

דנאל (אדיר יהושע) בע"מ

(החברה")

תאריך: 1 בנובמבר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות בעסקה

החברה מתכבדת להודיע בזה, כי בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה, ביום 29 באוקטובר 2020 התקשרה החברה בעסקה ("העסקה") לרכישה של 51% מהון המניות המונפק והנפרע של מ.ל. מקבוצת מנור רפואה – החברה לטיפול ולניטור בישראל בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל ("מנור").

מנור עוסקת בתחומים הבאים: (א) פונדקאות – מנור מספקת ליווי מלא על-ידי צוות רפואי ישראלי לזוגות המעוניינים לבצע הליך פונדקאות בגיאורגיה; (ב) תרומת ביציות – מנור מספקת שירותי תרומת ביציות, באמצעות צוות רפואי ישראלי הפועל במרפאה בקייב, אוקראינה; ו-ג) תיווך לתיירות מרפא – מנור מתווכת בין מטופלים זרים לבין רופאים ישראלים, במטרה לאפשר למטופלים הזרים לעבור הליכים רפואיים בישראל ("תחום הפעילות").

העסקה תיעשה על-פי הסכם רכישה ומספר הסכמים נלווים (יחד: "הסכם הרכישה"), וכפי שיפורט להלן, השלמתה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים.

להלן פרטים אודות העסקה, בהתאם לתקנה 36(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), והתוספת החמישית לתקנות הדוחות.

א. פירוט עיקרי העסקה

1. הצדדים להסכם הרכישה

הצדדים להסכם הרכישה הם החברה, מנור, והמוכרים – ה"ה ליאורה מנור ועמי מנור (יחד: "המוכרים"), המחזיקים, נכון למועד פרסום דוח זה, במלוא הון המניות המונפק והנפרע של מנור.

לחברה זכות להמחות את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה על-פי עסקת הרכישה לכל חברה בשליטתה, בתנאי שלא יהיה בהמחאה כאמור בכדי למנוע את התקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הרכישה (שעיקריהם מפורטים להלן) ובתנאי שהחברה תמשיך להיות חייבת, יחד ולחוד עם החברה הנעברת, בכל התחייבויות החברה על-פי הסכם הרכישה. בכפוף לאחריות החברה כאמור, החברה לה הומחו זכויות והתחייבויות כאמור תיכנס בנעליה של החברה לכל דבר ועניין.

2. רכישת החזקות במנור

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם הרכישה (שעיקריהם מפורטים להלן) ולתשלום התמורה (כהגדרתה להלן), במועד השלמת העסקה החברה תרכוש 51% מהון המניות המונפק והנפרע של מנור (בדילול מלא), כאשר יתרת מניות מנור (49%) תוחזק במועד השלמת העסקה בידי מר עמי מנור (בסעיף זה: "יתרת מניות מנור").¹

¹ על-פי הסכם הרכישה, החברה תרכוש מגבי ליאורה מנור 100 מניות של מנור בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ("מניות רגילות"), וכן תרכוש ממר עמי מנור 2 מניות רגילות, כשהן חופשיות ונקיות ("המניות הנרכשות").

במסגרת העסקה ניתנה לחברה, בעצמה או באמצעות נעבריה המורשים², אופציה לחייב את מר עמי מנור למכור לה את יתרת מניות מנור, ולעמי מנור ניתנה האופציה לחייב את החברה לרכוש ממנו, בעצמה או באמצעות נעבריה המורשים, את יתרת מניות מנור, והכל במועדים ובתנאים כמפורט בסעיף 8(ח) להלן ("האופציות").

