

ELAD CANADA

ELAD CANADA REALTY INC.
("החברה")

לכבוד

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

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

8 באוקטובר 2020

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות בהסכם למכירת מניות של החברה לצד ג'

בהמשך לדיווח החברה מיום 5 באוגוסט 2020¹ (להלן: "הדיווח הקודם") בדבר התקשרות Elad Canada Operations, Inc. (לעיל ולהלן: "ECO" או "בעלת השליטה הישירה בחברה" או "המוכרת", לפי העניין), ב-Binding Offer Letter (כתב הצעה מחייב) עם Rester Management הקנדית (להלן: "הרוכש") למכירת מניות החברה כאמור בדיווח הקודם, מבקשת החברה לדווח כי, כפי שנמסר לה מ-ECO, ביום 7 באוקטובר 2020, נחתם בין ECO לבין הרוכש הסכם מכירה מחייב (המותנה בתנאים מתלים כמפורט להלן) למכירת מלוא (100%) ממניות החברה (למעט נכסים מוחרגים כמפורט בסעיף 2.1(1) להלן), בתמורה לסך מצטבר וכולל הנאמד בכ- 2508² מיליון דולר קנדי, מתוכו סכום של 342 מיליון דולר קנדי ישולם במזומן כנגד מניות מסוג A של החברה כמפורט בסעיף 2.1(1) להלן (המייצגות את נכסי החברה למעט הנכסים המוחרגים במועד הסגירה) והיתרה בתשלומים מותנים נוספים עתידיים אשר ישולמו ל-ECO על ידי החברה בדרך של חלוקות או כל מבנה משפטי מתאים אחר (בכפוף לכל דין ולשטרי הנאמנות) או על ידי הרוכש, ככל שהחברה לא תוכל לבצע את החלוקות או כל מבנה משפטי מתאים אחר, כמפורט בדוח זה וזאת בהתקיים: (1) השלמתם של נכסים שלא נרכשו ו-2) עמידה ביעדי ביצוע מסוימים בגין נכסים שנרכשו, כמפורט להלן⁴, וזאת בנוסף לנכס הפיננסי של החברה, אשר זכויותיו ייוחסו ל-ECO (להלן: "העסקה" או "עסקת המכירה"). לפרטים נוספים בדבר התמורה שתושלם ל-ECO בגין העסקה ראו בסעיף 2.2(2) להלן.

לפי מה שנמסר לחברה מ-ECO, הרוכש הינו תאגיד שהתאגד בקנדה, בבעלות משפחת דרייזן (Drazin) הקנדית ממונטראל. אשר לאחר השלמת העסקה יחשב הרוכש כבעל השליטה הישיר החדש בחברה. לפרטים בדבר קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') של החברה לשינוי השליטה כאמור, ראו בסעיף 4 להלן.

¹ מס' אסמכתא: 2020-01-083937 אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

² לפני הוצאות עסקה.

³ וזאת מבלי לפגוע במנגנון ה-Put שמאפשר למוכר לקבל את התמורה ישירות מהרוכש כפי שיוסבר בדוח.

⁴ מטבע הדברים לאור התשלומים המותנים הנוספים העתידיים סך התמורה המצטבר עשוי להיות שונה מ-508 מיליון דולר קנדי.

להלן יובאו עיקרי הסכם המכירה כפי שנמסרו לחברה על ידי ECO

1. הצדדים לעסקה

ECO התקשרה בהסכם מכירה מחייב עם RESTER ONTARIO INVESTMENTS INC. הנמנית על קבוצת Rester Management הקנדית אשר הינה חברת נדל"ן קנדית, אשר מזה למעלה ממאה שנים מחזיקה, מפתחת ומנהלת נכסי נדל"ן לשימוש משרדים ומגורים בעיקר באזור העיר מונטריאול רבתי (קנדה). פורטפוליו נכסיה של הקבוצה כאמור כולל, בין היתר, נכסי משרדים באזור Downtown Montreal, נכסי נדל"ן לשימוש מגורים, מסחר וכן פארקי עסקים (industrial) במזרח ובמערב קנדה כמו גם בארצות הברית.

2. העסקה

א. כספי פיקדון

הרוכש הפקיד סכום של 10 מיליון דולר קנדי⁵ על חשבון התמורה בחשבון נאמנות אשר מנוהל על ידי עורכי הדין של המוכרת (להלן: "**כספי הפיקדון**"). עם השלמת עסקת המכירה, כספי הפיקדון יהוו חלק מתמורת העסקה. כמו כן יצוין שכל ומי מהצדדים יודיע על ביטול העסקה בשל הפרות על ידי הצד השני אשר לא רופאו במסגרת הזמנים הקבועה בהסכם, אזי כספי הפיקדון יועברו לצד אשר הודיע על ביטול ההסכם (כלומר לא יועברו לצד שביצע את ההפרה). על אף האמור לעיל, הסכימו הצדדים לעסקה, כי כספי הפיקדון יועברו ל-ECO כבר במועד החתימה על עסקת המכירה (כספי הפיקדון יוחזרו לרוכש אם וככל שהעסקה לא תושלם). ECO תשעבד לטובת הרוכש כ-2.5% ממניות החברה המוחזקות על ידה כבטוחה לשימוש בכספי הפיקדון וזאת עד למועד ההשלמה.

