



פתאל נכסים (אירופה) בע"מ ("החברה")

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

31 בדצמבר 2020

הנדון: דיווח מיידי

החברה מודיעה בזאת כי ביום 31 בדצמבר 2020 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו לדחות הצעה לרכוש 50% מהזכויות ב-4 מלוונות בלונדון, אנגליה, המושכרים בהסכמי שכירות לז"א לחברה נכדה של מלוונות פתאל בע"מ (להלן: "מלוונות פתאל"), חברת האם של החברה (להלן: "ההצעה") וזאת בהתאם למנגנון תיחום הפעילות המעוגן בסעיף 6.1.4 בפרק 6 בתשקיף החברה שפורסם ביום 21 בפברואר 2016, נושא תאריך 22 בפברואר 2016 (להלן ובהתאמה: "המנגנון" ו-"התשקיף").

להלן יובאו פרטים נוספים אודות ההצעה ונימוקי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להחלטתם לדחותה.

א. אודות ההצעה

ביום 30 בדצמבר 2020 הציג יו"ר הדירקטוריון, מר דוד פתאל לדירקטוריון החברה הצעה להשקיע 45 מיליון ליש"ט בדרך של הזרמת הון לחברה הפרטית (להלן ובהתאמה: "השקעת פתאל" ו-"חברת המטרה") אשר מחזיקה – באמצעות שרשרת חברות בבעלותה המלאה – 4 מלוונות במרכז לונדון, אנגליה (להלן: "המלוונות") המושכרים לחברה נכדה של מלוונות פתאל (להלן: "השוכרת") בהסכמי שכירות מחודש מרץ 2019 ולתקופה של 25 שנה¹ (להלן: "הסכמי השכירות"), וזאת כנגד הקצאת מניות חברת המטרה אשר תהווה 50% מההון המונפק של חברת המטרה (לאחר ההקצאה)². השקעת ההון האמורה הינה חלק מעסקה הכוללת הפחתת דמי השכירות בגין המלוונות, ביחד עם השקעת הון בחברות הנכס (המחזיקות במלוונות) ושינויים במבנה החוב של המלוונות (להלן: "ההסדר").

להלן יובאו פרטים נוספים אודות המלוונות, הסכמי השכירות, מבנה החוב של חברת המטרה וזכויות הבעלים הנוכחי של חברת המטרה ביחס למכירת המלוונות על פי ההסדר –

I. המלוונות

שם המלון	מס' חדרים	דירוג (כוכבים)
Leonardo Royal Hotel St. Paul's	433 ³	4
Leonardo Royal Hotel London City	317	4
NYX Hotel London Holborn	213	4
Leonardo Royal Hotel Tower Bridge	370	4
סה"כ	1,333	

II. הסכמי השכירות

המלוונות מושכרים לשוכרת על פי הסכמי שכירות מחודש מרץ 2019 לתקופה של 25 שנה בתוספת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות⁴ וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כולל של 55 מיליון ליש"ט (בתוספת מע"מ). במסגרת ההסדר – אם וככל שיאושר – דמי השכירות השנתיים יופחתו בשלוש השנים הקרובות בסך כולל של 52 מיליון ליש"ט, באופן שבו דמי השכירות בשנת 2021 יסתכמו ב-33 מיליון ליש"ט (בתוספת מע"מ), בשנת 2022 ב-35 מיליון ליש"ט (בתוספת מע"מ) ובשנת 2023

¹ בתוספת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות.

² ביתרת 50% מההון המונפק של חברת המטרה יחזיק הבעלים הנוכחי של חברת המטרה.

³ בתוספת 27 דירות במבנה צמוד אשר מושכרות לשוכרת עד לחודש מאי 2023.

⁴ בכפוף למתן הודעה מוקדמת של השוכרת לרוכש מראש ובכתב לא מוקדם מ-24 חודשים ולא יאוחר מ-12 חודשים מתום תקופת השכירות.

ב-45 מיליון ליש"ט (בתוספת מע"מ). החל משנת 2024 ואילך דמי השכירות השנתיים יעמדו על 55 מיליון ליש"ט (בתוספת מע"מ) על פי תנאי הסכמי השכירות הקיימים. דמי השכירות השנתיים יעודכנו מדי חמש שנים (החל ממרץ 2024) בתקופת השכירות ויוצמדו לעליית מדדי המחירים בבריטניה (RPI⁵ ו-CPI⁶). דמי השכירות משולמים כל רבעון מראש בתשלומים רבעוניים. יצוין כי במועד ההתקשרות בהסכמי השכירות [מרץ 2019] המציאה בעלת השליטה בחברה, פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן: "פתאל החזקות"), ערבות חברה לטובת חברת המטרה אשר מבטיחה את תשלום דמי השכירות נשוא הסכמי השכירות לתקופה של עד 5 שנים (קרי – 275 מיליון ליש"ט)⁷;

