

אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ

("החברה" או "אינוונטק")

17 בנובמבר, 2013

לכבוד רשות ניירות ערך
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.isa.gov.il
www.tase.gov.il
ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת לדווח, כי היא התקשרה ביום 14 בנובמבר, 2013 במסמך עקרונות ("מסמך העקרונות") -- אשר תוקפו כפוף, בין היתר, להודעה מראש לנאמן מחזיקי אג"ח של החברה בהתאם להתחייבות החברה כלפיו (במסגרת הסטנד-סטיל שנתנה לו החברה כאמור בדיווח מיידי מיום 6.11.2013 אסמכתא: 2013-01-184854, המובא על דרך ההפניה) וכן לאישור אינדקטיבי של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה -- ואשר תמצית עיקריו מובאים, כדלהלן:

1. הצדדים להתקשרות: התקשרות החברה הינה עם חברה פרטית ובעלי המניות בה (צדדים בלתי קשורים) ("החברה הפרטית" ו"בעלי החברה הפרטית", לפי העניין), המחזיקה כ-81% בבית דיור מוגן בישראל ("הנכס"). בהתאם למידע שנמסר לחברה - הנכס הינו בית דיור מוגן / מרכז דיור, הכולל 118 יחידות דיור בנות 2 עד 3 חדרים, כאשר בנכס פועלת גם מחלקה סיעודית המטפלת בדיירים סיעודיים, כולל השגחה רפואית (המחלקה כוללת 36 מיטות אשפוז); הנכס בנוי על פני שטח כולל של כ-12,041 מ"ר והוא בעל שטחים מניבים בהיקף של כ-260 מ"ר; שווי הנכס בהתאם לשומה שנערכה ב-30.9.2012 הינו כ-54.3 מיליון ש"ח.
 2. העסקה: בכפוף לקיום התנאים המתלים (ר' להלן), ב-30.1.2014 ("מועד ההשלמה") יעבירו בעלי החברה את כל החזקותיהם בחברה הפרטית (100% בתמורה להקצאת מניות באינוונטק, אשר יהוו לאחר ההקצאה 70% מההון המוצא של אינוונטק בדילול מלא (לפני הקצאות נוספות בקשר עם העסקה; ולאחר ביצוע ההקצאות כאמור, 64.5% בדילול מלא). יקבעו דמי ניהול מוסכמים לאינוונטק מהחברה הפרטית באופן שיקנה תזרים לאינוונטק בשים לב ליכולות של החברה הפרטית. בשלב זה, זכויות השותפה של החברה הפרטית המחזיקה ביתרת הזכויות בנכס (כ-19% ("שותפת המיעוט בנכס")) לא יימכרו לאינוונטק, אלא אם יוסכם אחרת בהסכם המפורט. בהתחשב באמור, בעלי החברה הפרטית יגרמו לכך כי בהסכם המפורט ייכללו הסדרים ביחס לנכס, בין החברה הפרטית לבין שותפת המיעוט בנכס, המקנים זכויות לאינוונטק, לרבות המגנים על השקעתה של אינוונטק בנכס וכן יקבעו דמי ניהול מוסכמים לאינוונטק מהחברה הפרטית לרבות בגין ניהול הנכס כאמור לעיל, והכל כפי שיוסכם בין הצדדים.
- אינוונטק תקצה במועד ההשלמה לנאמן שיקבע ע"י הצדדים אופציות או מניות נוספות בשיעור של 6% מהון החברה ("המניות הנוספות"), כאשר הנאמן ישחרר את המניות הנוספות, לשיעוריו, בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו במסמך העקרונות.

3. הסדר עם בעלי אגרות חוב (סדרה א') של אינוונטק: הצדדים יחדיו יעשו למען, במסגרת התנאים המתלים, להגיע להסדר עם מחזיקי אגרות החוב לשיעור רצונם של בעלי החברה. מובהר כי ההסדר האמור לעיל מהווה תנאי מתלה לעסקה (כאמור להלן).