ב. תיאור העסקה והתמורה בגינה

(1) מבנה העסקה-

הרוכש ירכוש זכויות בחברה אשר יקנו לו 100% מזכויות ההון בחברה ו-89.9% מזכויות ההצבעה בפועל⁶ (effectively) בחברה (להלן: "**זכויות הרוכש בחברה במועד הסגירה**"), ועם השלמת ביצוע התשלום של כל מרכיבי התמורה הכוללת⁷ יקבל הרוכש מידי ECO את יתרת זכויות ההצבעה כאמור כך שיחזיק ב-100% מזכויות ההצבעה בפועל בחברה.

זכויות הרוכש בחברה במועד הסגירה ישקפו, כבר ממועד הסגירה, החזקה של 100% בנכסי החברה הידועים בשמות: Galleria (ללא חלק שטחי המסחר (Retail) בבילוק 1, 2 ו-5 בפרויקט), Lansing Square, Cite Nature, Quatre Saisons, Bedford Mall, וכן פורטפוליו נכסי Agellan. יתר נכסי החברה יוחרגו מן העסקה, בדרך של הקצאת מניות סוג חדשות (עוד לפני המכירה) ל-ECO כמפורט להלן וזאת בכדי

⁵ אלא אם נאמר אחרת, בדוח זה התייחסות לדולר הינה לדולר קנדי.
⁶ למעט בנוגע מינוי דירקטורים בחברה במתואר בשורה 2 בטבלה להלן.
⁷ עד מועד זה תחזיק ECO ב-10.1% מהזכויות בחברה.

לאפשר ל-ECO לקבל את תקבולי ההכנסות מהם כמפורט בס"ק (2) להלן (להלן):
"הנכסים המוחזרים". כאמור לעיל, החרגה כאמור תתבצע, בדרך של הקצאת סוגי מניות מיוחדות. יובהר אפוא, כי יצירת סוגי המניות השונים מבוצע בהון החברה, לאחר הסרת כל השעבודים ממניות החברה לרבות אך לא רק ממחזיקי אגרות החוב של אלעד גרופ, אשר 63% ממניות החברה משועבדות להן וכל זאת, במסגרת רה ארגון של הון המניות (עוד לפני המכר ולאחר הסרת השעבודים כאמור), כפי שיפורט להלן וכתוצאה מכך הנכסים יותרו בבעלות משפטית של החברה, אך הזכויות הכלכליות הנובעות מהם לבעל מניות בחברה ייוחסו ל-ECO כדלקמן:

#	המניה	פרטים אודות המנייה והזכויות המוקנות למחזיקים בה	תמורה נוספת שתנבע ל-ECO באמצעות החזקה במניות הסוג, בכפוף למבחני חלוקת דיבידנד ושטרי הנאמנות שיהיו בתוקף באותו מועד
1	מניות סוג A	מניות סוג A אשר ימכרו לרוכש אשר יקנו לו 100% מזכויות ההון בחברה ו-89.9% מהזכויות מזכויות ההצבעה בפועל (effectively) בחברה למעט בכל הנוגע למינוי דירקטורים (director election rights) כמתואר בטבלה זו.	
2	מניות סוג B	מניות סוג B יוחזקו בידי ECO ויקנו לה 10.1% מזכויות ההצבעה בפועל בחברה למעט בכל הנוגע למינוי דירקטורים (director election rights) וזאת עד לחודש אוגוסט 2020, כמתואר בטבלה זו.	כאמור, סוג מניות A ו-B מקנה למחזיקים בהם את הזכות למינוי דירקטורים רגילים (שאינם דח"צים) בדירקטוריון החברה כאשר החל ממועד ההשלמה, הרוכש, שיחזיק בסוג מניות A, יחזיק ב-49.9% מהקולות למינוי דירקטורים בחברה בעוד ש-ECO, אשר תחזיק במניות סוג B, תחזיק ב-50.1% מהקולות למינוי דירקטורים בדירקטוריון החברה. בתוך כך יצוין כי במסגרת הסכם המכירה, נקבע כי כל עוד מניות סוג B מוחזקות על ידי ECO, תתמוך ECO במועמדי הרוכש לדירקטוריון החברה. כמו כן, עם תום מועד דחיית המס בקשר העברת הזכויות לחברה כחלק מהליך ההנפקה לראשונה של אגרות החוב של החברה בחודש אוגוסט 2018 ⁸ , תתבצע התאמה בשיעורי החזקות מניות A ו-B כאמור, כך שהרוכש, אשר יחזיק במניות סוג A, יחזיק ב-89.9% מהקולות למינוי דירקטורים ו-ECO אשר תחזיק כאמור במניות מסוג B, תחזיק ב-10.1% מהקולות למינוי דירקטורים. עם השלמת תשלום מלא התמורה הכוללת בגין מניות הסוג תועברנה מניות B לידי הרוכש.
3	מניות סוג C	מניות אשר יוחזקו על ידי ECO העוקבות אחר הזכויות הקשורות לזכויות בשטחי המסחר (Retail) בבלוק 1,2 ו-5 בפרויקט Galleria וכל הזכויות הקשורות למסחר בשטחי המסחר (בניכוי העלויות בהן תישא ECO כפי שמוצג בתקציב הפרויקט אשר הוכן ע"י מעריך חיצוני בלתי תלוי בתוספת מקדם אינפלציוני של 2% או בסכום השווה להוצאות בפועל, כנמוך, אשר הוסכמו בין ECO לרוכש במסגרת עסקת המכר) במועד השלמת בניית שטחי המסחר. לחלופין, לרוכש עומדת הזכות לרכוש את הזכויות בנכסים כאמור מידי ECO במזומן במחיר מלא, בהתאם להערכת שווי עדכנית לתאריך מימוש, בהתאם לאופציית ה-call כאמור להלן. שטחי המסחר כאמור הינם חלק מהנכסים המוחרגים כאמור בס"ק (1) לעיל שיוחסו ל-ECO. שווי הזכויות בשטחי המסחר עם השלמתם, נאמד בכ-60 מיליון דולר קנדי. עם השלמת עבודות הבנייה בנכסים כאמור ומסירתם ל-ECO, תשפה ECO את הרוכש בגין עלויות עבודות הבנייה בהן תשא ECO כאמור לעיל. לעניין זה יצוין כי הזכויות בשטחים כאלו כאמור ניתנים למכירה בכל עת על ידי ECO ובמקרה של מכירה	פדיון מניות כאמור יבוצע כנגד מסירה בפועל ל-ECO של שטחי המסחר (Retail) בבלוק 1,2 ו-5 בפרויקט Galleria וכל הזכויות הקשורות בשטחי המסחר כאמור (בניכוי העלויות בהן תישא ECO כפי שמוצג בתקציב הפרויקט אשר הוכן ע"י מעריך חיצוני בלתי תלוי בתוספת מקדם אינפלציוני של 2% או בסכום השווה להוצאות בפועל, כנמוך, אשר הוסכמו בין ECO לרוכש במסגרת עסקת המכר) במועד השלמת בניית שטחי המסחר. לחלופין, לרוכש עומדת הזכות לרכוש את הזכויות בנכסים כאמור מידי ECO במזומן במחיר מלא, בהתאם להערכת שווי עדכנית לתאריך מימוש, בהתאם לאופציית ה-call כאמור להלן. שטחי המסחר כאמור הינם חלק מהנכסים המוחרגים כאמור בס"ק (1) לעיל שיוחסו ל-ECO. שווי הזכויות בשטחי המסחר עם השלמתם, נאמד בכ-60 מיליון דולר קנדי. עם השלמת עבודות הבנייה בנכסים כאמור ומסירתם ל-ECO, תשפה ECO את הרוכש בגין עלויות עבודות הבנייה בהן תשא ECO כאמור לעיל. לעניין זה יצוין כי הזכויות בשטחים כאלו כאמור ניתנים למכירה בכל עת על ידי ECO ובמקרה של מכירה

⁸ זכות זו תתואם עד לחודש אוגוסט 2021, המועד בו יחלפו שלוש שנים מהמועד בו הועברו הזכויות בנכסי נדל"ן בקנדה לחברה כחלק מהליך ההנפקה לראשונה של אגרות החוב של החברה בחודש אוגוסט 2018. יוזכר אפוא כי החברה העמידה Letter of credit בגין מיסי העברת מקרקעין בסכום של כ-20 מיליון דולר קנדי. כתב האשראי האמור הועבד לטובת הרשויות לתקופה של שלוש שנים שתסתיים בחודש אוגוסט 2021 והוא יתבטל בתום תקופה זו בתנאי ששיעור ההחזקה באותן חברות שהועברו לא ירד אל מתחת ל-50% (להלן: "תום מועד דחיית המס").