3. התמורה והתאמה לתמורה

בתמורה לרכישת המניות הנרכשות, במועד השלמת העסקה תשלם החברה למוכרים תשלום בסך של 40.211 מיליון ש"ח³ ("התמורה"). בסמוך לאחר אישור דוחותיה הכספיים של מנור ליום 31 בדצמבר 2022 (או במועד מוקדם יותר, בקרות "אירועי האצה" שנקבעו בהסכם הרכישה) ("מועד הבחינה")⁴, אך בכל מקרה לא יאוחר מיום 30 באפריל 2023, ייערך על-ידי החברה תחשיב לגבי שווי מנור על-פי ביצועי מנור לשנים 2021 ו-2022, על-פי מנגנון שנקבע בהסכם הרכישה ומביא בחשבון גם התאמות לחוב נטו והון חוזר של מנור ("שווי הביצועים"). אם סכום שווי הביצועים יהיה גדול או קטן משווי מנור לצורכי השלמת העסקה (שהוא 80 מיליון ש"ח) ("שווי מנור לצורכי השלמת העסקה"), אזי בתוך 5 ימי עסקים מהמועד בו חישוב שווי הביצועים יהפוך לסופי, בין הצדדים תבוצע התאמה לתמורה (לפי העניין); לעניין זה נקבע בהסכם הרכישה, כי בכל מקרה סכום שווי הביצועים לא יעלה על 140 מיליון ש"ח ולא יפחת מ-70 מיליון ש"ח (ובמקרים מסוימים שנקבעו בהסכם הרכישה, 65 מיליון ש"ח) ("הגנת מינימום"). כפועל יוצא מכך, סכום התמורה יכול לעמוד על בין 70.8 מיליון ש"ח (ובמקרה כזה החברה תשלם למוכרים עד עוד 30.6 מיליון ש"ח) לבין 32.6 מיליון ש"ח (ובמקרה כזה המוכרים ישיבו לחברה סך של 7.65 מיליון ש"ח). כמו כן, בהסכם הרכישה נקבע, כי לשיקול דעת המוכרים, הפחתת התמורה יכול ותתבצע (חלף השבת סכומים מהמוכרים לחברה) בדרך של העברת חלק מיתרת מניות מנור לחברה, בכמות כזו אשר הייתה מעמידה את שיעור החזקותיה של החברה במנור, מיד לאחר השלמת העסקה, כאילו נעשתה על-פי שווי הביצועים; במקרה של הפחתת תמורה בדרך של מניות, לא תחול הגנת המינימום. מניותיו של מר עמי מנור ישועבדו לטובת החברה, וזאת להבטחת תשלום הפחתת התמורה בדרך של מניות.

4. אחריות ושיפוי

במסגרת הסכם הרכישה ניתנו על-ידי מנור והמוכרים מצגים בקשר עם מנור ("מצגי המוכרים ומנור"). בתוך כך, נקבע מנגנון שיפוי, המוגבל (בכפוף לחריגים) לסך של 5 מיליון ש"ח ("סכום השיפוי המקסימלי")⁵, לפיו המוכרים התחייבו כלפי החברה לשפותה בגין: (א) כל נזק שייגרם לחברה ו/או למנור עקב מצג, הצהרה או מידע שניתן במסגרת מצגי המוכרים ומנור, ואשר נתגלה כמטעה או כלא נכון ו/או לא מדויק; (ב) הפרה של התחייבויות על-ידי המוכרים או הפרה של התחייבות של מנור אשר נעשתה לפני מועד ההשלמה; ו- (ג) נזקים ספציפיים אשר פורטו בהסכם הרכישה ("הנזקים הספציפיים"). ההתחייבות לשיפוי תהא בתוקף עד ליום 30 באפריל 2023 ("תקופת השיפוי")⁶ והיא תחול רק בגין נזק בסך מצטבר של לפחות 250 אלף ש"ח. כל תביעת שיפוי בהתאם להסכם הרכישה תיעשה על פי הסדר הבא בלבד: (א) ראשית, כנגד סך של 5 מיליון ש"ח מתוך התמורה אשר יופקד במועד השלמת העסקה בחשבון נאמנות עד לסיום תקופת השיפוי; (ב) שנית, ככל שאין סכומים מספקים בחשבון הנאמנות, כנגד 5% מיתרת מניות מנור, אשר תהיינה משועבדות לטובת החברה עד למועד סיום תקופת השיפוי; ו- (ג) שלישית, ככל ששווי המניות המשועבדות אינו מספיק לשיפוי, או במקרה בו המניות המשועבדות עברו לבעלות החברה במסגרת מימוש האופציות, כנגד תשלום על-ידי המוכרים.

