

עילדב השקעות בע"מ

(החברה)

23 ביולי, 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: השקעה בחברת מטרה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 22 ביולי, 2019 ("מועד החתימה"), התקשרה במערכת הסכמים עם צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה, שעיקרה רכישת 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ, ח.פ. 51-409759-1, שהינה חברה פרטית הרשומה בישראל¹ ("מלרן" ו-"המניות המוקצות", בהתאמה), בדרך של הקצאה פרטית, בתמורה לסך כולל של 21 מיליוני ש"ח ("התמורה") וכן מתן הלוואה למלרן בסך של 17 מיליוני ש"ח נוספים, והכול בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים כפי שיפורטו ("ההסכמים" או "העסקה", בהתאמה).

1. תיאור פעילותה של מלרן

להלן פרטים בדבר פעילותה של מלרן, למיטב ידיעת החברה:

1.1. מלרן שהחלה את פעילותה בשנת 2008, פועלת בענף האשראי החוץ-בנקאי ועוסקת במתן פתרונות אשראי מגוונים לעסקים, ובמיוחד במתן אשראי לעסקים במגזר הערבי (B2B), בעיקר באמצעות מסחר בממסרים דחויים.

למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות קיימת צמיחה בכל ענף המימון החוץ הבנקאי. בין היתר, לאור צרכי האשראי ההולכים וגדלים של העסקים הקטנים-בינוניים (ובפרט במגזר הערבי), אל מול המענה המימוני ומהירות התגובה הקיימת במערכת הבנקאית. צמיחה זאת, כרוכה בצעדים רגולטורים אשר מחד, מעודדים את צמיחת מערכת האשראי החוץ בנקאית, ומאידך מטילים פיקוח על ענף המימון החוץ בנקאי.

1.2. נכון למועד הדוח, תחומי הפעילות העיקריים של מלרן הינם כדלקמן:

1.2.1. מסחר בממסרים דחויים (ניכיון המחאות) ("ממ"ד")

מטרת עסקאות הממ"ד (כ- 85% מהיקף פעילות החברה) הינה שיפור תזרים המזומנים של הלקוחות, באופן המאפשר להם, בין היתר, לעמוד בהתחייבויותיהם השוטפות במהלך עסקיהם.

1.2.2. מתן אשראי למימון השקעות בנכסי נדל"ן

העמדת הלוואות ללקוחות לצורך מימון השקעות בנכסי נדל"ן.

1.2.3. מתן אשראי למימון רכישת ציוד מכני הנדסי ("צמ"ה")

העמדת אשראי לעסקים לצורך מימון רכישת כלים וצמ"ה (בעיקר ציוד כבד, משאיות וכלי עבודה).

1.3. נכון למועד הדיווח המידי, תיק האשראי של מלרן מסתכם בסך של כ- 300 מיליוני ש"ח.

1.4. להלן נתונים עיקריים מדוחותיה הכספיים של מלרן, ערוכים על פי כללי התקינה החשבונית של ה- Israeli GAAP (במיליוני ש"ח)²:

2017	2018	1-3/2019	
35.1	44.5	10.7	הכנסות
8.5	16.8	2.6	רווח תפעולי
4.1	12.5	1.9	רווח נקי

¹ נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, מלרן הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר ריאן מואנד ("מר מואנד").
² יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, החל מהדוחות ליום 30 ביוני 2019, מלרן תחל לערוך את דוחותיה הכספיים בהתאם לכללי התקינה החשבונית הבינלאומית (IFRS) ותבצע את ההתאמות הדרושות בדוחותיה הכספיים השנתיים בערכים ההשוואתיים.

31.12.2017	31.12.2018	31.3.2019	
196	274	266	סך נכסים
177	242	233	סך התחייבויות

1.5 גורמי סיכון

הסיכונים העיקריים בפעילותה של מלרן הינם: (1) הרעה במצב המשק, לרבות בגין מצב בטחוני-מדיני, באופן שמגדיל את החשש לחדלות פירעון של לקוחות ולצמצום בהיקף הפעילות של מלרן; (2) שינוי שערי הריבית בשווקים אשר מגדיל את עלויות המימון של מלרן, בייחוד בקשר עם ממ"ד שטרם נפרעו; (3) תלות במקורות מימון; (4) הרגולציה החלה על תחום פעילותה של החברה; (5) סיכון גביה; (6) תלות במואנד, בעל השליטה ומנכ"ל מלרן, המהווה איש מפתח בחברה.

2. עיקרי ההסכמים

2.1 הסכם ההשקעה

2.1.1 התמורה תשולם למלרן באופן ובמועדים כדלקמן:

2.1.1.1 סך של 10 מיליוני ש"ח ישולם בתוך 3 ימי עסקים ממועד החתימה בדרך של הלוואה המירה ("החלק הראשון של הלוואה ההמירה").

2.1.1.2 סך של 11 מיליוני ש"ח ישולם לאחר קבלת נתוני דוחות כספיים (IFRS) של מלרן ליום 30 ביוני, 2019, לפיהם הונה העצמי של מלרן לא פחת מסך של 30 מיליוני ש"ח ("התנאי המתלה להעמדת החלק השני של הלוואה ההמירה").

(יחד: "קרן הלוואה ההמירה" או "הלוואה ההמירה", לפי העניין)

היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה ההמירה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.9% שתיפרענה בתשלום אחד (Bullet) או חלף פירעון כאמור, קרן הלוואה ההמירה תומר למניות המוקצות, וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכם ההשקעה כמפורט בסעיף 2.4 להלן.