#	המניה	פרטים אודות המנייה והזכויות המוקנות למחזיקים בה	תמורה נוספת שתנבע ל-ECO באמצעות החזקה במניות הסוג, בכפוף למבחני חלוקת דיבידנד ושטרי הנאמנות שיהיו בתוקף באותו מועד
			<p>כאמור, לרוכש תהא נתונה זכות סירוב ראשונה (right of first refusal - ROFR) וזאת בכפוף לזכות הצעה ראשונה אחרת (Right of First Offer - ROFO), אשר עומדת לצדדים אחרים במועד החתימה על כתב ההצעה.</p> <p>כמו כן, החל מחודש מרץ 2022 תעמוד לרוכש אופציה מסוג Call לרכישת הזכויות האמורות מ-ECO בתמורה למזומן במחיר מלא בהתאם להערכת שווי עדכנית לתאריך מימוש כאמור.</p>
4	מניות סוג E-D	<p>מניות אשר יוחזקו על ידי ECO העוקבות אחר הזכויות בקבלת תזרים נטו מפרויקט Emerald City. המניה אינה מקנה זכות הצבעה⁹.</p>	<p>פדיון מניות כאמור יבוצע כנגד העברה ל-ECO של סכום השווה לתזרים נטו אשר ינבע מפרויקט Emerald City, אחד מהנכסים המוחרגים כאמור בס"ק (1) לעיל, וזאת לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה במלואן. תזרים זה שיהווה תמורה נוספת נאמד, נכון למועד חתימת העסקה בכ- 36 מיליון דולר קנדי אשר מתוכם כ-33 מיליון דולר קנדי צפויים להיות משולמים עם השלמת Block C בפרויקט (במחצית הראשונה לשנת 2022) והיתרה לאחר שחרור פיקדונות שיופקדו על ידי החברה (כנדרש ע"פ החוק באונטריו) במועד הסגירה לגוף הרגולטורי האחראי Tarion בגין בדיק הבית של הפרויקט וישוחררו בשלבים במשך תקופה בת כשנתיים בכפוף לעמידה בתנאי שחרור הפיקדונות.</p>
5	מניות סוג F	<p>מניות אשר יוחזקו על ידי ECO העוקבות אחר הזכויות הקשורות לנכס הפיננסי. המניה אינה מקנה זכות הצבעה⁹.</p>	<p>כל הנכסים הפיננסיים של החברה (היינו הזכויות ב-"תאגיד נשיונל"), לרבות אלו המיוחסים לנכסים הידועים בשם San Michelle ו- Sawgrass יוחזקו על ידי החברה עד לא יאוחר ממועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') עם השלמת בלוק C בפרויקט אמרלד סיטי, אז יועברו ל-ECO כנגד פדיון מניות סוג F כאמור. יחד עם זאת, ככל שיבחר הרוכש לעשות כן, בשיקול דעתה הבלעדי, יועברו הנכסים ל-ECO כבר במועד הסגירה או במועד הסמוך לו בכפוף לכך שיהיה בידי הרוכש המימון הדרוש לפירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה ראו גם סעיף "תמורה נוספת מעבר לסכום התמורה הכוללת" מטה. ערכם של הזכויות בנכס הפיננסי וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 עומד על כ-262 מיליון דולר קנדי.</p>
6	מניות סוג G	<p>מניות אשר יוחזקו על ידי ECO העוקבות אחר הזכויות בקבלת תמורה נוספת בגין זכויות בנייה (Density) Bonus בנכסי</p>	<p>ECO תהא זכאית לתמורה נוספת בסכום של עד 50 מיליון דולר קנדי עם קבלת זכויות בנייה נוספות (securing additional development rights) בנכסי Galleria ו-Lansing Square. כמו כן, ככל ועד לאותו מועד אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תפרענה במלואן ו-ECO היא זו שתישא בעלויות פירעון מוקדם כאמור, יגדל הסכום האמור לכ-60 מיליון דולר קנדי. יצוין כי החל מחודש מרץ 2022, ל-ECO תהא נתונה האפשרות, בשיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למתן</p>

⁹ עם פדיון המלא (redemption) כמתואר בסעיף 2.ב. (1) זה, תמסור ECO תעודות מניה כאמור לחברה והן תמחקנה ממרשם המניות המוקצות של החברה (cease to be outstanding).

#	המניה	פרטים אודות המנייה והזכויות המוקנות למחזיקים בה	תמורה נוספת שתנבע ל-ECO באמצעות החזקה במניות הסוג, בכפוף למבחני חלוקת דיבידנד ושטרי הנאמנות שיהיו בתוקף באותו מועד
		Lansing Square ו- Galleria. המניה אינה מקנה זכות הצבעה?	הודעה מראש של 6 חודשים לרוכש, לבחור לקבל סכום קבוע וחד פעמי של 20 מיליון דולר קנדי חלף סכום התמורה הנוספת בגין זכויות בנייה כאמור בס"ק זה לעיל. פדיון המניות יבוצע כנגד העברת הסכומים כמתואר לעיל.
7	מניות סוג H	מניות אשר יוחזקו על ידי ECO העוקבות אחר הזכויות לקבלת תמורה נוספת בגין רווחים מעל למצופה בפרויקט Galleria. המניה אינה מקנה זכות הצבעה?	בגין רווחים הנובעים מפרויקט Galleria אשר יעלו על הרווחים הצפויים נכון למועד החתימה על כתב ההצעה (להלן: "הרווחים הנוספים"), תהא זכאית ECO לתמורה נוספת בשווי של 50% מהרווחים הנוספים וזאת עד לסכום של 20 מיליון דולר קנדי. כמו כן, ככל ועד למועד מימוש אופציה כאמור אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תפרענה במלואן ו-ECO היא זו שתישא בעלויות פירעון מוקדם כאמור, יגדל הסכום האמור לכ-30 מיליון דולר קנדי. יצוין כי ל-ECO נתונה האפשרות בשיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למתן הודעה מראש עד יום 31 באוקטובר 2020 או בתוך 30 יום ממועד הסגירה, לפי המאוחר, לבחור לקבל במועד הסגירה סכום קבוע וחד פעמי של 10 מיליון דולר קנדי נוספים מהרוכש חלף סכום התמורה הנוספת המותנית בגין הרווחים הנוספים בסכום של 10 מיליון דולר קנדי.