4. עמלת ייזום, ייעוץ ותיווך:

4.1. בשים לב למצבה התזרימי של החברה ועל מנת להקל עליה בנוגע לעלויות הצוות המטפל בקשר עם העסקה, לאינוונטק האפשרות, בכפוף לאישורים מתחייבים על פי דין ככל שנדרשים, להקצות לצדדי ג' בגין יעוץ, יזום וכו' אופציות הניתנות למימוש למניות אינוונטק בשיעור של עד 2.5% מהון המניות של אינוונטק, בתנאים מסוימים, ובצירוף מע"מ ככל שיחול (ככל שבפועל לא תמומש הזכאות עד התקרה, יוקטן בהתאמה ובהסכמת הצדדים שיעור המניות המוקצות לבעלי החברה כאמור לעיל).

4.2. החברה הפרטית התחייבה בהסכם תיווך עם צד ג' (בלתי קשור) להעניק לו מניות באינוונטק כחלק מהעסקה, מתוך החלק המיוחס לבעלי החברה (כך שלא ישנה משיעור ההחזקה דלעיל), וכן הקצאה ללא תמורה של אופציות (ניתנות למימוש ל-3% בחברה), בתנאים מסוימים, לרבות במחיר מימוש תואם לזה שיקבע בעסקה הנדונה.

5. הנהלת אינוונטק (לאחר העסקה): בעלי החברה הפרטית, שהינם בעלי השליטה הנכנסים (לרבות בעקיפין), ימונו כמנכ"ל וכיו"ר הדירקטוריון וכן יקבע להם הסכם העסקה, לתקופה שלא תפחת מ-36 חודש, ובכפוף למדיניות תגמול ולאישורים הנדרשים עפ"י דין.

6. ניהול נכסי אינוונטק הישנה (טרם מועד ההשלמה): הוסכם כי נכסי אינוונטק טרם מועד ההשלמה ינוהלו בהתאם למוסכם בהמשך בין הצדדים וייקבע מנגנון תמורה, לרבות תמורה הונית, במסגרת ההסכם המפורט.

7. שיפוי ושעבוד: נקבעו במתווה העקרונות הוראות מסוימות לפיהן במקרים מסוימים בהם יתממשו חשיפות מסוימות ביחס לאינוונטק ובתנאים שהוסכמו, אזי בעלי מבנה רב יהיו זכאים לשיפוי על דרך של קבלת מניות בחברה הפרטית וכן במקרים מסוימים תהא להם הזכאות לבטל את העסקה. להבטחת זכויותיהם של בעלי החברה הפרטית במועד ההשלמה יוטל לטובתם שעבוד ספציפי מדרגה ראשונה על כל נכסיה של החברה הפרטית (לרבות הון מניותיה הנוכחי והעתיד). כמו-כן הוסכם, כי יקבעו בהסכם המפורט הוראות בדבר שיפוי אינוונטק במקרה של מצג לא נכון שניתן לאינוונטק בסכום מינימום של נזק שיקבע, וזאת על דרך שבעלי החברה הפרטית יגרמו לכך שמניותיהם המוקצות באינוונטק יוחזרו לאוצר החברה ללא תמורה בהתאם לגובה הנזק.

8. תנאים מתלים: ביצוע הפעולות השונות במועד ההשלמה יהיה תלוי בקיום תנאים מתלים רבים, לרבות: השלמת בדיקת נאותות של כל הצדדים, לשביעות רצונם, עד תום 40 ימים; אישורו של הסדר נושים לרבות עם מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ובעלי מניות לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("ההסדר") בעקבותיו במועד ההשלמה, בין השאר, בעלי החברה ייעשו בעלי מניות באינוונטק כאמור לעיל, ההון העצמי של אינוונטק לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח ואינוונטק תופטר מכל חובותיה כלפי האג"ח אלא כפי שנאמר לעיל (למעט ולא כולל חובות שוטפים כפי שיסוכם בין הצדדים בהסכם המפורט) וההון הרשום של החברה יתעדכן ויגדל לצרכי יישום העסקה; שווי חלקה של החברה (הפרטית) בנכס בסמוך לפני מועד ההשלמה לא יפחת מ-37 מיליון ש"ח על פי הערכת שווי מעודכנת ממעריך שווי מוסכם; יתבקש מבית המשפט כי ניירות הערך שיוקצו יהיו משוחררים מתנאי החסימה וכן יתבקש להקצות לצדדי ג' (בלתי קשורים) ניירות ערך של החברה משוחררים מחסימה כנגד השקעה בחברה בסכום של עד 7 מיליון ש"ח; קבלת פרה רולינג של נציבות מס הכנסה למיזוג בהתאם לאמור בפקודת מס הכנסה; לא יחול עד למועד ההשלמה שינוי מהותי לרעה במצגי הצדדים ו/או במצב הצדדים; קבלת אישורים רגולטורים ואישורים מצדדים שלישיים ככל שיידרש; הסכם העסקה בין החברה לבין מנכ"ל ויו"ר כאמור לעיל; קבלת כל האישורים וההסכמות של האורגנים השונים של הצדדים לרבות אישור מוסדות אינוונטק (בין היתר אישור אסיפה כללית וכו'); כל תנאי נוסף שנדרש על פי דין; הצדדים יגיעו להסכמות באשר לסוגיות מסוימות שנדונו במסמך העקרונות; ומניות אינוונטק נסחרות ב"רשימה הראשית" של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במועד ההשלמה.

9. No shop; Stand Still: הצדדים קבעו הוראות מסוימות ביחס לבלעדיות המו"מ בין הצדדים וכן כי אף צד לא יעשה דיספוזיציה מהותית בנכסיו (לרבות הקצאות) והכל למעט ו/או בהתאם להוראות שהוסכמו. הובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה לדיספוזיציה כלפי הנאמן לאג"ח של החברה בהתאם לדוח מיידי מיום 6.11.2013 כאמור לעיל.

10. הסכם מפורט ודוחות: עד לא יאוחר ממועד שנקבע במהלך דצמבר 2013 יתקשרו הצדדים בהסכם מפורט (לרבות הסכמים נלווים) על בסיס מסמך העקרונות; וכן כי ישוגרו דוחות מתחייבים לשם אישור העסקאות הנדונות, ובין היתר תאושר פוליסת Run Off לדירקטורים ולנושאי משרה.

הבהרה חשובה:

החברה מבקשת להבהיר כי אין כל וודאות שמסמך העקרונות יכנס לתוקף ו/או שיצא אל הפועל ו/או שהעסקה הנדונה תושלם, והדברים תלויים בין היתר בבדיקות שצריכות להתבצע ע"י כל הצדדים, להגעה להסכמות ותנאים שנתרו לדיון בין הצדדים, להתקיימות התנאים המתלים, וכן לקבלת אישורים והסכמות של צדדי ג', לרבות נדרש התקיימות של תנאים ו/או אישורים שאינם בשליטת החברה.

הסרת עיכוב דיווח : הצדדים החלו לנהל משא ומתן בנוגע למסמך העקרונות לפני תקופה. הפרסום אודות המשא ומתן שהתנהל בין הצדדים, עוכב בהתאם להחלטת החברה על-פי סעיף 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וזאת בהתחשב בכך שהגשתו עלולה הייתה למנוע חתימת מסמך העקרונות ו/או שכלולה ו/או הוצאתה אל הפועל, לרבות שעשוי היה להיות בכך כדי להרע באופן ניכר את תנאיה, וזאת בין היתר בשים לב לדרישת החברה הפרטית ובעליה שהנושא לא ידווח עד לחתימת מסמך העקרונות. המניעה לדיווח הוסרה ביום 14 בנובמבר, 2013 בשעה 17:30 עם חתימת הצדדים על מסמך העקרונות נשוא דוח מיידים זה.

בכבוד רב,

אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ

נחתם ביום 17 בנובמבר 2013 על-ידי:

- אורלי פארן, מנכ"ל
- רועי רוזנפלד, סמנכ"ל כספים