

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

11 במרץ 2020

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 10 במרץ 2020 התקשרה החברה עם אלעד ישראל החזקות בע"מ המחזיקה, נכון למועד דוח מיידי זה, במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ¹ ומזכויות ההצבעה (להלן ובהתאמה: "**המוכרת**" ו-"**אלעד מגורים החדשה**") במסמך זכרון דברים **מחייב ומותנה** (להלן: "**זכרון הדברים**") לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים (המפורטים להלן) תרכוש החברה מהמוכרת מניות אשר תהווה 70.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה וכ-73.88% מזכויות ההצבעה בה (להלן: "**המניות הנרכשות**"), בתמורה לסך כולל של 205 מיליון ש"ח (להלן: "**התמורה**" ו-"**העסקה**", בהתאמה) המשקפת שווי של 290 מיליון ש"ח לאלעד מגורים החדשה. בנוסף כולל זכרון הדברים אופציית Put ואופציית Call (כמפורט להלן) אשר אם וככל שתמומשה, תחזיק החברה בכ-95.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה ו-100% מזכויות ההצבעה בה.

א. זכרון הדברים

להלן יתוארו עיקרי זכרון הדברים:

א. **המניות הנרכשות** - תירכשנה, במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות ובמצב דברים בו אלעד מגורים החדשה תקצה, למר רונן יפו, מנכ"ל אלעד מגורים החדשה, מניות אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ-4.3% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ואשר תהיינה ללא זכויות הצבעה².

ב. **התמורה** - תשולם במועדים המפורטים להלן:

(1) סך של 50 מיליון ש"ח יופקד בנאמנות אצל נאמן (להלן: "**הנאמן**") בתוך יום עסקים אחד ממועד אישור דירקטוריון החברה את ההתקשרות בזכרון הדברים והן תועברנה למוכרת על ידי הנאמן במועד ההשלמה³ (להלן: "**המקדמה**").

(2) יתרת התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח תשולם למוכרת בתוך 45 ימים ממועד ההשלמה.

ג. **תנאים מתלים** - השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המפורטים להלן (במצטבר) עד ולא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד החתימה על זכרון הדברים (להלן: "**התנאים המתלים**" ו-"**המועד האחרון**", בהתאמה):

(1) קבלת אישור דירקטוריון החברה עד ליום 17 במרץ 2020;

(2) יעודכן הסכם פיצול אשר נחתם בין המוכרת, אלעד מגורים החדשה, וחברה בת נוספת בשליטתה המלאה של המוכרת, חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**אלעד מגורים**") לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד מגורים על פי סעיף 105(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן ובהתאמה: "**שינוי המבנה**" ו-"**הסכם הפיצול**") באופן שבו יותירו הצדדים להסכם הפיצול על התנאי המתלה לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול לפיו כניסתו לתוקף של שינוי המבנה מותנה בביצוע הנפקה ורישום ניירות ערך של אלעד מגורים החדשה (להלן: "**הנפקת אלעד מגורים החדשה**") וקבלת כל ההסכמות וכל האישורים, ככל שנדרשים, לתיקון הסכם הפיצול, מטעם צדדים שלישיים ובכלל זה מלווים ומוסדות פיננסיים⁴ והכפפת כניסת שינוי המבנה לתוקף להשלמת התנאים על פי זכרון הדברים;

(3) קבלת אישור בית המשפט לשינוי המבנה נוכח שינוי התנאים המתלים, כאמור בס"ק (2) לעיל, ובהינתן קיומה של העסקה.

(4) קבלת כל האישורים הנדרשים להעברת שליטה באלעד מגורים החדשה לחברה (בנקים, רשות מקרקעי ישראל וכו').

(5) קבלת הסכמות מטעם השותפים של אלעד מגורים בפרויקטים המועברים לאלעד מגורים החדשה שהינם פרויקטים בבעלות משותפת, בהתאם ועל פי הסכמי השיתוף.

¹ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית אשר פרסמה ביום 27 בפברואר 2020 תשקיף להשלמה להנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף הנושא תאריך 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 018755-01-2020) ואשר מכוחו אלעד מגורים החדשה טרם גייסה ניירות ערך כלשהם (להלן: "**תשקיף אלעד מגורים החדשה**").

² בנוסף, לאחר מועד פרסום תשקיף אלעד מגורים החדשה, אלעד מגורים החדשה הגיעה להסכמה עם חברה הקשורה לאלעד ישראל לפיה אלעד מגורים החדשה תרכוש מהחברה הקשורה האמורה 20% מפרויקט רוטשילד, באופן שלאחר רכישה כאמור והשלמת תשלום מלוא התמורה בגינה תחזיק אלעד מגורים החדשה ב-75% מהחזקות של אלעד מגורים החדשה וצדדים קשורים נוספים (להלן יחד: "**הקבוצה**") המחזיקים בפרויקט (50% מוחזק על ידי הקבוצה ו-50% על ידי צד שלישי).