לעניין הנכסים המוחרגים והתמורות העתידיות והמניות סוג אשר יכול ויוקצו בגינם - יצוין כי הם משקפים נכסים של החברה, אשר יוותרו בשלב ראשון בידי החברה והפתרון של הקצאת מניות סוג, מאפשר לצדדים לשקף את הסכמותיהן הכלכליות ולמעשה מאפשר את גריעת זכאותם המשפטית והכלכלית של הרוכשים במסגרת המניות הנמכרות מאותם נכסים מוחרגים ומנגד ייחוס הזכאות המשפטית והכלכלית בגינם ל-ECO (כבעלת אותם מניות סוג). ככל שהחברה תחלק דיבידנדים הנובעים מאותם נכסים מוחרגים (בכפוף לכל דין ולשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה), אזי כספי החלוקה בגינם ייוחסו ויחולקו ל-ECO בלבד.

לעניין זה יצוין ויודגש כי אין באמור לעיל בדבר אפשרות לביצוע של חלוקות כאמור מהחברה (או כל מבנה משפטי מתאים אחר), לגרוע מחובתו של הרוכש לעמוד בתשלומים העתידיים כאמור כחלק מהתמורה הכוללת ולפיכך, התקשרו הצדדים לעסקת המכירה ב-Support Agreement, אשר קובע שאותן תמורות מותנות עתידיות כאמור בטבלה לעיל, תשולמנה בדרך של חלוקות מהחברה או כל מבנה משפטי מתאים אחר (בכפוף לכל דין ולשטרי נאמנות של אגרות החוב של החברה). יחד עם זאת, במסגרת ה-Support Agreement, מוקנית ל-ECO זכות לפדיון כלפי הרוכש (Exchange Right) של מניות הסוג (המשויכות לתמורה העתידית כאמור) ככל ותהיה מניעה לבצע חלוקות כאמור מהחברה (או כל מבנה משפטי מתאים אחר) על פי תנאי כושר פירעון (solvency requirements) ו/או הוראות הדין החל (any other provision of החל

applicable Law). כמו כן, הוסכם בין הצדדים לעסקת המכירה על מנגנון Put המוענק ל-ECO במסגרתו תהא ECO רשאית לדרוש מהרוכש לרכוש ממנו את מניות הסוג המוחזקות על ידו, נשוא התמורות המותנות העתידיות וזאת בסכום השווה לפדיון המניות.

עוד יוזכר כי מלבד התמורה שתנבע מסוג מניות E ו-D, כל שאר התמורות הנוספות עתידות להיות משולמות לאחר המועד בו לא תיוותרנה אגרות חוב (סדרה א' ו/או סדרה ב') במחזור, אשר מועד פירעונן האחרון לפי תנאי אגרות החוב הינו 31 ביולי 2022 ו-31 במרץ 2022, בהתאמה. כמו כן במסגרת ההסכם הועמדה ערבות של חברה בשליטת הרוכש להשלמת התחייבויותיו של הרוכש במסגרת הסכם לסגירה, ובכלל זה התחייבות הרוכש להיכנס לנעליה של המוכרת לעמידה בתנאי שטרי הנאמנות של סדרות אג"ח א' ו ב' והדין הישראלי ככל שנוגע לסדרות האג"ח. כמו כן התחייבה הערבה לפעול להשלמת התחייבויותיה של הרוכש בכל הנוגע לביצוע התשלומים להם התחייבה הרוכש במסגרת סוגי המניות H ו-G.

(2) התמורה

התמורה בגין העסקה, וכל התמורות המותנות העתידיות הנוספות, כמפורט בהרחבה בטבלה שלעיל, מסתכמות בסכום כולל הנאמד בכ-508 מיליון דולר קנדי כמפורט להלן בס"ק זה (להלן: "סכום התמורה הכוללת") ובתוספת שווי הנכס הפיננסי (זכויות החברה בתאגיד נשיונל הכוללים בין היתר את זכויות החברה בנכסים הידועים כ- San Michele ו-Sawgrass אשר לא יירכשו במסגרת העסקה) הנאמד בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 בכ-262 מיליון דולר קנדי ואשר הזכויות בו ייוחסו ל-ECO כמפורט להלן. יובהר כי סכום התמורה הכוללת כאמור לעיל מורכב מסך של 342 מיליון דולר קנדי, אשר ישולם במזומן כנגד נכסים שירכשו במועד הסגירה והיתרה בתשלומים מותנים נוספים עתידיים אשר ישולמו (1) עם השלמתם של נכסים שלא נרכשו ו- (2) עם עמידה ביעדי ביצוע מסוימים בגין נכסים שנרכשו, כמפורט בטבלה דלעיל¹⁰.