² "נעבר מורשה" משמעו בהסכם בעלי המניות - תאגיד הנמצא בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין, או תאגיד השולט בחברה, במישרין או בעקיפין.

³ 40.8 מיליון ש"ח בניכוי התאמות חד פעמיות.

⁴ במקרה של "אירוע האצה" והקדמת מועד ביצוע ההתאמה לתמורה, השווי של מנור יחושב על-פי אותם העקרונות המפורטים להלן, אך ביחס לתקופות שונות.

⁵ למעט במקרה של תרמית ו/או מעשה או מחדל בזדון מצד מנור ו/או המוכרים, שאז לא תהא כל מגבלת שיפוי, ולמעט לעניין הנזקים הספציפיים (כהגדרתם להלן) והפרת מצגים בנושאים מסוימים ונושאים נוספים שנקבעו בהסכם הרכישה, לגביהם תחול מגבלה בסך התמורה או שלא תחול כל תקרת שיפוי, לפי העניין.

⁶ למעט לעניין הנזקים הספציפיים והפרת מצגים בנושאים מסוימים ונושאים נוספים שנקבעו בהסכם הרכישה, לגביהם תקופת ההתחייבות לשיפוי תהא ארוכה יותר.

5. תנאים מתלים להשלמת העסקה

השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להתקיימות התנאים המתלים הבאים עד ולא יאוחר מהמועדים המפורטים בסעיף 6 להלן: (א) קבלת אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה; (ב) קבלת אישורים מצדדים שלישיים המפורטים בהסכם הרכישה לביצוע העסקה; (ג) פירעון כל ההלוואות שהועמדו על-ידי מנור לצדדים קשורים; (ד) היעדר שינוי מהותי לרעה (כהגדרת מונח זה בהסכם הרכישה) במצבה הפיננסי והעסקי של מנור; (ה) כל המצגים והצהרות של הצדדים (מנור, המוכרים והחברה) בהסכם הרכישה נכונים, בכל היבט מהותי, גם למועד התקיימות אחרון התנאים המתלים והצדדים לא הפרו, באופן מהותי, התחייבות כלשהי החלה עליהם לפי הסכם הרכישה ואשר יש לקיימה עד למועד התקיימות אחרון התנאים המתלים; (ו) אין מניעה על-פי כל דין להשלים את העסקה על-פי הסכם הרכישה, וכן לא מתקיימים כל הליכים (לרבות כנגד החברה או מנור) בקשר עם העסקה או הסכם הרכישה.

6. מועד השלמת העסקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, השלמת העסקה תתבצע במועד כדלקמן: (א) ככל ומועד התקיימות התנאים המתלים יתרחש עד ליום ה-5 לחודש קלנדארי כלשהו, מועד השלמת העסקה יהיה שלושה (3) ימי עסקים לאחר מועד התקיימות התנאים המתלים; ו-(ב) ככל ומועד התקיימות התנאים המתלים יתרחש לאחר היום ה-5 לחודש קלנדארי כלשהו, מועד השלמת העסקה יתקיים ביום העסקים האחרון של החודש הקלנדארי בו יתקיים מועד התקיימות התנאים המתלים. לחברה ולמוכרים זכות לבטל את העסקה במקרה והעסקה לא הושלמה עד ליום 31.1.2021.

7. העסקת מר עמי מנור

החל ממועד השלמת העסקה מנור תתקשר עם מר עמי מנור (המכהן, נכון למועד דיווח זה, בתור יו"ר ומנכ"ל מנור) בהסכם העסקה, לפיו מר עמי מנור יכהן כמנכ"ל מנור, לכל הפחות, עד ליום 1 בינואר 2023.

