



נאור - גרשט, עורכי דין

NAOR-GERSHT, LAW FIRM

RENAN GERSHT,	Adv.	מיטב 6(A) תל אביב 6789806	עו"ד	רנן גרשט,
OPHIR NAOR,	Adv.	6(A) Meitav St. Tel Aviv 6789806	עו"ד	אופיר נאור,
TALI SHALEV,	Adv.		עו"ד	טלי שלו,
ADI GRANOT,	Adv.	טל. +972-3-5447404	עו"ד	עדי גרנות,
SHIRAN GORFAIN,	Adv.	פקס. +972-3-5447405	עו"ד	שירן גורפיין,
MATAN RING,	Adv.		עו"ד	מתן רינג,
SHENHAV YAAKOV,	Adv.	office@nglaw.co.il	עו"ד	שנהב יעקב,

21 ביולי 2021

א.ג.נ.,

הנדון: איזיבי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")

1. בהמשך להזמנה להציע הצעות שפורסמה על ידי הנאמן, רצ"ב הפניות שנתקבלו בידיו.
2. נאמן החברה שומר לעצמו את הזכות לפעול לפי שיקול דעתו בכל נושא הקשור להליך ההזמנה להציע הצעות, כמפורט, בין היתר, בהזמנה שפורסמה.

בכבוד רב ובברכה,

אופיר נאור, עו"ד

נאמן החברה

נאור-גרשט, עורכי דין

20 ביולי, 2021

תיק מס' 28628

לכבוד
אופיר נאור, עו"ד ("הנאמן")

אידיבי חברה לפתוח בע"מ

באמצעות דוא"ל

א.נ.,

הנדון: הצעה מחייבת ובלתי חוזרת לרכישת מניות חברת אידיבי חברה לפיתוח בע"מ

בשם מרשתנו, חברת ברטורא מרכזי קניות בע"מ ("המציעה"), הריני לפנות אליכם בדברים הבאים:

ביום 9 ביוני, 2021, פרסם הנאמן הזמנה להציע הצעות לרכישת מניות ו/או נכסים ו/או פעילות של חברת אידיבי חברה לפתוח בע"מ ("החברה" או "אידיבי" או "IDB"). ביום 11 ביולי, 2021 האריך הנאמן את המועד האחרון להגשת הצעה לרכישה כאמור עד ליום 20 ליולי 2021.

בהתאם לכך, הרינו מתכבדים להגיש בשם המציעה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת אידיבי וזאת כנגד תשלום בסך כולל של 390 מיליון ש"ח והכל כמפורט במסמך הצעה זה להלן.

1. התמורה

תמורת הממכר כהגדרתו בסעיף 2 להלן תשלם המציעה לידי הנאמן, סכום במזומן ("התמורה"), בהתאם להוראות שלהלן:

1.1. 380 מיליון ש"ח ("הסכום הראשון") ישולמו תוך שישים (60) ימים ממועד אישור בית המשפט של הצעה זו ("מועד ההשלמה");

1.2. בתוך תשעים (90) ימים ממועד ההשלמה ("מועד ההשלמה הנוסף"), תשלם המציעה לידי הנאמן את הסכום הגבוה מבין:

(א) 20 מיליון ש"ח מובהר כי סכום זה נקבע בהתבסס על השווי בדו"ח Cushman & Wakefield וזאת לאור העובדה כי המציעה טרם בדיקת נאותות לגבי נכס זה שתבוצע על-ידי המציעה עד למועד ההשלמה הנוסף ("תקופת ה-SD").

(ב) סכום השווה ל- 110% מכל סכום שתהא זכאית מניב לקבל, בקשר עם החזקויה במניות IDBG (כהגדרתה להלן) וזאת כתוצאה מהצעה מחייבת ובלתי מותנית של צד שלישי בלתי תלוי, לרכישת כל מניות IDBG, ואשר תוגש עד למועד ההשלמה הנוסף ("עסקת צד ג'").

על אף האמור לעיל מובהר כי ככל ועד למועד ההשלמה הנוסף לא תתקשרנה מניב או IDBG בעסקת צד ג', יהיה רשאי הנאמן להודיע למציעה כי הוא מבקש להחריג את מניות מניב מהממכר ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות: (1) מסכום התמורה יופחת הסכום הקבוע בסעיף 1.2; ו-(2) מניות חברת מניב יוחרגו מהממכר ויחזרו אל הנאמן במסגרת תפקידו כנאמן בהליכי חדלות הפירעון של החברה.

2. הממכר

2.1. המציעה תרכוש את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת אידיבי ("המניות" ו-"הממכר"), כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול או כל זכות צד שלישי אחרת או כל זכות אחרת בנכס בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

2.2. במועד השלמת העסקה, יהיו בבעלות החברה והיא תחזיק את כל הנכסים הבאים:

2.2.1. המזומנים ושווי המזומנים הקיימים כיום בחברה, ולא פחות מ-300 מיליון ש"ח;

2.2.2. 25% ממניות ישראייר תעופה ותיירות בע"מ ("ישראייר") או נכס השווה להן במניות בי.ג'י.איי השקעות בע"מ ("בי.ג'י.איי"), אם תמומש אופציית ה-Call הקיימת לבי.ג'י.איי, ולמציעה יועברו כל הזכויות שיש לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב של החברה בקשר לכך, לרבות אופציית ה-PUT בקשר עם מניות חברת ישראייר, אשר נקבעה במסגרת העסקה לרכישת מניות ישראייר על-ידי חברת בי.ג'י.איי וחברת רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, אשר הושלמה ביום 21 בינואר, 2021.

2.2.3. החברה תחזיק במניות בחברת Colu Technologies (GB) Limited ("Colu") המוחזקות על ידה כיום. מובהר כי למציעה הזכות להחליט סמוך למועד השלמת העסקה כי נכס זה לא יכלל בממכר מבלי שהדבר ישנה את סך התמורה המוצעת מכוח הצעה זו.

2.2.4. מניות חברת מניב הנפקות בע"מ ("חברת מניב") המחזיקה בכ-25.8% ממניות חברת IDB Group USA Investments Inc. ("IDBG") ואשר יוחזקו בנאמנות בידי הנאמן עד למועד ההשלמה הנוסף.

2.3. במועד השלמת העסקה החברה תהיה נקיה מכל חוב עבר, כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון") ומכל חוב בגין הוצאות הליכים כמשמעותו בסעיף 233 לחוק חדלות פירעון.

2.4. מהממכר יוחרגו זכויות התביעה של החברה כנגד נושאי משרה ובעלי השליטה בחברה עד למועד פתיחת הליכי חדלות הפירעון כנגד החברה.

3. מועד ההשלמה ומועד ההשלמה הנוסף

3.1. במועד ההשלמה תשלם המציעה את הסכום הראשון לחשבון בנק עליו יורה הנאמן ובמקביל יעברו המניות לחשבון בנק על שם המציעה שפרטיו ימסרו לנאמן.

3.2. מניות חברת מניב יועברו במועד ההשלמה לידי הנאמן ויוחזקו בידי בנאמנות עד למועד ההשלמה הנוסף, שאז יועברו לידי החברה, וזאת בכפוף להוראות סעיף 1.2 לעיל.

3.3. במועד ההשלמה הנוסף תשלם המציעה את הסכום הנוסף לחשבון בנק עליו יורה הנאמן ובמקביל יעברו מניות מניב אל המציעה בהתאם להוראותיה, והכול בכפוף להוראות סעיף 1.2 לעיל.

4. חברת מניב

4.1. במהלך תקופת ה-DD יעניק הנאמן למציעה זכות גישה להנהלת ולמתקני IDBG וכן ימסור לה או למי מטעמה את כלל המסמכים הנדרשים באופן סביר על מנת לבצע בדיקת נאותות ולהעריך את שוויה של IDBG. כמו כן, בכפוף להסכמת נכסים ובניין בע"מ ("נו"ב"), ככל ובמהלך תקופת ה-DD תתקבל הצעה מגוף שלישי לרכישת 100% ממניות IDBG, אשר תהיה מוסכמת על נו"ב, תהיה למציעה הזכות לרכוש 100% ממניות IDBG במחיר ההצעה שהגיש אותו צד שלישי.

4.2. כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, במועד ההשלמה הנוסף, תועברנה למציעה מניות חברת מניב כשהיא מחזיקה בכ-25.8% ממניות חברת IDBG, אשר ברשותה, בין היתר, פרויקט טיבולי לפי המפרט בדו"ח Cushman & Wakefield מיום 11.3.2021, והכול בכפוף לסעיף 1.2 לעיל.

4.3. מובהר כי במועד ההשלמה הנוסף, יחולו ההוראות הבאות ביחס ל-IDBG: (א) לחברה יהיו זכויות שוות וזהות לאלו של נו"ב ביחס למינוי דירקטורים וזכויות ההצבעה בדירקטוריון IDBG; ו-(ב) לא יהיו ל-IDBG התחייבויות פיננסיות למעט (1) הלוואה מאת Bank of Nevada בסך של כ-70 מיליון דולר; (2) הלוואה מאת קבוצת הפניקס (אשר עשויה להיות מוחלפת על-ידי נו"ב) בסך של כ-162 מיליון ש והחברה אינה ערבה, במישרין או בעקיפין, לחוב זה; ו-(3) הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ל-IDBG בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מבעלי המניות ב-IDBG בהון במניות של IDBG.

5. תקופת הביניים

תקופת הביניים היא התקופה שממועד האישור הראשוני של הצעה זו בידי מחזיקי אגרות החוב ועד למועד אישור בית המשפט את ההצעה ("תקופת הביניים").

5.1. במהלך תקופת הביניים, הנאמן, מחזיקי אגרות החוב וכל מי מטעמם, לא יתקשרו בהסכם ולא ינהלו מו"מ להסדר ו/או הסכם כלשהו הקשור בממכר, לרבות מתן זכות בכל נייר ערך, בין מונפק ובין לאו ו/או בכל נכס בפני עצמו.

5.2. במסגרת אישור ההצעה, מחזיקי האג"ח יקבלו בנוסף גם החלטה (ברוב מיוחד), לפיה - במידה ובמהלך תקופת הביניים תתקבל אצל ו/או עבור מחזיקי האג"ח, כולל אצל מי מטעמם ו/או הנאמן הצעה מאת צד שלישי שאינו המציעה לרכישת או מימוש הממכר (כולו או חלקו) חלף התחייבות המציעה ("הצעה חלופית"), אזי היא תדחה מראש, ולא תובא להצבעה באסיפות מחזיקי האג"ח הצעה חלופית אלא אם הערך הכלכלי שלה עבור מחזיקי האג"ח (לפי קביעת היועץ הכלכלי של מחזיקי אגרות החוב), גבוה ב-10% לפחות מהערך הכלכלי עבור מחזיקי האג"ח (לפי קביעת היועץ הכלכלי של מחזיקי אגרות החוב) של הצעה זו.