תמורה במועד הסגירה (Closing)¹¹ **והתאמות לאחריה** – תמורה במזומן בסכום של 342 מיליון דולר קנדי (בניכוי כספי הפיקדון בסך 10 מיליון דולר קנדי) אשר תשולם ל-ECO במועד הסגירה. סכום זה יותאם בהתאם לפערים שיהיו, ככל ויהיו, בין ההון החוזר של החברה נכון למועד הסגירה לבין יעד ההון החוזר של החברה למועד הסגירה, אשר נקבע בהסכם (14 מיליון דולר קנדי), וכן בניכוי עלויות העסקה של הרוכש. התאמות כאמור ועלויות עסקת הרוכש יקבעו בתוך תקופה של 60 ימים לאחר מועד הסגירה בהתאם לדוח כספי שייערך למועד הסגירה ולדיאלוג בין הצדדים לעסקה. רכיבי התמורה הנוספים מפורטים בטבלה לעיל בקשר עם מניות הסוג אשר תונפקנה בהון החברה המשקפות זכויות בקשר עם הנכסים המוחרגים ובהתאם תשלומים נוספים ל-ECO כחלק מהתמורה.

לעניין זה יצוין כי מרכיב עלויות הסגירה אשר נוגע להתחייבויות בגין שכר לעובדי החברה ותשלומים בגין האופציות לעובדים ויועצים המיוחסים לתקופה בהן הייתה החברה בבעלות ECO ואשר חלים מתוקף ההסכם על המוכרת, ישולמו ע"י החברה עד ליום הסגירה ויקוזזו, ללא תוספת ריבית, מתשלומים להם תהיה זכאית ECO במועד פדיון מניות סוג D ו-E כאמור בסיף (1) לעיל עם השלמת בלוק C בפרויקט Emerald City.

יובהר ויודגש, כי ככל שהחברה תמשיך להיות תאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וככל שסדרות אגרות החוב תמשכנה להיסחר, אזי רכיבי התמורה הנוספת הנגזרת מאותן מניות סוג, תועבר ל-ECO ע"י הרוכש או בדרך של חלוקה או בדרך של כל מבנה משפטי אחר מתאים וזאת בהתאם לכל דין ובהתאם להוראות שטרי הנאמנות אשר יהיו בתוקף במועד החלוקה. האמור אינו גורע מחובתה של הרוכש לעמוד בכל התשלומים נשוא התמורות העתידיות.

¹⁰ מטבע הדברים לאור התשלומים המותנים הנוספים העתידיים סך התמורה המצטבר עשוי להיות שונה מ-508 מיליון דולר קנדי.

¹¹ המיועד להתקיים בתוך כ-60 ימים ממועד החתימה על הסכם המכירה.

תמורה נוספת מעבר לסכום התמורה הכוללת – ככל ויבחר הרוכש לבצע פירעון מוקדם מלא של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה (היינו אגרות החוב (סדרה א' או אגרות החוב (סדרה ב')) או פירעון מוקדם מלא של שתיהן אשר יושלם לא יאוחר מיום 1 במרץ 2021, בהתאם לרכיבי התמורה המובאים בסעיפים (2) ב' ו- (2) ג' לעיל, אזי תהא זכאית ECO לתשלומים נוספים בסך 10 מ' דולר קנדי בגין מניות סוג G ו- 10 מ' דולר קנדי בגין מניות סוג H אשר יגדילו את סכום התמורה הכוללת בסך של 20 מיליון דולר קנדי (לכדי 528 מיליון דולר קנדי) בכפוף לכך שהמוכרת תישא בעלויות פירעון מוקדם כאמור.

3. לוחות זמנים להשלמת העסקה

מוסכם כי העסקה תושלם בחלוף 3 ימי עסקים מהמועד בו התקבל אישור לקיומם של כל התנאים המתלים להשלמת העסקה כמפורט מטה, תהליך אשר צפוי להסתיים עד תום כ- 60 יום ממועד החתימה ולכל המאוחר עד ליום 31 במרץ 2021 או במועד מוקדם או מאוחר מכך כפי שיוסכם על הצדדים (לעיל ולהלן: "מועד הסגירה").

4. תנאים מתלים להשלמת העסקה (ביצוע ה-closing)

העסקה מותנית במתן מצגים והתחייבויות מקובלים בעסקאות מסוג זה מצד ECO והרוכש ובין היתר השלמת התנאים העיקריים, הבאים:

א. השלמת הליך רה ארגון תאגידי בחברה במסגרתו יתוקנו מסמכי ההתאגדות של החברה ויוקצו מניות הסוג כאמור בסעיף 2.ב(1) לעיל.