III. מבנה החוב של חברת המטרה

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח חובות חברת המטרה לנושים פיננסיים מסתכמים בסך כולל של כ-608 מיליון ליש"ט, אשר בחלקו חוב בכיר (Senior) המובטח בשעבוד הזכויות במלונות ובחלקו חוב נחות (Mezzanine) ללא בטוחות. במסגרת ההסדר – אם וככל שיאושר – יחולו שינויים בחוב הבכיר ובחוב הנחות אשר עיקריהם הינם: הפחתת קרן חוב הבכיר בסכום השקעת ההון⁸; הפחתת שיעור הריבית של החוב הנחות; דחיית מועד הפירעון הסופי של החוב הבכיר והחוב הנחות ליום 31 בדצמבר 2024⁹;

IV. זכויות הבעלים הנוכחי בחברת המטרה ביחס למכירת המלונות

אם וככל שיאושר ההסדר, הבעלים יהא רשאי להורות על מכירת המלונות בכל עת שהיא על בסיס שווי הגבוה מ-710 מיליון ליש"ט ובכלל זה יהא רשאי גם לכפות על החברה למכור את מלוא החזקותיה בחברת המטרה בעסקה כאמור; הבעלים לא יהא רשאי למכור את החזקותיו בחברת המטרה על בסיס שווי הנמוך מ-710 מיליון ליש"ט ללא הסכמת החברה; בכל מכירה כאמור בס"ק זה תהא לחברה זכות הצעה ראשונה או זכות הצטרפות, על פי בחירתה;

יובהר ויודגש כי: (i) טרם נחתם הסכם משפטי מחייב בין הצדדים לעיגון ההסכמות ביניהם לעניין מתווה העסקה האמורה; ו-(ii) כניסתו לתוקף של ההסדר אשר עיקריו תוארו דלעיל כפופים לתנאים שלהלן – (1) השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של מלונות פתאל ו-(2) הסכמת המלווים; לעניין זה – הסכמה בלתי מותנית של המלווים לעסקה האמורה; לשינוי השליטה בחברת המטרה; להתאמות של תנאי האשראי והתניות של מסמכי האשראי כדי לשקף את הפחתת דמי השכירות; לויתור על קובנט ה-EBITDAR¹⁰ והתאמות בגין הוויתור האמור; וכן לשינויים בתנאי החוב (ובכלל זה – דחיית מועד הפירעון הסופי ליום 31 בדצמבר 2024¹¹ והפחתת שיעור הריבית);

ב. אודות התחייבות לתיחום פעילות וזכות סירוב ראשונה לחברה

בהתאם להוראות המנגנון התחייב בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל, כי לא ירכוש נכסי נדל"ן מתחום הפעילות באירופה, שלא נמנים על נכסי נדל"ן ו/או חברות נכס קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי דוד פתאל וחברות קשורות של דוד פתאל פרט לחברה במועד התשקיף (להלן: "נכס חדש" או "פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישת הנכס החדש או הפרויקט החדש, כמפורט שם.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה חלה ממועד פרסום התשקיף ואילך בכל הקשור לנכסים שלהלן – (א) נדל"ן מניב למלונאות; ו-(ב) קרקעות המיועדות לבניה למטרת השכרה למלונאות; - שנרכשו ו/או ירכשו על ידי בעל השליטה באירופה¹², ממועד התשקיף ולא בכל הקשור לנכסים אחרים שהוחזקו בידיו (בין במישרין ובין בעקיפין) נכון למועד

⁵ Retail Price Index.

⁶ Consumer Price Index.

⁷ ערבות חוזית (ללא בטוחות שמגבות אותה) ואשר מוגבלת בסכום דמי השכירות לתקופה של 5 שנים.

⁸ סך של 63 מיליון ליש"ט (כולל 18 מיליון ליש"ט אשר יושקעו על ידי הבעלים הקיים של חברת המטרה בד בבד עם השקעת פתאל).

⁹ חלף מרץ 2024.

¹⁰ התחייבות ל-EBITDAR מינימלי.

¹¹ במקום מרץ 2024.

¹² לרבות מלונות כאמור שירכשו על ידי בעל השליטה ואשר בכוונתו לנהלם.

התשקיף, אשר לא הועברו לבעלות החברה במסגרת העברת הזכויות המועברות לחברה על פי התשקיף.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד דוד פתאל הינו בעל השליטה בחברה וכן כל עוד לחברה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

ג. החלטות דירקטוריון החברה וועדת הביקורת לעניין ההצעה

בהתאם למנגנון, היה על דירקטוריון החברה לקבל החלטה האם להיענות להצעה או לדחות אותה. למען הסר ספק יובהר כי ככל שדירקטוריון החברה אינו מאשר את קבלת ההצעה, מובאת ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה הינה סופית.

כאמור לעיל ביום 31 בדצמבר 2020 החליטו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לדחות את ההצעה, מהנימוקים שעיקריהם יובאו להלן.

1. **העסקה ממונפת יותר מעסקאות אחרות של החברה** – פעילות החברה מבוססת באופן משמעותי על הלוואות ואשראי בנקאי שניטל לצורך מימון רכישת מלונות הקבוצה באירופה. אולם, על פי רוב בעסקאות שבהן התקשרה ומתקשרת החברה לרכישת מלונות באירופה, בין בעצמה ובין ביחד עם שותפים, שיעורי המינוף הינם שמרנים ובטוח שבין 60%-70% ואילו על פי ההצעה נשוא דוח זה, שיעור המינוף הינו גבוה משמעותית (כ-84%!) וחורג ממדיניות החברה; כן יובהר כי פירעון האשראי מבוסס על המשך תשלומי השכירות על ידי החברה הנכדה של מלונות פתאל (השוכרת);

2. **העסקה תביא לקיטון משמעותי בנזילות החברה** – נכון למועד דוח זה לחברה מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-140 מיליון אירו. שימוש בחלק גדול (כ-50 מיליון אירו) מהמזומנים האמורים לצורך השקעה בעת הזו בעסקה אחת אשר לא צפויה להניב תזרים חיובי (לאחר שירות החוב) לחברה עד לתום שנת 2024 אלא באירוע מכירה, עלול לפגוע שלא לצורך בצרכי המזומנים של החברה בשנים הקרובות בהיבט המימוני.

3. **דמי השכירות בשלוש השנים הראשונות מופחתים ביחס לדמי השכירות ביתר תקופת השכירות** – אין חולק כי הפחתת דמי השכירות בשלוש השנים הראשונות בסכום כולל של 52 מיליון ליש"ט הינה הטבה לשוכרת ואף לפתאל החזקות כערבה ומהווה סיבה ראויה ומוצדקת מבחינת פתאל החזקות כבעלת השליטה (בשרשור סופי) בשוכרת וכן כערבה להקשר בהסדר האמור, אשר אם וככל שיאושר יגרום למלונות פתאל להחזיק בשני "קובעים" בו בעת – בעלים ושוכרת. יחד עם זאת, ההפחתה האמורה אינה מהווה הצדקה מבחינת החברה עצמה להיענות להצעה, שכן משמעות ההפחתה הינה שהשקעתה של החברה ברכישת הזכויות במלונות לא צפויה כאמור להניב תזרים חיובי (לאחר שירות החוב) לחברה כבעלים עד לתום שנת 2024.

4. **העסקה עלולה להשפיע לשלילה על יחסים פיננסיים** – במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של החברה שבמחזור התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים ובכלל זה "יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-NOI מתואם". בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה¹³ "חוב פיננסי נטו מתואם" כולל גם את חלק החברה בחוב הפיננסי נטו המתואם בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועל כן קבלת ההצעה נשוא דוח זה עלולה להגדיל את הסיכון של החברה שלא לעמוד ביחס הפיננסי האמור וזאת בשים לב מחד להיקף החוב הפיננסי של חברת המטרה¹⁴ (כ-600 מיליון אירו, לאחר ההסדר, אם וככל שיאושר) (300 מיליון אירו – חלק החברה בגין החוב הפיננסי האמור, לעומת החוב הפיננסי נטו מתואם של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 המסתכם ב-374 מיליון אירו) ומאידך ל-NOI של חברת המטרה (צפוי להסתכם בכ-36 מיליון אירו בשנת 2021, לאחר ההסדר, ככל שיאושר) (18 מיליון אירו – חלק החברה בגין ה-NOI האמור, לעומת NOI מתואם של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 המסתכם בכ-47 מיליון אירו¹⁵);

¹³ שטר הנאמנות מיום 9 באוגוסט 2020 בין החברה מצד אחד לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מצד שני.

¹⁴ תיחשב חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
¹⁵ לארבעת הרבעונים שקדמו ליום 30 בספטמבר 2020.

5. **העסקה כוללת זכות חריגה לשותף ביחס להתקשרויות החברה בהסכמים עם שותפים אחרים** – בהסכמי השותפות של החברה עם אחרים ביחס להחזקה משותפת במלון, מכירת המלון מחייבת – בחברות המוחזקות בחלקים שווים – הסכמה פה אחד של החברה והשותף, קרי השותף **אינו** יכול לכפות על החברה את מכירת המלון בניגוד לרצונה ולחברה נתונה זכות וטו במקרה זה. על פי ההצעה נשוא דוח מיידי זה, זכות וטו כאמור תינתן לחברה אך ורק במקרה שהשותף יבקש למכור את חברת המטרה/המלוונות במחיר נמוך מהשווי שנקבע ואילו במכירה במחיר הגבוה מהשווי שנקבע, השותף יהא רשאי אף **לכפות** על החברה למכור את מלוא החזקותיה בחברת המטרה בעסקה.

בעקבות הדחייה הסופית של ההצעה כאמור, דוד פתאל (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. **למיטב ידיעת החברה, העסקה תבוצע על ידי מלוונות פתאל שהינה חברת האם של החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברה מוחזקת (שאינה חברה מוחזקת של החברה).**

בכבוד רב,

פתאל נכסים (אירופה) בע"מ

נחתם על ידי ה"ה דוד פתאל, יו"ר הדירקטוריון ושחר עקה, דירקטור וסמנכ"ל הכספים