8. הסכם בעלי מניות

במסגרת העסקה, יתקשרו החברה, מנור ומר עמי מנור בהסכם בעלי מניות ("הסכם בעלי המניות"), אשר ייכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה, המסדיר את מערכת היחסים של החברה ושל מר עמי מנור בכל הקשור לניהול מנור והעברה של מניותיהם במנור. במסגרת הסכם בעלי המניות הוסדרו, בין היתר, הנושאים הבאים:

(א) התחייבות והסדרים לבלעדיות ואי-תחרות במנור של החברה ומר עמי מנור וכן, גופים בשליטתם הישירה או העקיפה;

(ב) מגבלות על עבירות מניות מנור, לרבות איסור מכירה (No Sale) לתקופה בת 36 חודשים ממועד השלמת העסקה; זכות סירוב ראשון (Right of First Refusal); וזכות הצטרפות (Tag-Along Right);

(ג) זכות מצרנות (Pre-Emptive Right) לבעלי המניות של מנור;

(ד) הרכב דירקטוריון מנור – החברה תהיה זכאית למנות עד 3 דירקטורים ומר עמי מנור יהיה זכאי למנות עד 2 דירקטורים;

(ה) החלטות מיוחדות – במסגרת הסכם בעלי המניות נקבעו נושאים, שאישורם מחייב את הסכמת הדירקטורים שמונו מטעם מר עמי מנור (במקרה של אישור הדירקטוריון) או את הסכמת עמי מנור (במקרה של החלטת אסיפת בעל מניות). זכויות הוטו של מר עמי מנור לעניין ההחלטות המיוחדות יהיו בתוקף כל עוד יחזיק בשיעור שלא יפחת מ-26% מהונה המונפק והנפרע של מנור.

(ו) אופן מימון מנור, ככל שתזדקק למימון;

(ז) מדיניות חלוקת דיבידנד – מנור תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד במזומן בשיעור של לפחות 60% מרווחיה הראויים לחלוקה של השנה הקלנדארית שדוחותיה אושרו. היה ולאחר החלוקה כאמור יתרת רווחי מנור במזומן, שאינה מיועדת למימון פעילות שוטפת או

השקעות על-פי התקציב שבתוקף באותו מועד, תעלה על 10 מיליון ש"ח, אזי מנור תחלק דיבידנדים גם בסכום העולה על סכום כאמור ;

(ח) אופציות – למר עמי מנור ניתנה אופציית Put (אופציית מכירה), ולחברה ניתנה אופציית Call (אופציית רכישה), בגין כל מניות מנור שיהיו בבעלות מר עמי מנור במועד מימוש האופציות ("מניות האופציה"). האופציות יהיו ניתנות למימוש על-ידי החברה החל מיום 1 במאי 2023 ואילך (או מוקדם יותר, בקרות "אירועי האצה" שנקבעו בהסכם הרכישה והסכם בעלי המניות), ביחס לכל מניות האופציה. השווי של מנור לצרכי מימוש האופציה יחושב⁷ לפי מכפיל 6.5 על הסכום השווה לממוצע ה-EBITDA הרבעוני של מנור⁸ על בסיס כל אחד משמונת הרבעונים שקדמו למועד המימוש, כפול 4 (כך שה-EBITDA תותאם לערכים שנתיים), בכפוף להתאמות לפי מנגנון התאמה של חוב נטו והון חוזר שנקבע בהסכם בעלי המניות ;

(ט) הסדרים מקובלים נוספים להסכמים מסוג זה, לרבות לעניין עריכת דוחות כספיים וגישה למידע של מנור, קיום ישיבות דירקטוריון ואסיפות כלליות ומניין חוקי של אלו, תוקף הסכם בעלי המניות וכיו"ב.