2.1.1.1 ככל ולא התקבלו בידי החברה נתוני הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף 2.1.1.1 לעיל עד ליום 31 בדצמבר, 2019 והחברה לא ויתרה על התקיימותו של תנאי זה, יועמד החלק הראשון של הלוואה ההמירה לפירעון מיידי וההסכמים יבוטלו.

2.1.2 במסגרת הסכם ההשקעה, מלרן התחייבה לעשות, ומואנד התחייב להפעיל את כל אמצעי השליטה שלו במלרן, כך שמלרן תעשה את מיטב המאמצים (Best Efforts) על מנת להשלים גיוס חוב ו/או הון בדרך של הנפקה של אגרות חוב ו/או מניות של מלרן ("ההנפקה") במהירות האפשרית.

2.1.3 הסכם ההשקעה כולל מצגים, תניות, התחייבויות (לרבות התחייבות לאי תחרות) והוראות בדבר התנהלות מלרן בתקופת הביניים שעד למועד השלמת העסקה, הכול כמקובל בהסכמים מעין אלו.

עוד כולל הסכם ההשקעה שיפוי בגין הפרת הסכם ההשקעה מצד מלרן ו/או מואנד, לרבות בגין הפרת מצגים, וזאת כמקובל בהסכמים מעין אלו.

2.1.4 עם השלמת הסכם ההשקעה, תהא זכאית החברה למנות דירקטור אחד בדירקטוריון מלרן (מתוך 3 דירקטורים), וזאת כל עוד תחזיק לכל הפחות ב-15% מהונה המונפק והנפרע של מלרן³. כמו כן, נקבעו עניינים מסוימים בהם תידרש החלטה פה אחד של דירקטוריון החברה, ובכללם שינוי מבנה ההון של מלרן, שינוי מהותי בתחומי הפעילות של מלרן וכהונת מנכ"ל מלרן.

בנוסף, מיד לאחר השלמת הסכם ההשקעה, תיכנס לתוקפה מדיניות חלוקת דיבידנד במלרן, לפיה יפעלו מלרן ומואנד לחלוקת רווחים של מלרן בהיקף של לפחות 30% מהרווח הנקי השנתי בכפוף לצרכיה התזרימיים של מלרן וכן ייכנס

³ בתקופת הביניים שעד למועד ההשלמה, תעמוד לחברה הזכות למינוי משקיף לדירקטוריון מלרן.

לתוקפו תקנון חדש למלרן, המסדיר את היחסים בין בעלי המניות והקובע, בין היתר, זכות מצרנות והוראות בדבר העברת מניות בחברה, לרבות זכות הצטרפות של החברה, זכות סירוב ראשון לבעלי המניות וזכות גרירה של מואנד.

2.2. הסכם הלוואה נוסף

על פי הסכם זה, תעמיד החברה הלוואה נוספת למלרן, בסך של 17,000,000 ש"ח⁴, ("ההלוואה הנוספת").

היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה הנוספת תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור המצוי בטווח שבין 6% ל-7%.

היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה הנוספת תיפרע בתשלום אחד (Bullet) במועד המוקדם מבין: (א) 24 חודשים ממועד השלמת העסקה (כמפורט בסעיף 2.4 להלן); או (ב) עם השלמת הנפקה בהיקף של לפחות 30,000,000 ש"ח.

העמדת ההלוואה הנוספת כפופה אף היא לתנאי המתלה להעמדת החלק השני של ההלוואה ההמירה, אלא אם החברה תוותר על תנאי זה.

הסכמי ההלוואות (ההלוואה ההמירה וההלוואה הנוספת) כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה בקשר עם חדלות פירעון, שינוי שליטה, הפסקת כהונת מר מואנד בנושא משרה בכירה במלרן ואי עמידה בהתחייבויות מהותיות, לרבות בהחזר ההלוואות.

2.3. הסכם ניהול

החברה תעניק למלרן שירותי ניהול בתמורה לדמי ניהול בהיקף לא מהותי לחברה.

2.4. התנאים המתלים

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, ובכללם אישור הממונה על נותני שירותים פיננסיים שברשות שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר להחזקה של החברה באמצעי שליטה במלרן ואישור הממונה על התחרות הכלכלית שבמשרד הכלכלה (ככל ויידרש), עד ליום 22 ביולי, 2020 ("המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים").

כאמור לעיל, במועד השלמת העסקה, ככל שתושלם, תומר ההלוואה ההמירה למניות המוקצות.

ככל והתנאים המתלים כאמור לעיל לא יתקיימו עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (בכפוף לזכותה של החברה לוותר על התנאי המתלה להעמדת החלק השני של ההלוואה ההמירה), תועמד יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין ההלוואה ההמירה לפירעון מיידי, מלרן תפרע את יתרת החוב הבלתי מסולקת בתוך 5 ימי עסקים והסכם ההלוואה ההמירה והסכם ההשקעה יבוטלו (היינו, לא תוקצינה המניות המוקצות).

3. בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה וכן את העמדת ההלוואות ממקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות מימון בנקאי ו/או באמצעות הכנסת שותפים אסטרטגיים.

בכבוד רב,

עילדב השקעות בע"מ

באמצעות: אמיר דיאמנט, מנכ"ל

ואחראי בכיר בתחום הכספים

⁴ סכום זה יופחת בהתאם ליתרת החובה של בעלי העניין במלרן במועד העמדת ההלוואה, ככל שתהיה יתרה כאמור.