5.3. היה ותופר איזו מההתחייבויות האמורות בסעיף 5 זה, אזי תהיה המציעה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע למחזיקי אגרות החוב, בכתב על פקיעת התחייבות המציעה. למחזיקי אגרות האג"ח לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המציעה ו/או בעלי המניות במציעה, במישרין או בעקיפין ו/או חברות

שבשליטת המציעה ו/או בשליטת בעלת השליטה במציעה, במישרין או בעקיפין ו/או וכל חברה הנמצאת בשליטת מי מהן ו/או נושאי המשרה בכל אחת מאלה בקשר להתחייבות זו.

6. הצהרות והתחייבויות המציעה

- 6.1. המציעה מצהירה ומאשרת כי יש לה את הידע, הניסיון והיכולת הכלכלית והפיננסית לקיים את כל התחייבויותיה על פי הצעה זו. מצ"ב **כנספח א'** אישור מטעם רואה חשבון ומכתב נוחות מהבנק המלווה.
- 6.2. כי אורגני המציעה אישרו את הגשת ההצעה על כל רכיביה.
- 6.3. המציעה מתחייבת ומצהירה בזאת כי העסקה מבוצעת על בסיס AS IS, ללא התחייבות או מצג כלשהו מצד הנאמן (למעט מצגי בעלות בסיסיים) וכי הנתונים אשר הוצג לה, ככל שהוצגו, הוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינדיקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהחברה ו/או מהנאמן ו/או מי מטעמם. משכך ידוע למציעה ומוסכם עליה, כי הגשת הצעה כלשהי על ידה נעשית מתוך ידעה כי לא קמה לה זכות כלשהי לשיפוי מאידיבי ו/או מהנאמן ו/או מי מטעמם בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו למציעה, או שלא נמסרו או שלא הוצגו בפניה. כמו כן, המציעה מצהירה כי היא פוטרת בזאת את הנאמן או מי מטעמו מכל אחריות באשר למצבה של אידיבי וכן מכל אחריות בקשר עם הליכי המכירה של החברה.
- 6.4. לא ידוע למציעה על מניעה רגולטורית הקשורה בה להשלמת העסקה.
- 6.5. המציעה מאשרת כי הנאמן יהיה רשאי לפרסם כל מידע אודות ההצעה, ככל שיראה לנכון ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.

7. תוקף ההצעה

- הצעה זו הינה הצעה מחייבת ובלתי חוזרת עד בכפוף להתקיימותם של האמור להלן:
- 7.1. מחזיקי אגרות החוב יאשרו את קבלת ההצעה, לרבות ההתחייבויות בקשר לתקופת הביניים כאמור בסעיף 5 לעיל עד ליום 31.7.2021.
 - 7.2. בית המשפט יאשר את ההצעה לא יאוחר משלושים ימים לאחר קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.1 לעיל ובמועד השלמה אישור בית המשפט יהיה סופי וחלוט.

בברכה,

קרן נכטיגל, עו"ד

ספי זינגר, עו"ד

ניר דאש, עו"ד

הרצוג פוקס נאמן, עורכי דין

הנדון: הצעה לרכישת אידיבי חברה לפתוח בע"מ ("אידיבי")

חברת וואליו קפיטל וואן בע"מ (וחברות הבנות שבשליטתה) מתכבדת בזאת להגיש הצעתה לרכישת מלוא המניות של אידיבי חברה לפיתוח בע"מ, כמפורט להלן:

רקע אודות וואליו קפיטל

חברת וואליו קפיטל וואן הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בשווי של כ- 300 מיליוני ₪.

החברה נרכשה על ידי מר רני צים ביולי 2020. החל ממועד זה החלה החברה את פעילותה כאשר למועד זה היא מחזיקה במספר חברות וכן מבצעת פעילות אשראי למספר לקוחות, פעילות האשראי הינה בעיקר בתחום מימון הייבוא וכן במתן אשראי לעסקים לצרכי פעילות עסקית.

