

23 בספטמבר, 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2,
תל-אביב

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 3,
ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי

איי.די.או. גרופ בע"מ ("החברה") מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 23 בספטמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם מיזוג לרכישת מלוא מניותיה, כמפורט להלן:

1. הסכם המיזוג נחתם בין החברה לבין ADLER Real Estate AG, חברה אשר התאגדה בגרמניה ומניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בפרנקפורט ("החברה הרוכשת"), ולבין חברת לי לורגן בע"מ (Li Lorgen Ltd), חברה פרטית המאוגדת בישראל, בבעלות מלאה של החברה הרוכשת ("חברת היעד"), מצד שני ("הסכם המיזוג").

2. על פי הסכם המיזוג, יתבצע מיזוג משולש הופכי ("המיזוג") במסגרתו, במועד הקובע למיזוג (אשר נקבע בהסכם המיזוג כמועד שבו תתקבל תעודת מיזוג מרשם החברות בישראל) תתמוג חברת היעד עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת במיזוג), באופן שבעבור כל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה (למעט מניות רדומות), תשלם הרוכשת סך של 25.75 אירו (100 ש"ח על פי שער החליפין אירו-ש"ח ליום 20.9.2019) למניה במזומן ("תמורת המיזוג"). מניות החברה מיד לפני המועד הקובע תומרנה לזכות לקבלת תמורת המיזוג.

3. תמורת המיזוג משקפת, נכון למועד חתימת הסכם המיזוג, שווי כולל למניות החברה של כ-708 מיליון אירו (כ-2.751 מיליארד ש"ח על פי שער החליפין אירו-ש"ח ליום 20.9.2019), ומגלם פרמיה של כ-102% על מחיר המניה הממוצע המשוקלל של החברה בבורסה ב-30 הימים האחרונים לפני מועד חתימת הסכם המיזוג וכן פרמיה של כ-83% על מחיר המניה של החברה בבורסה בתום יום המסחר של 22 בספטמבר 2019.

4. כתוצאה מהמיזוג ובכפוף להשלמתו, תהפוך החברה לחברה בת (100%) של החברה הרוכשת באופן שעם השלמת המיזוג תהפוך החברה מחברה ציבורית לחברה פרטית שהיא חברת חוב (כמשמעותה בחוק החברות, התשכ"ח-1968), מניותיה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא תמשיך להיות תאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

5. כחלק מתנאי הסכם המיזוג נקבע כי תישמר בתוקף פוליסת הביטוח הקיימת בחברה או לחילופין תירכש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים שנקבעו, אשר תחול מהמועד הקובע למיזוג ובתוקף לתקופה של 7 שנים ביחס לארועים שהתרחשו טרם המועד הקובע כאמור.

6. כמו כן, בהסכם המיזוג נקבעו הוראות לגבי אופן התייחסות לעסקה נוגדת להסכם המיזוג, לרבות מגבלות על שידול או ניהול משא ומתן לעסקה נוגדת כאמור ועל שינוי או ביטול המלצת הדירקטוריון לתמוך במיזוג.

7. הסכם המיזוג כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, ובין היתר של התנאים המתלים העיקריים הבאים: (א) אישור אסיפת בעלי המניות של החברה למיזוג; (ב) קבלת אישורים נדרשים מצדדים שלישיים וכן אישורים רגולטוריים הדרושים על פי דין למיזוג; (ג) קבלת תעודת מיזוג מרשם החברות בישראל; (ד) מכירת מניות של חברת הבת של החברה ADO PROPERTIES S.A ("חברת הבת") באופן שהחזקותיה של החברה בחברת הבת לא תעלינה על 33.20%; ו- (ה) העדר חובה לביצוע הצעת רכש מנדטורית על ידי החברה הרוכשת או על ידי החברה כמפורט בהסכם.
8. דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 22 בספטמבר, 2019, אישר פה-אחד את הסכם המיזוג ואת העסקאות המפורטות בו. דירקטוריון החברה סבור שהמיזוג הינו לטובת החברה, והחליט פה-אחד להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר את הסכם המיזוג ואת העסקאות המפורטות בו.
9. למיטב ידיעת החברה, לצד חתימת הסכם המיזוג חתמו קרנות הנשלטות בעקיפין על ידי Apollo Global Management INC ו- Dune International S.A.R.L, המחזיקים כ- 31.96% וכ- 19.68%, בהתאמה, מהונה המונפק והנפרע של החברה למועד הדוח, על התחייבות כלפי הרוכשת להצביע בעד אישור המיזוג בהצבעה שתתקיים באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאישור המיזוג, כאשר התחייבות זו תהיה בתוקף רק כל עוד הסכם המיזוג בתוקף ודירקטוריון החברה לא נסוג מהמלצתו לבעלי מניות החברה להצביע בעד אישור המיזוג.
10. בכוונת החברה לפרסם דוח זימון מפורט בדבר מיזוג מהותי שעל פיו גם תזומן אסיפה כללית של בעלי המניות, בין היתר, לצורך אישור הסכם המיזוג והעסקאות הקשורות בו, ובו יובא פירוט מלא אודות המיזוג.
11. מובהר כי אין באמור בדיווח זה כדי להוות הצעה לציבור בישראל של ניירות הערך של החברה הרוכשת.
12. להערכת החברה, צפוי כי המיזוג יושלם בתוך מספר חודשים ממועד החתימה על הסכם המיזוג, בכפוף לתנאים המתלים כמפורט לעיל. יחד עם זאת, יודגש כי בשלב זה, עוד לפני כינוס האסיפה הכללית והתממשות התנאים האמורים בהסכם המיזוג, אין ודאות שהמיזוג יאושר או יושלם.

בכבוד רב,

איי.די.או. גרופ בע"מ

נחתם ביום 23 בספטמבר 2019, על ידי:

דודי דניאל; תפקיד: מנכ"ל

איל מרדלר; תפקיד: סמנכ"ל כספים