ב. מימוש האופציות על מניות החברה ותשלום לעובדים – על ECO לפעול לכך שעד למועד הסגירה, יבשילו (vested) וימומשו כלל האופציות הקיימות על מניות החברה (אופציות לא סחירות) באופן בו במועד הסגירה לא יוותרו עוד בעלי אופציה למניות החברה¹². כמו כן, התחייבה ECO לפעול לתשלום מלוא התחייבויות החברה לעובדיה עבור השנים 2019 ו-2020 בסכום כולל של עד 8 מיליון דולר קנדי. יש לציין שתשלום האופציות וכל תנאי השכר ליום הסגירה יבוצע על ידי החברה בשם ECO ויקוזז כנגד התקבולים שיהיה רשאי לקבל המוכר בגין השלמת בלוק C, וזאת ללא ריבית.

ג. עמידה בהתחייבויות ECO בקשר לפעילות החברה עד למועד הסגירה כמפורט בסעיף 6 להלן;

ד. קבלת אישורי מלווים על פי הוראות הסכמי המימון בהם התקשרה החברה ובכלל זה הלוואה שהועמדה על ידי בנק JP Morgan בקשר עם תאגיד Agellan והלוואות שהועמדו על ידי בנק RBC בקשר עם הלוואות הבנייה בנכס Emerald City והלוואות קדם בניה על חלק מפרויקט Galleria.

¹² לפרטים אודות האופציות הקיימות על מניות החברה ראו תקנה 22 לפרק ד' (דוח פרטים נוספים על תאגיד) אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-020953) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

ה. קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה ל- לשינוי השליטה בחברה בהתאם להוראות שטרי הנאמנות כאמור. כמו כן נדרשת קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב שהונפקו על ידי EL AD GROUP U.S 2019 LLC למשקיעים מסווגים והרשומים למסחר במערכת רצף מוסדיים, ותיקון שטרי הנאמנות בהתאם לכך.

בתוך כך יצוין כי הרוכש הבהיר כי לאחר מועד הסגירה בכוונתו לפעול לכך שהחברה תמשיך ותעמוד בכלל התחייבויותיה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') שלה.

ו. קבלת אישורים רגולטורים – קבלת אישור המומנה על התחרות בקנדה (Commissioner of Competition) בהתאם להוראות (Competition Act (Canada)).

ז. התקשרות הרוכש בפוליסת ביטוח מסוג Reps & Warranty כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ח. השלמת הסכמים נלווים להסכם זה הכוללים בין ביתר: (1) הסכם פיתוח (Development Agreement) בגין הפרויקטים Lansing Square ו- Galleria, Emerald City להבטחת המשך פיתוח הפרויקטים כאמור על פי תוכניות הפיתוח הקיימות של החברה (אשר הוסכמו על הצדדים להסכם) וכן הבטחת המשך עבודת החברה לקבלת תוספת זכויות בנייה בפרויקטים כאמור אשר בגינן תהא זכאית; (2) הסכם תמיכה אדמיניסטרטיבית (Administrative Services Agreement) לצורך העמדת שירותים ל-ECO על ידי נושאי משרה בחברה, לתוקפה מוגבלת, על בסיס תעריף שעתי אשר ישולם לחברה כפי שיוסכם על הצדדים להסכם; (3) הסכם זכויות (License Agreement) לשימוש בשמות המסחריים של החברה לתקופה מוגבלת ובכלל זה השימוש בשם "אלעד קנדה" כאמור בסעיף 8 להלן; וכן (4) הסכם המסדיר את תמיכת ECO במיננים של מועמדי הרוכש לדירקטוריון החברה (Non-Voting Share Support Agreement), כאמור בשורה 2 בטבלה שבסעיף ב.2(1) לעיל.

ט. התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה, מר רפאל לזר, לתקופה של לפחות 3 שנים החל ממועד העסקה ובתנאים שאינם פחותים מתנאי העסקה של מנכ"ל החברה טרם העסקה.

י. העמדת אישורים נוספים כמקובל בעסקאות מסוג זה הכוללים בין היתר אישורי העסקה של נושאי משרה בכירה, אישורים בדבר עמידת החברה במצגיה ובהתחייבויותיה טרם הרכישה, אישורי Estoppel משוכרים מסוימים, אישור היעדר תביעות מצד המוכר לרוכש וכיו"ב.

