הכח לצורך המחיקה. בנוסף המשך אירועי הלחימה בין הפדרציה הרוסית ואוקראינה עשוי להוליד שינויי רגולציה אשר יפגעו ביכולת פטרה לממש את ייפוי הכח למחיקת המשכנתאות כמו כן הרשם עלול לדרוש פרטים ומסמכים נוספים לרבות כאלה שהפקתם נדרשת בקפריסין ואשר לאור הסנקציות לא ניתן יהיה לקבלם.
- לאחר ביטול ההליכים המשפטיים בקפריסין מטעם הנאמן למחזיקי האג"ח והחברה לא תהיה אפשרות להגיש את התביעות מחדש במקרה של הפרת ההסכם מצד סברבנק.
- במקרה של הפרת ההסכם מצד סברבנק התרופה היחידה שתעמוד לרשותם של החברה והנאמן תהיה הגשת תביעה לבית המשפט המתאים ברוסיה. בהקשר זה חשוב לציין, כי להבטחת התחייבויותיו של סברבנק על-פי הסכם ביטול השעבודים, פטרה תקבל לידה (במועד חתימת ההסכמים) יפויי כח בלתי חוזר שניתן להפעלה על-ידה באופן עצמאי, להסרתם ומחיקתם של השעבודים על שטחי המסחר הממושכנים לטובת סברבנק.

הערכת שווי של יתרת נכסים בקבוצה לאחר ביצוע ההסדר עם סברבנק

נכסים משועבדים למחזיקי האג"ח	במיליוני רובל *	במיליוני דולר ארה"ב*
שלב 8 וקרקע מסחרית בפרויקט Triumph Park	785	9.3
שטחים מסחריים בפרויקט Triumph Park	824	9.8
בניין משרדים במוסקבה - Centruy 8	639	7.6
סה"כ נכסים משועבדים	2,248	26.7
שלב 2 של פרויקט Western Residence	193	2.3
קרקע בפרויקט Saratov Logistics	1	0.2
סה"כ נכסים לא משועבדים	194	2.5
סה"כ נכסים (משועבדים ולא משועבדים אחרי ביצוע הסדר עם סברבנק)	2,442	29.2
מרכז מסחרי בירוסלב כלל קרקע של שלב 2 - Vernissage Mall (משועבד לבנק VTB)	2,573	30.6
הלוואה מבנק VTB	(2,784)	(33.1)
סה"כ שווי נכסי נקי	(211)	(2.5)

* בהתאם להערכות שווי של Cushman & Wakefield ולפי שע"ח ליום 31.3.2022.

** נכון להיום נכסים שלא נבנו במסגרת חוק FZ-214 לא ניתנים למימוש ללא אישור ועדה ממשלתית מיוחדת.

*** לא כולל הוצאות תפעוליות, מיסים מקומיים, התחייבויות לקבלנים, מיסי דיבידנד ועמלות מכירה.

**** יצוין כי אין מדובר בתזרים חזוי של החברה אלא בשווים של נכסי החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים, בהתבסס על הערכות השווי ליום 31 במרץ, 2022

נכון למועד זה, ובהתאם למגבלות שהוטלו על-ידי הפדרציה הרוסית כלל הכספים שנמצאים בשטחי הפדרציה הרוסית אינם ניתנים למשיכה לרמת הסולו של החברה.