9. הוראות נוספות

העסקה כוללת הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים, הימנעות מביצוע פעולות מסוימות במנור במהלך תקופת הביניים (התקופה שבין חתימת הסכם הרכישה לבין מועד השלמת העסקה) ושמירת סודיות הדדית.

ב. תיאור תמציתי של מנור, פעילותה ונתונים כספיים עיקריים

למיטב ידיעת החברה, מנור היא חברה פרטית, שהתאגדה בישראל בשנת 2008, וכאמור, פועלת בשלושה תחומים: (א) **פונדקאות** – הליך הפונדקאות מתבצע בגיאורגיה על-ידי אימהות נשאות מקומיות, במרכז רפואי המעניק שירותים תומכים לצוות הרפואי הישראלי של מנור בגיאורגיה. המרכז הרפואי בגיאורגיה מספק תשתית לבדיקות ולפעולות הרפואיות הנדרשות במהלך ההיריון ולאחר הלידה, עד להסדרת רישום התינוק כאזרח בישראל והכנסתו לארץ; (ב) **תרומת ביציות** – התרומה מתקבלת מתורמות בקליניקה בקייב, אוקראינה, כאשר ההליך הרפואי מבוצע על-ידי צוות רפואי ישראלי של מנור. הקליניקה בקייב הוסמכה על-ידי משרד הבריאות הישראלי כמוסד רפואי המורשה להעניק טיפולי תרומת ביצית למטופלות ישראליות והוא בעל היתר מטעם משרד הבריאות להכניס עוברים "טריים" או מוקפאים לישראל; ו- (ג) **תיווך לתיירות מרפא** – מנור מתווכת בין מטופלים זרים לבין רופאים ישראלים במטרה לתת למטופלים הזרים מענה לפתרון בעיות רפואיות ברמת רפואה מערבית מתקדמת. המטופלים מגיעים לישראל לטיפולים רפואיים המתבצעים על ידי רופאים ישראלים בקליניקות שונות, לרבות בתי חולים ציבוריים ומוסדות פרטיים. נכון למועד פרסום דוח זה, מנור הגישה בקשה להירשם במרשם סוכני תיירות מרפא לפי חוק תיירות מרפא, התשע"ח-2018.

בתחומי תרומת הביציות ותיווך לתיירות מרפא, למנור הסכמים עם בתי חולים שונים בארץ. נכון לסוף שנת 2019, מנור העסיקה כ-50 עובדים ובנוסף מקבלת שירותים מנותני שירותים שונים הנוגעים לתחומי פעילותה.

גורמי סיכון עיקריים

למיטב ידיעתה של החברה, להלן גורמי סיכון עיקריים בפעילותה של מנור:

- תחומי הפעילות של מנור מושפעים מאוד מן היכולת לטוס אל ומהארץ. הגבלת היכולת לטוס בשל המגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה הביאה, בתחילה, לצמצום משמעותי של הפעילויות של מנור. עם זאת, הנהלת מנור פעלה למציאת מודלים חלופיים וכן, ביצעה פעולות משמעותיות לצורך קיצוץ בעלויותיה. כמו כן, בכל הקשור לתחומי הפונדקאות ותרומת הביצית - מדובר בשוק קשיח, כך שההגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה לא פגעו בביקושים

⁷ למעט במקרה של "אירוע האצה" של מימוש האופציות, שאז השווי של מנור יחושב על-פי אותם העקרונות המפורטים להלן, אך ביחס לתקופות שונות.

⁸ בניכוי התאמות שנקבעו בהסכם בעלי המניות.

שבתחומים אלו ולכן, פתיחת האפשרות לטוס אל ומהארץ אמורה להביא להשבה מלאה של הפעילות בתחומים האמורים.