³ "**מועד ההשלמה**" - מועד התקיימות התנאים המתלים.

⁴ לפרטים אודות הסכם הפיצול ראו סעיף 6.1.3 לתשקיף אלעד מגורים החדשה המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

- (6) קבלת אישור רשות המיסים כי העסקה אינה מהווה הפרה של החלטת המיסוי שהתקבלה בקשר עם הסכם הפיצול (להלן: "החלטת המיסוי").
- (7) קבלת אישור הממונה על התחרות.
- (8) שינוי ההסכם בין המחזיקים בפרויקט רוטשילד (עליהם נמנים צדדים קשורים של אלעד ישראל) באופן בו כל ההחלטות בפרויקט רוטשילד, לרבות החלטה בדבר מכירת החזקותיהם של יתר המחזיקים בפרויקט רוטשילד, יתקבלו על ידי אלעד מגורים החדשה, דהיינו ברוב של 70% מהמחזיקים בפרויקט.
- לא התקיימו התנאים המתלים, כולם או חלקם, עד למועד האחרון, לא יכנס זכרון הדברים לתוקף. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועדים בהסכמה הדדית בכתב ביניהם.

ד. אופציית Put ואופציית Call (להלן יחד: "האופציות") –

- (1) **אופציית ה-Put** - במועד ההשלמה תעניק החברה למוכרת אופציה לפיה המוכרת תהיה רשאית לחייב את החברה לרכוש ממנה את מלוא יתרת מניות אלעד מגורים החדשה המוחזקות על ידה, היינו מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ו-26.12% מזכויות ההצבעה בה, כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "מניות האופציה") לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה למשך 6 חודשים (להלן: "תקופת אופציית ה-Put") בתמורה למחיר מימוש אשר יחושב לפי ההון העצמי של אלעד מגורים החדשה כפי שיהיה בתום 24 חודשים ממועד ההשלמה. אופציית ה-Put תהיה ניתנת למימוש במלואה בפעם אחת בלבד במהלך תקופת אופציית ה-Put (להלן: "שווי אופציית ה-Put").
- (2) **אופציית ה-Call** - המוכרת תעניק לחברה אופציה לפיה החברה תהיה רשאית לחייב את המוכרת למכור לה את מלוא מניות האופציה בתקופה שתחילתה בתום תקופת אופציית ה-Put ולמשך 6 חודשים מהמועד האמור (להלן: "תקופת אופציית ה-Call") בתמורה למחיר מימוש אשר יהיה שווי אופציה ה-Put בתוספת 5%.
- (3) האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמקובל, לרבות ביחס לדיבידנדים שיחולקו במזומן או בעין, מניות הטבה ו/או כל מניה אחרת שתונפק או תחולק.
- (4) במועד ההשלמה מניות האופציה תופקדנה בידי הנאמן ותשועבדנה לטובת החברה וזאת על מנת להבטיח שהמוכרת לא תבצע דיספוזיציה במניות האופציה וזאת עד לתום תקופת מימוש אופציית ה-Put ואופציית ה-Call לפי העניין ולהבטחת עמידת המוכרת ואלעד מגורים בהוראות החלטת המיסוי.

- ה. זכרון הדברים כולל הוראות נוספות כגון התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול לקיים את הוראותיו וכן את הוראות הפרה רולינג שניתן ביחס להסכם הפיצול לרבות המגבלות מכוחם וכן צוין כי שעבוד מניות האופציה ישמש להבטחת התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול בקשר עם התחייבויותיהם כאמור לעיל; הוראות מקובלות בדבר תקופת הביניים (ממועד החתימה על זכרון הדברים ועד למועד ההשלמה) שעיקריהם התחייבות כי אלעד מגורים החדשה תפעל במהלך העסקים הרגיל וכדומה.
- ו. במועד ההשלמה יוחלפו כל הדירקטורים המכהנים באלעד מגורים החדשה בדירקטורים מטעם החברה.

ב. **מימון רכישת אלעד מגורים**

בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בעסקה, בכוונת החברה לממן את המקדמה ממקורותיה העצמיים. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בכוונת החברה לממן את יתרת התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון חיצוני ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף) ו/או הכנסת שותפים.

ג. **פרטים אודות אלעד מגורים החדשה בהתאם לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך**

(דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

לפרטים אודות אלעד מגורים החדשה ראה תשקיף אלעד מגורים החדשה שפורסם ביום 27 בפברואר 2020.

בכבוד רב,
ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
נחתם על ידי גיא קנדה