5. הנהלת החברה לאחר מעד הסגירה

בנוסף להעסקת מנכ"ל החברה, מר רפאל לזר, לתקופה של לפחות שלוש שנים החל ממועד השלמת העסקה, המהווה כאמור תנאי מצד הרוכש להשלמת העסקה, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכוונת הרוכש להמשיך בפעילותה הקיימת של החברה וככל שתבחר להמשיך את העסקתם של כל או חלק מנושאי המשרה הבכירה ואנשי מפתח בחברה. ECO התחייבה, כי תפעל לכך שהחברה תשתף פעולה עם הרוכש בכל הקשור לכהונתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידים מוחזקים על ידה אשר הרוכש יבקש להשאיר בתפקידם ותפעל להביא לכך שנושאי המשרה הבכירה הנשארים בחברה ובחברות המוחזקות שלה יוותרו בתפקידם ללא הרעה בתנאיהם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהתאמה, באפשרות הרוכש לפנות ל-ECO בבקשה להביא לסיום כהונתם של נושאי משרה בכירים ומינוי דירקטורים מטעמו של הרוכש במקום הדירקטורים המכהנים בחברה אשר תכנס לתקופה במועד הסגירה והכל בהתאם לכל דין (הדירקטורים החיצוניים יוותרו בתפקידם בהתאם לתקופת כהונתם על פי דין).

6. התחייבויות ECO במסגרת הסכם המכירה עד להתקשרות למועד הסגירה

החל ממועד החתימה על הסכם המכירה ועד למועד הסגירה, התחייבה ECO כי תפעל שהחברה תמשיך לפעול במהלך עסקיה הרגיל, תוך מגבלות מקובלות בתקופת המעבר עד להשלמת העסקה, כגון עדכון הרוכש בכל עסקה מהותית, שלא תבצע כל חלוקת דיבידנד, לא תיטול הלוואות נוספות ללא אישור הרוכש ושתבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם השלמת העסקה.

7. התחייבויות לאחר מועד הסגירה

א. על הרוכש לאפשר ל-ECO גישה לספרי החברה לתקופה של שבע שנים לאחר מועד הסגירה;

ב. על ECO להתקשר בפוליסות ביטוח עבור נושאי המשרה בחברה ובתאגידים מוחזקים שלה לתקופה של 6 שנים ממועד הסגירה אשר תקנה כיסוי ביטוחי בגין תביעות בקשר לאירועים טרם מועד הסגירה.

8. שם החברה

במסגרת עסקת המכירה, תעניק ECO לרוכש זכות שימוש בשמות מסחריים הקשורים לחברה הנרכשת ובכלל זה "אלעד קנדה" כחלק משם החברה וחברות מוחזקות שלה למשך תקופה של 5 שנים ממועד הסגירה.

9. ערבות מאת חברה בבעלות מלאה של הרוכש לטובת ECO

במסגרת עסקת המכירה, העמידה חברה בבעלות מלאה של הרוכש ערבות לטובת ECO לשם הבטחת התחייבויות הרוכש כלפיה במסגרת הסכם המכירה, ובכלל זה בין היתר התחייבויות להבטחת הסכומים להם זכאית ECO כחלק מתמורת עסקה המכירה במועד

הסגירה. בנוסף סיפקה החברה העריבה התחייבות להבטחת קיומם של התשלומים העתידיים ל-ECO בגין מניות הסוג H ו-G כאמור לעיל.

10. תקופת בלעדיות

נכנסה לתוקף עם חתימה על מסמך הכוונות המחייב ותמשיך להתקיים חלף החתימה על הסכם המכירה, ECO תמשיך להימנע מלקיים מגעים עם גורמים אחרים בנוגע לכל עסקה הקשורה בחברה ותפעל למילוי התנאים הדרושים לסגירה (להלן: "תקופת הבלעדיות").

11. ביטול ההסכם

הסכם המכירה הינו הסכם סופי ומחייב עבור הצדדים להסכם. יחד עם זאת, באפשרות הצדדים להביא את ההסכם לכדי ביטול בהסכמה משותפת. כמו כן, רשאי כל אחד מהצדדים להביא לביטול ההסכם בעקבות הפרה של הצד השני להסכם את התחייבויותיו אשר לא רופאה במסגרת תקופות הריפוי המנויות בהסכם המכירה. ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים כאמור יקנה לצד השני זכות לסעדים ותרופות בגין העלויות והנזקים שנגרמו לו מהפרות הצד השני כאמור.

12. אגרות החוב לאחר השלמת העסקה

כפי שנמסר לחברה מ-ECO הרוכש בוחן מספר אפיקים להמשך פיתוח פעילות החברה לאחר השלמת עסקת הרכישה ובין היתר פירעון מוקדם של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה או שתיהן. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום זה דוח, כפי שנמסר לחברה מ-ECO, טרם גיבש הרוכש החלטה סופית בעניין.

בתוך כך, על הרוכש להודיע ל-ECO עד למועד הסגירה או עד ליום 30 בנובמבר 2020, לפי המאוחר, על כוונתו לבצע פדיון מוקדם לסדרות אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב'), אחת מהן או שתיהן. ככל שיודיע כאמור, החברה תפעל לבצע את הפדיון המוקדם עד לא יאוחר מיום 30 במרץ 2021.

בכבוד רב,
Elad Canada Realty Inc.

נחתם על ידי:
מר רפאל לזר, מנכ"ל החברה ודירקטור