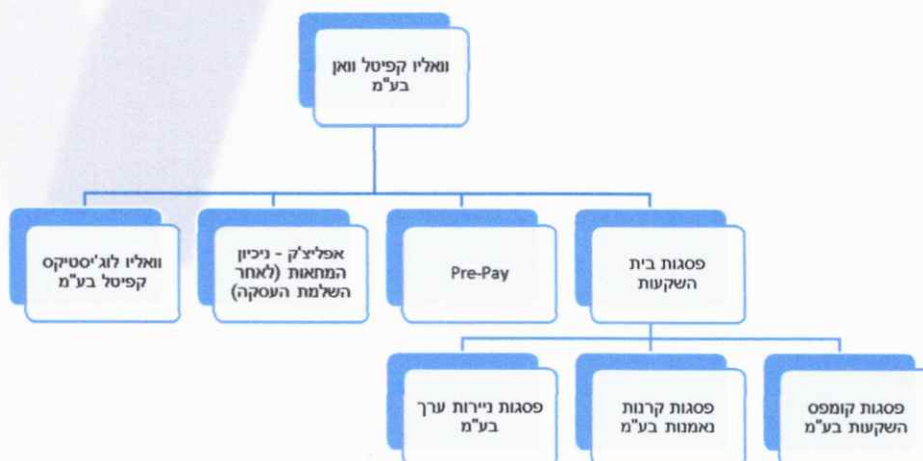
פעילות פריפית שלומים אלקטרוניים בע"מ – החברה עוסקת בהנפקה, שיווק, הפצה וניהול כרטיסי חיוב נטענים בינלאומיים של חברת מאסטרקארד. החברה מתמקדת בימים אלו במתן פתרון אלטרנטיבה בנקאית מקוונת ומפתחת בימים אלו ארנק דיגיטלי אשר יעניק מענה ללקוח מקצה לקצה.

קבוצת אפליצ'ק – קבוצת אפליצ'ק מפתחת מוצרים טכנולוגיים בתחום הפיננסי, המאפשרים פתרונות אשראי איכותיים לעסקים ולפרטיים. פעילות הקבוצה מתמחה בהבטחת פירעון שיקים, ניכיון שיקים וכן מתמקדת בימים אלו בהקמת ארנק דיגיטלי הכולל אפשרות למתן אשראי.

וואליו לוגיסטיקס קפיטל בע"מ – חברה שהוקמה בשיתוף עם עמיל מכס מהמובילים בארץ. החברה עתידה להעניק שירותי מימון ייבוא ושחרור סחורה מהמכס כחלק מפעילותה של וואליו קפיטל.

פעילות פסגות בית השקעות – החברה רכשה 75% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות פסגות קרנות נאמנות בע"מ ופסגות ניירות ערך בע"מ, וכן 100% מהון המניות המונפק והנפרע של "פסגות קומפס השקעות".

להלן תרשים אחזקות של קבוצת וואליו קפיטל נכון למועד זה -



הצעה – וואלו קפיטל

וואלו קפיטל תרכוש (באופן ישיר או באמצעות חברות הבנות שבשליטתה) את חברת אידיבי .

וואלו קפיטל תרכוש את החברה שהיא "ניקיה" ובקופת החברה מזומנים בסכום מוערך של כ 300 מיליון ₪. כנגד סכום זה תנפיק החברה לבעלי האגח סדרה חליפית בהתאם לערך הנקוב של המזומן הנרכש. התמורה בגין מכירת החזקותיה של החברה במניות IDBG וכן במניות ישראייר יועברו לנאמן וישרתו את חוב בעלי האגח, לפיכך מניות חברות אלו אינן מתומחרות במסגרת הצעה זו.

תנאי האג"ח אשר יוצעו על ידי חברת וואלו קפיטל יכללו, בין היתר את התנאים הבאים -

- מח"מ 8 שנים ;
- ריבית שנתית בשיעור של 3% ;
- אגרת החוב תובטח בביטחונות - כבטוחה לפירעון האג"ח תעניק וואלו קפיטל וכן פסגות בית השקעות ערבות למלוא סכום האג"ח. בהקשר זה יצויין כי וואלו קפיטל מתחייבת כי הונה העצמי ליום 31.12.2021 יעמוד על סכום שלא יפחת מ-150 מ' שקלים.
- וואלו קפיטל תתחייב לעמידה באמות מידה פיננסיות – כפי שיוסכם עם הנאמן.
- בכל שנה ולמשך תקופה של 5 שנים שתחל ממועד החלפת האג"ח יהיו זכאים בעלי האג"ח, בנוסף על הריבית המפורטת לעיל, להשתתפות ברווחים בשיעור של 20% מהרווח הנקי של החברה. יובהר כי לחברה תהיה אפשרות לשלם לבעלי האג"ח, בתוך שנה ממועד החלפת האג"ח, סכום של 50 מיליון ש"ח חלף ההשתתפות ברווחים המפורטת בסעיף זה לעיל.

ייעוד החברה

וואלו קפיטל מתחייבת להשתמש בחברה ובנכסיה למטרות המפורטות להלן –

- א. להקמת קרן השקעה בנדל"ן מניב בארה"ב – אשר תשקיע בדיור ו/או במרכזים מסחריים.
- ב. לבצע כל השקעה אחרת בהסכמה עם הנאמן בתחום פעילות המסורתית המאפיינת בתי ההשקעות.

ייתרונות וואלו קפיטל

לחברת וואלו קפיטל יתרונות רבים, ראשית, מתחייבת וואלו קפיטל כי כספי ההשקעה ינוהלו תחת מנהל השקעות של פסגות בית השקעות אשר יוסכם עם הנאמן.

בנוסף, לבעל השליטה בחברה, מר רני צים ידע וניסיון רב בתחום הנדל"ן והמרכזים המסחריים ובעלותו חברה ציבורית נוספת המתמחה בתחום זה – רני צים מרכזי קניות. רני צים ייסד את חברת רני צים מרכזי קניות בשנת 2009, החברה פועלת בתחום הייזום ההקמה והניהול של מרכזים מסחריים. בשנת 2018 הנפיק רני צים את מניות החברה בבורסה לפי שווי של 260 מ' שקלים כאשר למועד זה שווי השוק של החברה, עומד על למעלה מ-650 מ' שקלים.

וואלו קפיטל בטוחה כי השילוב שבין ידע בביצוע השקעות, אותו מביאה עמה פסגות וידע בביצוע עסקאות נדל"ן יסייע לה רבות בהגשמת מטרותיה.

מברכה,
וואלו קפיטל וואן בע"מ

I.D.B : הנדון

1. בהמשך לשיחות שנוהלו בינינו.
2. להב אל-אר חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, החברה עוסקת בתחומי הנדל"ן המניב (באמצעות חברות זרות המחזיקות מרכזי קניות שכונתיים ברחבי גרמניה) בתחום האנרגיה, הקמעונאות והנדל"ן בישראל (באמצעות חברת דלק ישראל ודלק נכסים, בה להב אל-אר באמצעות אחזקותיה (40%) הינה בעל המניות הגדול וחלק מגרעין השליטה) ובתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת (באמצעות "להב אנרגיה ירוקה" בה מחזיקה החברה 80% , יתרת המניות מוחזקות ע"י קרן נוקד).
3. להב אנרגיה ירוקה הינה זרוע האנרגיה הירוקה המתחדשת של להב אל-אר, ברשותה מתקנים המייצרים חשמל באמצעות מתקנים פוטו וולטאים ונמכרים במסגרת ההסדרות לחברת החשמל בהסכמים ארוכי טווח, וצבר פרויקטים גדול להקמה בזמינות לביצוע, וצבר נוסף גדול בשלבי תכנון שונים (בישראל ומחוץ לישראל).
4. תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת תחום צומח בארץ ובעולם, ובכוונת החברה להתרחב בארץ ובחו"ל, ולהפוך לאחד מהגורמים המובילים בתחום ולנצל את הידע והניסיון בתחום בארץ ובמקומות נוספים באירופה לצמיחה ופיתוח.
5. כחלק ממדיניות ויכולת הצמיחה העתידית אנו מאמינים כי הפלטפורמה לצמיחה ראוי שתהיה חברה ציבורית בעלת יכולת גיוס של הון וחוב, וחלופות נוספות שתיעזר תצמח ותגדל עם ובעזרת שוק ההון הישראלי.
6. אנו מאמינים כי תחום זה בהובלתנו בחברה ציבורית יכול להציף לבעלי המניות ערך גבוה ביותר, הן בגלל התחום והן בגלל הידע והיכולת המקצועית והניהולית שלנו.
7. לאחרונה נכנסה קרן נוקד כשותפה (במס' התניות) ללהב אנרגיה ירוקה ויוקצו לה 20% מהמניות לפי שווי חברה של 125 מיליון ₪ (אחרי הכסף).
8. היינו שמחים להיפגש עם דירקטוריון ו/או הנהלת IDB ו/או נציגות בעלי מניות על מנת להציג את הצעתנו שמתבססת על העקרונות הבאים:
 - א. ב- I.D.B יתרות המזומן יהיו כ- 300 מיליון ₪
 - ב. ההסדר יעבור אישור בית משפט, ולנו כבעלי מניות חדשים לא תהיה חשיפה כל שהיא לגבי העבר.
 - ג. יתרות המזומן בחברה עפ"י הערכה יהיו כ- 300 מיליון ₪, ובמידה והסכום יהיה גבוה יותר נקבע התאמות להצעה. (קרי, האג"ח יגדל)
 - ד. כנגד סכום המזומן תעומד בחברה אגרות חוב לתקופה של כ- 10 שנים בריבית שתוסכם בין הצדדים, ושתגלם הן את הסיכויים הגלומים בהצעה והן את הסיכונים הגלומים בהצעה.
 - ה. לאחר העמדת אגרות החוב שווי הנכסים (במזומן) ושווי ההתחייבויות (אג"ח) יהיה זהה.

1. אנו נהיה מוכנים לדון בפירעון במזומן של סכום שיוסכם מסך איגרות החוב (לפני פריסתם)
2. לאחר העמדת אגרות החוב להב אל-אר וקרן נוקד ימכרו ל-IDB את כל מניות חברת להב אנרגיה ירוקה בתמורה לסך של 125 מיליון ₪.
3. המניות ב IDB יוחזקו- להב אל-אר - 60%, קרן נוקד 15%, בעלי האג"ח 25%.
4. להב אל-אר תאפשר לבעלי המניות מקרב מחזקי האג"ח לתקופה שתוסכם למכור מניותיהם ללהב (PUT) בשווי חברה של 125 מיליון ₪ קרי, כל האחזקות בשווי של 31.25 מיליון ₪ .
5. אנו נהיה מוכנים לדון כי הסכום בסך 125 מיליון ₪ בגין מניות להב אנרגיה ירוקה יעומד על-ידנו כהלוואה שתוחזר במקביל לאג"ח קרי, חוב של כ- 425 מיליון ₪ לכל בעלי המניות (125+300).
6. כפי שציינו במידה ונפרע במזומן סכום מהותי, היתרה תהייה נמוכה יותר.
7. הצדדים יפעלו לרישום החברה למסחר בבורסה כחברה ציבורית ואת האג"ח למסחר בכפוף לכל דין.
9. ההצעות מותנות בבדיקות נאותות הדדית, הן "ללהב אנרגיה ירוקה" והן ל-IDB וכמובן לאישור הנהלות ומועצות המנהלים של הצדדים.
10. מאחר וההצעה הינה ראשונית, בלתי מחייבת ומותנת בהליך מו"מ בין הצדדים, בבדיקות נאותות, אישור הנהלות ומועצות מנהלים וחתימת מסמכים מחייבים, אנו חושבים שכל פרסום לבדיקות ראשוניות אלה יכול להזיק למהלך, והיינו שמחים באם הצדדים ועל פי כל דין לא יתנו כרגע גילוי כלשהוא על ההצעה.
11. לסיכום, נשמח להיפגש עם הנהלת החברה ו/או הדירקטוריון ו/או נציגי בעלי האג"ח לדון בפרטים ולהיכנס למו"מ מהיר על מרכיבי העסקה.

העתקים:

אבי לוי, יו"ר מועצת מנהלים להב אל-אר
 חוה זמיר טואף, מנכ"לית להב אל-אר, יו"ר מועצת מנהלים "להב אנרגיה ירוקה"
 שלומי פדידה, סמנכ"ל כספים להב אל-אר.
 אמיר גרא, מנכ"ל "להב אנרגיה ירוקה".
 עוה"ד עדי זלצמן, "שיבולת"

בברכה,

איליק רוזינסקי
 להב אל-אר

20 ביולי 2021
י"א אב תשפ"א

לכבוד
מר אופיר נאור, עו"ד
נאמן חברת אידיבי חברה לפיתוח בע"מ

בדואר אלקטרוני:
Ophir@nglaw.co.il

הנדון: הצעה לרכישת אידיבי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")

בשם מרשנו, מר שמעיה רייכמן, הרינו לפנות אליכם בדברים הבאים:

בהמשך להזמנה להציע הצעות שפורסמה ביום 9.6.2021, מרשינו, מר שמעיה רייכמן, באמצעות חברה פרטית ישראלית בבעלותו (להלן ביחד: "המציע"), מתכבד בזאת להגיש את הצעתו המחייבת והבלתי חוזרת, לרכישת החברה.

להלן יפורטו תנאי ההצעה:

1. הממכר

1.1 מניית החברה

המציע מעוניין לרכוש את כלל מניותיה של החברה, כאשר בחברה יוותרו הנכסים המפורטים בסעיף 1.2 להלן, כשהיא נקיה מכל חוב ו/או התחייבות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות צדדים שלישיים ותביעות חוב מכל מין וסוג שהן.

1.2 הנכסים שיוותרו בחברה

1.2.1 25% מההון המונפק והנפרע בחברת ישראייר תעופה ותיירות בע"מ (להלן: "ישראייר") (או 25% ממניות BGI במקרה של הנפקת BGI). כך שבשרשור תחזיק אי די בי ב-25% מההון המונפק והנפרע של "ישראייר".

1.2.2 100% ההון המונפק והנפרע של חברת מניב הנפקות בע"מ, המחזיקה בכ-25.8% מחברת IDB

GROUP USA INVESTMENTS INC (להלן: "IDBG"), המחזיקה בעקיפין בתאגיד נדל"ן Great Wash Park LLC (להלן: "GW") שהינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים בלאס-וגאס, נבאדה, ארה"ב ב-TIVOLI VILLAGE (להלן: "הנכס") וב-50% ממניות חברת הניהול של הנכס.

1.2.3. מזומן בסכום של 300 מיליון ₪;

1.2.4. 16% מההון המונפק והנפרע של חברת קולו טכנולוגיות בע"מ;

(להלן ביחד: "הממכר").

2. תמורת הרכישה

בתמורה לממכר ולמחיקת סדרות אגרות החוב הקיימת של החברה, החברה תנפיק סדרת אגרות חוב חדש ("אגרות החוב") אשר אלו יהיו תנאיה:

2.1. קרן – 600 מיליון ₪ ע.ג., אשר לדעת המציע מבטא הטבה של כ-125 מיליון ₪ מעבר לשווי הנכסי של החברה.

2.2. מח"מ – 5 שנים.

2.3. ריבית - שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 3%.

2.4. זכות לחברה לפרוע את אגרות החוב בפירעון מוקדם – לחברה תהייה זכות לפרוע את אגרות החוב, באופן מלא או חלקי, ללא פיצוי או עמלות פירעון מוקדם כלשהם, כנגד הערך ההתחייבתי הנפרע בפירעון מוקדם. דהיינו, הקרן והריבית שנצברה עליו עד מועד הפירעון המוקדם.

2.5. ההטבה מגלמת בתוכה הן את הפיצוי במקרה של פירעון מוקדם והן את תנאי הסדרה קריא ריבית ומח"מ אם וככל שאלה שונים מתנאי השוק כיום.

2.6. אמות מידה פיננסיות – תיקבענה אמות מידה פיננסיות סבירות כמקובל בתחום כפי שיוסכם בין המציע למחזיקי האג"ח.

2.7. הנפקה ורישום אגרות החוב למסחר בתוך 12 חודשים מהשלמת ההסדר – אגרות החוב יונפקו ויירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב לא יאוחר מתום 12 חודשים מהשלמת ההסדר.

2.8. שעבוד עד לרישום אגרות החוב למסחר – מניות החברה ישועבדו לטובת הנאמן להבטחת רישום אגרות החוב למסחר כמפורט בסעיף 6 לעיל. שעבוד זה יוסר לאחר רישומן של אגרות החוב כאמור.

2.9. העדר חובת דיווח - עד לרישום אגרות החוב למסחר בהתאם למפורט בסעיף 6 לעיל, החברה תהיה במעמד של תאגיד לא מדווח - וכן לא תהיה בגדר חברת אגרות חוב, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), והוראות מתאימות יתבקשו מבית המשפט במסגרת הבקשה לאישור ההסדר. עד לרישום אגרות החוב למסחר כאמור תמשיך החברה ותדווח דיווחים מהותיים בלבד באמצעות אתר האינטרנט המופעל על-ידי הנאמן ובמתכונת דומה.

2.10. שעבוד להבטחת אגרות החוב – האחזקות של חברת וויידלי מובייל בע"מ (להלן "וויידלי") אשר בבעלות המציע.

2.11. בעניין זה יצוין כי בימים אלה חתם המציע, באמצעות חברת וויידלי, על הסכם לרכישת פעילות אקספון ומרתון 018 אקספון בע"מ (להלן: "אקספון") ועם השלמת עסקת רכישת פעילות חברת אקספון

תמוזג למעשה פעילות אקספון עם הפעילות הקיימת של וויידלי. מכיוון שבכוונת החברה (כאמור להלן) להעביר לחברה פעילות נדל"ן בהיקף משמעותי, אזי אם לא תושלם עסקת רכישת אקספון כאמור בתוך 150 יום מיום אישור ההצעה על-ידי בית המשפט, יעביר המציע לחברה, בשלב הראשון, פעילות נדל"ן בסדר גודל מצטבר של אלפי יחידות דיור בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי), בשווי אשר יסוכם בין המציע ובין מחזיקי האג"ח, ובהמשך, ככל שיתאפשר למציע, תועבר לחברה גם פעילות אקספון כאמור.

2.12. עלות הרכישה מוערכת בכ-330 מיליון ש"ח. בהמשך תועבר הערכת שווי בלתי תלויה בנוגע לשווי הפעילות האמורה יחד עם פעילות התקשורת הקיימת של וויידלי.

2.13. הוספת פעילות הנדל"ן – המציע יעביר לחברה פעילות נדל"ן יזמית בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללת, נכון למועד זה, פרויקטים המתוכננים לכלול כ-1000 יחידות דיור, וכן שטחים מסחריים.

2.14. כבטוחה לחתימת המציע על הסכם המעגן את ההצעה יפקיד המציע ערבות בנקאית אוטונומית בסך אשר יסוכם בין המציע למחזיקי האג"ח.

3. הצעה זו כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים ובית המשפט.

4. עסקת AS IS

החברה מתחייבת ומצהירה בזאת כי העסקה מבוצעת על בסיס AS IS, ללא התחייבות או מצג כלשהו, מצד הנאמן מעבר למתואר בהגדרת הממכר וכי אין בבדיקות כלשהן כדי לגרוע מקיומו של תנאי זה.

5. הצהרות והתחייבויות המציע

המציע מאשר כי הנתונים אשר הוצגו לו ו/או למי מטעמו, ככל שהוצגו הוצגו על בסיס אינפורמטיבי ואינידקטיבי בלבד, ולא כמצג כלשהו מהחברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם. משכך ידוע למציע ומוסכם עליו, כי הגשת הצעה כלשהי על ידו נעשית מתוך ידיעה כי לא קמה לו זכות כלשהי לשיפוי מהחברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם, בקשר לכל נתון או מצג שנמסרו או הוצגו למציע, או שלא נמסרו או שלא הוצגו בפניו. כמו כן, המציע מצהיר כי הוא פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או מי מטעמם, מכל אחריות באשר למצבה של החברה ו/או נכסיה ו/או החזקותיה, וכן מכל אחריות באשר להליכי המכירה של החברה ולכל דבר ועניין אחר הקשור בחברה.

מוסכם כי ככל שהצעת מרשנו מקובלת עליך היא תועבר על ידך לאישור מחזיקי האג"ח ואישור בית המשפט.

בכבוד רב,



דובי זולטק, עו"ד

19.7.2021

לכבוד

עו"ד אופיר נאור
נאמן אידיבי חברה לפיתוח בע"מ

א.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת מניות חברת אידיבי חברה לפיתוח בע"מ (להלן "החברה")

לצורך הצעה זו אני מייצג איש עסקים בינלאומי שחי באירופה בעל היקף עסקים משמעותיים (להלן "המציע").
המציע מעדיף לא להיחשף בשלב זה ויהיה מוכן להיחשף במידה והצעתו תהיה מקובלת על נאמן החברה, נציגות בעלי איגרות החוב ונאמן בעלי איגרות החוב סידרה ט' של אידיבי ותהווה בסיס למתן הצעה כוללת ומחייבת.

ההצעה הינה כדלהלן וכוללת את התנאים הבאים:

1. חברה זרה בבעלות המציע שיש לה כבר השקעה מהותית בישראל תקבל לידה את מלוא מניות החברה.
2. לפי הידוע, נכסי החברה כוללים מזומן בקופה בסכום של כ- 304 מיליון ש"ח, 25% ממניות חברת ישראיר ו כ 26% ממניות חברת IDBG.
3. החברה ונכסיה יהיו נקיים מכול חוב ושיעבוד על פי סעיף 350, מלבד סידרת אג"ח חדשה שתונפק על ידי החברה לבעלי איגרות חוב ט' שתנאיה יהיו כמפורט בהמשך.
4. החברה תנפיק לבעלי איגרות החוב סדרה ט', סדרת איגרות חוב חדשה חלף סדרה ט' בעלת ערך נקוב של 440, מיליון ₪ נושאת ריבית משתנה הצמודה לריבית בנק ישראל בתוספת של 1.9% המשולמת כל שישה חודשים, כאשר הקרן תיפרע בשיעור של 3% בתום כל שנה ויתרת הקרן בשיעור של 70% תיפרע בתשלום אחד בתום עשר שנים.
5. לחברה תהיה זכות לפירעון מוקדם של סדרת איגרות החוב החדשה ללא קנס.
6. המציע מתחייב לרשום למיסחר את סדרת איגרות החוב החדשה תוך 24 חודש מהנפקתה.
7. המציע מתכוון לרכוש ביתרת המזומן שבקופת החברה ובאמצעות זכויות אחרות שברשותו, מניות של חברת נדלן מניב, מהגדולות בישראל בעלת דירוג אשראי גבוהה (להלן "חברת המטרה") בשווי שוק של כ 360 מיליון ש"ח. (לפי השער בבורסה ביום 15.7.2021)
8. המציע מתכוון להכניס לחברה פעילויות חדשות בעלות פרופיל סיכון סולידי כגון אנרגיה מתחדשת.
9. המציע ישעבד לבעלי הסדרה החדשה את מניות חברת המטרה.
10. המציע ישעבד (בשעבוד שני, בכפוף להסכמת הבנק המלווה) לבעלי הסדרה החדשה, שני פרוויקטים של נדלן מניב במערב אירופה שמוחזקים על ידי חברה בבעלות המציע וכן ימחה לחברה את התזרים החופשי של הפרוייקטים כפי שיתוארו להלן.
11. שני הפרוייקטים כוללים מרכז הפצה ולוגסטיקה המושכר ל 15 שנים לשוכר עוגן איכותי, שפועל במקום למעלה מ 50 שנה וכן שלושה בנייני משרדים המושכרים למטה הראשי של חברה מובילה בתחום הפיננסים לתקופה של כ 7 שנים. לשני הפרוייקטים תזרים שנתי חופשי של 8.3 מיליון ש"ח ושוי נכסי נקי של 180 מיליון שקל.
12. סה"כ התזרים החופשי מדיבידנדים, של חברת המטרה ופרוייקטי הנדלן שתוארו לעיל, מוערכים בסכום שנתי של כ- 22 מיליון שח וישמשו לפירעון קרן וריבית של סידרת האג"ח החדשה.
13. בנוסף, המציע ישתף את בעלי איגרות החוב באפסייד במזומן ממכירת מניות ישראיר ומניות IDBG. גובה האפסייד יהיה בשיעור של 35% מההפרש בין מחיר המכירה נטו בפועל, (נטו - בניכוי ההלוואות המיוחסות לנכס, הוצאות עסקה ישירות ועקיפות, קנס פירעון מוקדם על

הלואאות, תשלומים למתווכים ותשלומי מס) של כל נכס, לבין סכום של 50 מיליון ש"ח, לגבי כל אחד מהנכסים הללו.
 14. לדוגמא – במידה ומניות ישראליר ימכרו בסכום נטו של 140 מיליון ש"ח ומניות IDBG ימכרו בסכום נטו של 160 מיליון ש"ח ובסך הכול בסכום כולל נטו של 300 מיליון ש"ח (וזאת לאחר הניכויים המפורטים בסעיף 13 בסוגריים)
 אזי האפסייד יהיה בסכום של $70 = 35\% \times (300-100)$ מיליון ש"ח.

יתרונות ההצעה הני"ל:

- מציע איכותי מאד בעל מוניטין בינלאומי ובעל איתנות פיננסית טובה מאד.
- כתוצאה מרכישת חברת המטרה נוצר בחברה שווי עודף מידי של כ- 56 מיליון ש"ח.
- הנפקת אגח בעל ערך נקוב של 440 מיליון ש"ח נושא ריבית בנק ישראל פלוס 1.9%
- התחייבות לרישום האג"ח למסחר תוך 24 חודש
- שיעבוד על מניות חברת המטרה בשווי של 360 מיליון. (לפי המחיר בבורסה ביום 15.7.2021)
- שיעבוד שני הפרויקטים שתוארו לעיל בשווי נכסי נקי של כ 180 מיליון שח (בכפוף לאישור הבנק המלווה) וכן המחאת זכות לחברה של התזרים חופשי של הנכסים הללו.
- סך שעבודים של נכסים איכותיים בשווי של כ- 540 מיליון שח מול אג"ח בסכום של 440 מיליון ש"ח.
- שיתוף בעלי איגרות החוב באפסייד ממכירת מניות ישראליר ומניות IDBG.
- מקורות החברה ישמשו לרכישת נכסים איכותיים נוספים בעלי סיכון נמוך כגון עסקי אנרגיה מתחדשת.
- ההשקעה בחברת המטרה הינה השקעה אסטרטגית לטווח ארוך ואינה השקעה פיננסית.

בברכה,

עמנואל אבנר