- מר עמי מנור, המכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל מנור, מהווה איש מפתח במנור ולפעילותה של מנור תלות מהותית בו. עם זאת, החברה צופה, כי עם הזמן וכניסתה של החברה להנהלה של מנור, תלך ותפחת תלות זו.
- תחום הפונדקאות נשען ברובו על זמינותן של פונדקאיות גיאורגיות ותחום תרומת הביציות נשען ברובו על זמינותן של תורמות אוקראיניות. מחסור בפונדקאיות גיאורגיות ו/או מחסור בתורמות ביציות אוקראיניות ישפיע על היקף פעילותה של מנור בתחומים אלו, לפי העניין. החברה רואה בגורם סיכון זה כבעל סבירות נמוכה.
- פעילותה של מנור כפופה לסיכונים רגולציה. בעניין זה יצוין, כי לאחרונה ניתנו בגיאורגיה צווים, אשר עלולים להקשות על זוגות זרים ביצוע הליכי פונדקאות בגיאורגיה. מנור ביצעה מספר התאמות, אשר לטענתה יש בהן כדי לצמצם את החשיפה.

הערכות החברה האמורות בדבר השבה מלאה של פעילויותיה של מנור עם פתיחת האפשרויות לטוס אל ומהארץ, בדבר הפחתת תלותה של מנור במר עמי מנור ובדבר סיכונים רגולציה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין ודאות כי יתממש, שכן התממשותו תלויה בגורמים חיצוניים שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת וביניהם סיכונים אחרים אליהם כפופה מנור, שינויים פוליטיים ו/או שינויים רגולטוריים, אשר עשויים לשנות את הערכות החברה המובאות לעיל.

נתונים כספיים עיקריים של מנור (באלפי ש"ח)⁹

31.12.2018	31.12.2019	
18,654	14,828	סך נכסים
14,715	11,873	סך התחייבויות
74,843	72,368	הכנסות
5,751	5,961	רווח נקי

ג. התמורה ואופן קביעתה

המחיר למניה של מנור במסגרת העסקה נקבע במסגרת משא ומתן בין הנהלת החברה לבין המוכרים והוא נגזר משווי חברה (של מנור), אשר נקבע לפי מכפיל 6.25 על ה-EBITDA של מנור לפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, לאחר ביצוע התאמות שהוסכמו בין החברה למוכרים במסגרת המו"מ.

ד. אופן מימון הרכישה

התמורה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

ה. פירוט חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

למיטב ידיעת החברה, לא ינבעו לה חיובי מס או היטלים בקשר עם רכישת המניות הנרכשות.

ו. תכניות החברה לגבי מנור

רכישת מנור נעשית כחלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה, במסגרתה נכנסה החברה לתחום

⁹ הנתונים בטבלה נעשו על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים של מנור לשנים 2018-2019. הדוחות הכספיים של מנור נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israel GAAP).

הרפואה, ורצונה להגדיל את מגוון השירותים הרפואיים הניתנים על-ידה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה השקעות מהותיות נוספות במנור.

ז. היעדר עניין אישי

למיטב ידיעת החברה, מנור אינה גורם קשור לחברה, כהגדרתו בתוספת החמישית לתקנות הדוחות, וכן, אין לבעלי עניין בחברה עניין אישי בעסקה, למעט נושאי משרה, שיתכן וימונו לכהן כנושאי משרה במנור ו/או לייעץ לחברה בקשר עם מנור בתמורה לשכר, בכפוף לכל האישורים הנדרשים לכך על פי כל דין.

עיכוב דיווח

בהתאם להוראת תקנות 36(ב) ו-36(ב1)(2) לתקנות הדוחות ולהחלטת דירקטוריון החברה מיום 26.4.2020, החברה עיכבה את הדיווח אודות משא ומתן שניהלה עם מנור והמוכרים והתקשרותה עמם במסמך עקרונית לא מחייב בקשר עם העסקה, זאת מאחר שחשיפתם של אלו טרם התקשרות מחייבת עלולה הייתה למנוע ולסכל את העסקה.

בכבוד רב,

דנאל (אדיר יהושע) בע"מ

באמצעות אלון חכם,

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה