

4 ביולי 2022

הנדון: הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה לפי שווי חברה של כ- 590 מיליון ש"ח אחרי הכסף

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 3 ביולי 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ¹ (להלן: "המוכרת" או "חברת המלונאות"), עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" (להלן: "מנורה" או "הרוכשת"), בהסכם להקצאת 290,122 מניות רגילות של חברת המלונאות (להלן: "ההסכם"), אשר תהווה מיד עם הקצאתן 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות") וכן אופציות לרכישת מניות נוספות של חברת המלונאות המהוות 4.50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא וכולל המניות המוקצות) (להלן: "האופציות") וזאת בתמורה לסך של כ- 88 מיליון ש"ח המשקפת לחברת המלונאות שווי של כ- 590 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

1. השלמת העסקה

ביום העסקים החמישי שלאחר חתימת ההסכם ("מועד השלמה"), תשלם מנורה את התמורה לחברה כנגד הקצאת המניות והאופציות.

2. האופציות למנורה

מימוש האופציות יותר במלואן בלבד (לא יותר מימוש חלקי). האופציות תהיינה ניתנות למימוש החל ממועד החתימה ועד ליום 30 בנובמבר 2025 (להלן: "מועד הפקיעה"), במחיר מימוש הזהה למחיר למניה של המניות המוקצות, בכפוף להתאמות מקובלות (להלן: "ההתאמות המקובלות").

3. הסכם בעלי מניות - במועד השלמה יתקשרו בעלי מניות המוכרת ומנורה בהסכם בעלי מניות חדש (להלן: "הסכם בעלי המניות"), שעיקריו יתוארו להלן:

3.1. דירקטוריון ואסיפות כלליות - מנורה תהייה זכאית למנות משקיף מטעמה לדירקטוריון החברה ("המשקיף"). החלטות מסוימות, כגון: עסקאות בעלי עניין שאינן בתנאי שוק וכניסה לתחום פעילות חדש תהיינה טעונות את הסכמת מנורה.

3.2. מינוי נושאי משרה- מנכ"ל חברת המלונאות ימונה ויפוטר על ידי הדירקטוריון. נכון למועד החתימה, מנכ"ל חברת המלונאות המכהן הינו מר ראובן אלקס והוא ימשיך לכהן בתפקיד ניהולי בכיר בחברת המלונאות לכל הפחות למשך 48 חודשים ממועד השלמת העסקה וכל עוד לא יוחלט אחרת על ידי דירקטוריון חברת המלונאות.

3.3. הגבלות על הנפקת והעברת מניות - ההסכם כולל הוראות מקובלות בקשר עם הגבלת העברה של מניות כגון: זכות סירוב ראשון (Right of First Refusal) עד להשלמת IPO; זכות הצטרפות (Tag Along) עד להשלמת IPO; ומנגנונים מקובלים נוספים.

3.4. חסימה מוסכמת- מבלי לגרוע מכל חסימה שתחול על פי דין, עד למוקדם מבין: (א) מועד הפקיעה או (ב) השלמת IPO ("תקופת החסימה"), בעלי המניות בחברת המלונאות לא יהיו רשאים להעביר חלק מהחזקותיהם בחברה למעט העברות לנעברים מותרים כהגדרת מונח זה בהסכם ובסייגים הקבועים בהסכם.

3.5. שינוי שליטה- במקרה בו החברה תחדל להיות בעלת שליטה בחברת המלונאות (לרבות בשל מכירה של מניות ישראל קנדה לייג'ר בע"מ), יקים הדבר למנורה את הזכות למכור לחברה את מניות חברת המלונאות המוחזקות על ידה, לפי שווי שייקבע בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בעלי המניות.

¹ חברת בת המוחזקת ידי החברה לאחר המרת הלוואת בעלים להון מניות (באמצעות ישראל קנדה לייג'ר בע"מ) בשיעור של כ-81% ועל ידי ה"ה ראובן אלקס ועופר פלדמן בשיעור של כ-14% וכ-5%, בהתאמה.

3.6. הוראות נוספות- הסכם בעלי המניות כולל הוראות נוספות בדבר אופן מימון חברת המלונאות וכן הוראות דילול בעל מניות שלא העמיד מימון בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בעלי המניות; כן כולל הסכם בעלי המניות מגבלות בדבר שינוי שליטה, זכויות במקרה של הקצאת מניות נוספות, סעיף אי תחרות למר ראובן אלקס וכן התחייבות כי החברה וישראל קנדה לייגר בע"מ לא יעסקו (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתן) בהפעלת רשת בתי מלון שלא באמצעות חברת המלונאות, וזאת כל עוד החברה היא בעלת השליטה בחברת המלונאות.

4. התחייבות להקצאת מניות נוספות למנורה ולהתאמת מחיר מימוש האופציות –

4.1. במקרה של השלמת IPO או במועד הפקיעה, לפי המוקדם (התקופה שתחילה במועד החתימה וסיומה במוקדם מבין השניים תכונה להלן: "תקופת הבחינה"), עשויה מנורה להיות זכאית להקצאת מניות נוספות בחברת המלונאות ולהתאמת מחיר מימוש האופציות בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בהתייחס לגיוס עתידי לפי שווי חברה אשר יהיה נמוך מהשווי לפיו בוצעה עסקה זו בתוספת 25%.

4.2. כמו כן, במידה ויתברר כי קיים שינוי בהון בין ההון העצמי שהיווה בסיס לביצוע העסקה לבין ההון העצמי שיהיה על פי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 וכן, ככל שבמהלך תקופת הבחינה הנ"ל לא יבוצע גיוס הון בהיקף מינימלי שנקבע בהסכם, מנורה תהיה זכאית לביצוע התאמות נוספות בדרך של הקצאת מניות ואופציות נוספות על אלו שהוקצו לה במועד ההשלמה לפי שווי חברה הנמוך בכ-20% משווי החברה על פיו בוצעה ההקצאה במועד החתימה וזאת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם בעלי המניות.

לאחר השלמת העסקה נשוא דוח מיידי זה, תחזיק החברה (בשרשור סופי) ב-68.5% מהון המניות של חברת המלונאות ומזכויות ההצבעה בה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה