

אלקטרה נדל"ן בע"מ

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") נושא תאריך 7 במאי 2026 ("התשקיף")¹, ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), החברה מתכבדת בזאת לפרסם דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן, בדוח הצעת מדף זה ("דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

בדוח הצעת מדף זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף, אלא אם כן צוין אחרת בדוח ההצעה.

היקף הגיוס הצפוי ברוטו, בהנחת ניצול מלוא הזכויות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הינו כ-200 מיליון ש"ח, הכל כמפורט בדוח הצעת מדף זה להלן.

1. ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף

החברה מציעה בזאת, עד 15,267,504 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כל אחת ("ניירות הערך המוצעים", "המניות המוצעות", "המניות הרגילות" או "מניות החברה", לפי העניין), המוצעות בדרך של זכויות ל-זכאים' (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.1 להלן), כמפורט להלן.²

2. פרטים אודות הון החברה והחזקות בעלי עניין בחברה

2.1 נכון למועד דוח הצעת המדף, הון המניות הרשום של החברה הינו בסך של 10,000 ש"ח והוא מורכב מ-100,000,000 מניות, והון המניות המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול) מורכב מ-68,741,936 מניות ובדילול מלא – 72,138,671 מניות.³

¹ פורסם ביום 6 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-042026).

² על בסיס 68,741,936 מניות רגילות של החברה (לא כולל 892,127 מניות רדומות) אשר הונפקו ונפרעו למועד דוח ההצעה, יחד עם 2,142,870 כתבי אופציה (לא סחירים) (אלק.אחר – מספר נייר ערך 1245380) שהחברה הקצתה למועד דוח ההצעה (אשר ניתנים כל אחד למימוש למניה אחת, ואשר על-פי תנאיהם, במקרה של הצעת זכויות לבעלי מניות החברה, תציע החברה את אותם ניירות ערך בתנאים זהים גם למחזיקי כתבי אופציה אלו כאילו מימשו אותם למניות החברה ("התאמות") ("כתבי האופציה"); והכל בהנחה של ניצול מלא של הזכויות על-ידי כלל מחזיקי המניות וכתבי האופציה הנ"ל ("בהנחת ניצול מלוא הכמות המקסימלית של הזכויות").

למועד דוח ההצעה קיימות במחזור גם 1,253,865 אופציות (לא רשומות) (אלקטנד 5/23 – מספר נייר ערך 1197193) שהחברה הקצתה לנושאי משרה ועובדים בה, אשר בהתאם לתנאיהן תהיינה ניתנות למימוש על-פי מנגנון 'מימוש נטו' - cashless, וכן זכאיות ל-התאמות, כהגדרתן לעיל. יחד עם זאת, בהתאם לתנאי האופציות האמורות ובהתחשב בשווי מניית החברה בבורסה למועד דוח ההצעה, בהנחה של מימוש אופציות אלו במועד זה, לא יהיו זכאיות למניות, ולכן, אופציות אלו לא תהיינה זכאיות לזכויות בהנפקה זו, ולא תתבצע התאמה של מחיר המימוש שלהן.

ההון כאמור אינו כולל מניות רדומות המוחזקות על-ידי החברה שכמותן הכוללת נכון למועד הדוח הינה 892,127 מניות רגילות. לעניין דוח זה, 'דילול מלא' ותחשיבים על בסיסו, הינם בהנחה תיאורטית של מימוש (לאחר המועד הקובע) של אופציות לא רשומות וכתבי אופציה לא רשומים שהנפיקה החברה לפי יחס של מימוש כל אופציה למניה רגילה אחת. מספר מניות המימוש ושיעורי דילול מלא עשויים בפועל להיות שונים וזאת בגין שימוש במנגנון 'מימוש נטו' הקבוע בתנאיהן של האופציות הלא רשומות כאמור.

³

2.2 לאחר ההנפקה על-פי דוח זה, ובהנחת ניצול מלוא הזכויות המוצעות לפיו, הונה המונפק והנפרע של החברה יכלול (בכמויות מניות):

סמוך לפני מועד פרסום הצעת המדף		לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף ובהנחת ניצול מלוא של הזכויות	
הון מונפק ונפרע ללא דילול ⁴	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ⁵	הון מונפק ונפרע ללא דילול	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ⁶
68,741,936	72,138,671	84,009,440	87,406,175

2.3 ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף יהוו מיד לאחר הנפקתם, ובהנחה של ניצול כל הזכויות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף כ-17.18% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-17.47% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא).

2.4 לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ערב פרסום דוח הצעת המדף, ראו (1) דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2026, (2) דוחות מיידים על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 22 ביולי 2026, מיום 26 ביולי 2026, מיום 28 ביולי 2026, מיום 20 באוגוסט 2026, ויום 23 באוגוסט 2026 וכן (3) דוח מידי על הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 29 ביולי 2026, אשר המידע האמור בדוחות כאמור מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות מי שנעשה בעל עניין בחברה, ראו דוח מידי מיום 30 ביולי 2026, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.5 ניירות הערך המוצעים מוצעים בדרך של זכויות לבעלי המניות הרגילות אשר יחזיקו במניות הרגילות ביום הקובע, כמפורט בסעיף 5 להלן.

2.6 לפרטים אודות הודעות בעלי עניין בחברה על כוונתם לנצל זכויות המוצעות להם על-פי דוח הצעת מדף זה, ראו סעיף 4 להלן.

2.7 ניירות הערך המוצעים מכוח דוח הצעת מדף זה ירשמו, לאחר הנפקתם, במרשם ניירות הערך של החברה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ (או כל חברה אחרת לרישומים, כפי שתהיה בעת הרלוונטית).

2.8 לפרטים אודות שערי מניית החברה בבורסה – ראה סעיף 13 לדוח הצעת המדף.

4 ההון כאמור אינו כולל מניות רדומות המוחזקות על-ידי החברה שכמותן הכוללת נכון למועד הדוח הינה 892,127 מניות רגילות.

5 המספר כולל את מספר המניות הקיימות נכון למועד דוח זה בהון המונפק והנפרע ובהנחת דילול מלא.

6 המספר כולל את מספר המניות הקיימות נכון למועד דוח זה בהון המונפק והנפרע ובהנחת דילול מלא, וכן את הכמות המקסימאלית של מניות שתונפקנה, קרי 15,267,504 מניות.

7 מס' אסמכתא 2026-01-064039.

8 מס' אסמכתא 2026-01-069987.

9 מס' אסמכתא 2026-01-070442.

10 מס' אסמכתא 2026-01-071142.

11 מס' אסמכתא 2026-01-078522.

12 מס' אסמכתא 2026-01-078773.

13 מס' אסמכתא 2026-01-071651.

14 מס' אסמכתא 2026-01-072148.

3.1 ניירות הערך המוצעים מוצעים בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך המזכים (כהגדרתם בסעיף 5.1 להלן) בכמות של עד 1,090,536 יחידות זכות ("היחידות" או "יחידות הזכות"), באופן בו כל זכאי אשר יחזיק ב-65 מניות רגילות ביום הקובע (כהגדרתו להלן), יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, אשר הרכבה ומחירה הם כדלקמן:

<u>נייר ערך</u> מניות רגילות	<u>כמות</u> 14	<u>מחיר</u> 13.09 ש"ח
סך המחיר ליחידת זכות		
		183.26 ש"ח

3.2 בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום 9 באוקטובר 2026 (יום המסחר האחרון שקדם למועד פרסום דוח הצעת המדף), אשר עמד על 15.4 ש"ח למניה, ובהתחשב במחיר ובהרכב יחידות הזכות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, כאמור לעיל, המחיר "אקס זכויות" של כל מניה, כשהוא מחושב על-פי תקנון הבורסה וההנחיות, הינו כ-14.99 ש"ח ומרכיב ההטבה בהצעת הזכויות על-פי דוח הצעת מדף זה, המחושב לפי אותן הנחות, הינו כ-2.66% למניה.

3.3 הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

3.4 החברה תפרסם דיווח מיידי לא יאוחר משלושה (3) ימי מסחר לפני יום המסחר בזכויות (כהגדרתו להלן), על כל שינוי בכמות יחידות הזכות, במקרה שכמות יחידות הזכות הסופית תעלה על 1,090,536 יחידות זכות.

3.5 נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, החברה מחזיקה ב-892,127 מניות רדומות של החברה. בהתאם, החברה מוותרת על זכויותיה על פי דוח הצעת המדף בגין המניות הרדומות המוחזקות על ידה, ולאור זאת בחישוב כמות המניות המוצעות בדרך של זכויות, לא נכללות המניות הרדומות. החברה מתחייבת להמציא לחבר מסלקת הבורסה, באמצעותה היא מחזיקה במניות הרדומות, עד יום מסחר אחד לפני המועד הקובע, הודעת ויתור המתייחסת ל-892,127 המניות הרדומות. החברה תוודא כי חבר מסלקת הבורסה יעביר, עד ליום מסחר אחד לפני המועד הקובע, למסלקת הבורסה מכתב ויתור כאמור. החברה מתחייבת שלא יחול שינוי בכמות המניות הרדומות החל ממועד פרסום דוח הצעת המדף ועד ליום הקובע.

4. ניצול זכויות על-ידי בעלי עניין

אלקו בע"מ, בעלת השליטה בחברה, המחזיקה, למיטב ידיעת החברה בסמוך למועד דוח הצעת המדף, בכ-48.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, הודיעה כי בכוונתה לנצל לפחות את כל הזכויות שיוקצו לה לפי הצעה זו, בהיקף של כ-94.43 מיליוני ש"ח, דהיינו כ-515,272 יחידות (קרי כ-7,213,808 מניות) המהוות כ-47.25% מסך היחידות המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה, כלומר, באופן שיאפשר לה, לכל הפחות, לשמור על חלקה בחברה. האמור אינו עולה כדי התחייבות משפטית אלא בגדר כוונה בלבד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותם של בעלי העניין (האמורים ו/או נוספים) לנצל זכויות נוספות ו/או לרכוש זכויות נוספות במהלך המסחר בזכויות, ו/או לרכוש מניות נוספות של החברה על פי שיקול דעתם.

5.1 הגדרות

בדוח הצעת מדף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה להלן לצידם:

"היום הקובע" -	16 באוקטובר 2026. היה ויפורסם לאחר היום הקובע תיקון לדוח הצעת המדף, או דוח הצעה מתוקן, ללא שינוי של מבנה הצעה זו, לא ישונה היום הקובע כפי שנקבע בדוח הצעת מדף זה.
"יום המסחר אקס זכויות" -	היום הקובע, קרי – יום 16 באוקטובר 2026, שהינו היום שבו יסחרו ניירות הערך המזכים ללא זכויות.
"יום המסחר בזכויות" -	יום 28 באוקטובר 2026.
"ניירות הערך המזכים" -	המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה (לא כולל מניות רדומות) וכן כתבי האופציה (לא סחירים) האמורים בה"ש מסעיף 1 לעיל.
"המועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות" -	לגבי הזכאים הבלתי רשומים: יום 28 באוקטובר 2026 (יום המסחר בזכויות), בשעה שתיקבע ביחס לכל זכאי בלתי רשום על-ידי חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים. לגבי זכאים רשומים: יום 26 באוקטובר 2026 (יום המסחר האחרון לפני יום המסחר בזכויות) עד השעה 12:00 בצהריים.
"המורשים לקבלת בקשות/ הודעות" -	הבנקים וחברי הבורסה האחרים.
"היום האחרון לניצול הזכויות" -	יום 2 בנובמבר 2026 (יום המסחר השלישי לאחר יום המסחר בזכויות).
"זכאים רשומים" -	בעלי ניירות הערך המזכים הרשומים ביום הקובע במרשם בעלי ניירות הערך המזכים הרלוונטי של החברה כבעלים של ניירות הערך המזכים, לפי העניין, למעט החברה לרישומים.
"זכאים בלתי רשומים" -	בעלי ניירות הערך המזכים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעות החברה לרישומים.
"זכאים"	זכאים רשומים וזכאים בלתי רשומים יחד.
"החברה לרישומים" -	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.
"דמי ניצול זכויות" -	כ-183.26 ש"ח, שהינו המחיר לניצול יחידת זכות אחת.

יום 2 בנובמבר 2026, שהינו היום האחרון לניצול הזכויות.	"יום תשלום דמי ניצול הזכויות" -
טופס הודעה על רצון להשתתף בהנפקת הזכויות.	"טופס הבקשה" -
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	"יום עסקים" -
יום בו מתקיים מסחר בבורסה.	"יום מסחר" -

5.2 הודעות על זכויות

- 5.2.1 סמוך ככל האפשר לאחר היום הקובע תשלח החברה לחברה לרישומים, מכתבי זכויות בגין ניירות הערך להם זכאים הזכאים הבלתי רשומים בהצעת הזכויות על פי דוח הצעת מדף זה, בציון העובדה כי ניתן לעיין בעותקים מהתשקיף ומדוח הצעת המדף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, וטופס בקשה לניצול הזכויות. במכתבי הזכויות יצוינו דרכי הפעולה האפשריות כמפורט בסעיף 5.5 להלן.
- 5.2.2 מכתבי הזכויות ניתנים להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת צד שלישי, ביחידות שלמות בלבד, על ידי מילוי וחתומת הטפסים המצורפים למכתבי הזכויות, והעברתם לחברה, בצירוף מכתבי הזכויות, וזאת עד למועד האחרון למסירת הודעות לניצול זכויות. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול האמור והיטלים אחרים, אם יהיו, יחולו על מבקש הפיצול וישולמו על ידו.
- 5.2.3 חוקי העזר של מסלקת הבורסה קובעים, כי הזכאים הבלתי רשומים יקבלו מאת חברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים, הודעות מתאימות המציינות את דרכי הפעולה האפשריות כאמור בסעיף 5.5 להלן.

5.3 שביר זכויות

ביחס לזכאים הרשומים, למעט החברה לרישומים, החברה לא תתחשב בשביר הזכויות, דהיינו בזכות לקבל פחות מיחידות זכות שלמה אחת. יובהר, כי זכאי רשום המעוניין לקבל תמורה בגין שביר הזכויות כאמור, יידרש להעביר את ניירות הערך המזכים על שם החברה לרישומים ולהפוך לזכאי בלתי רשום לא יאוחר מיום מסחר אחד לפני יום המסחר בזכויות. משביצע את האמור תחולנה עליו ההוראות החלות על זכאי בלתי רשום כמפורט להלן.

שביר הזכויות, להם זכאים הזכאים הבלתי רשומים, המצטברים ליחידה אחת, יימכרו על-ידי חברי הבורסה באמצעותם מוחזקים ניירות הערך המזכים לאותם שבירים. תמורת מכירת השבירים המצטברים ליחידות שלמות הנ"ל, אם תהיה כזו, לאחר ניכוי מחיר הנפקתן, הוצאות מכירתן (בשיעור של אחוז אחד (1%) מהתמורה) וכל היטל או מס שיוטל, תחולק על-ידי חברי הבורסה האמורים בהתאם ליכולותיהם של הזכאים הבלתי רשומים, על-ידי משלוח שיקים לזכאים אלה או בזיכויים בנקאיים על-ידי אותם חברי בורסה, לא יאוחר מחמישה-עשר (15) ימים לאחר מכירתם כאמור.

5.4 המסחר בזכויות

- 5.4.1 ניתן לסחור (לקנות ולמכור) בזכויות שתונפקנה על-פי דוח הצעת מדף זה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר בזכויות, אשר יתקיים ביום 28 באוקטובר 2026.

- 5.4.2 יחידת המסחר בזכויות בבורסה היא הזכות לרכוש יחידת זכות כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל, המורכבת מ-14 מניות רגילות.
- 5.4.3 היה וביום המסחר בזכויות תהיה הפסקת מסחר בבורסה בניירות הערך המזכים או בזכויות, למשך יותר מ-45 דקות, ולא חודש באותו יום המסחר בהן בבורסה, יתקיים יום מסחר נוסף בזכויות, ביום המסחר הבא. במקרה כאמור, היום האחרון לניצול הזכויות ויום תשלום דמי ניצול הזכויות יידחו בהתאמה.
- 5.4.4 התקיימה הפסקת מסחר בבורסה בניירות הערך המזכים או בזכויות או הושעה המסחר בהם ביום שנקבע כיום המסחר בזכויות, לתקופה שאינה עולה על חמישה (5) ימי מסחר רצופים, תשארנה בתוקפן הוראות שהתקבלו מהלקוחות בנוגע למסחר בזכויות, אלא אם כן נתן לקוח הוראות אחרות. נמשכה הפסקת המסחר למעלה מ-5 ימי מסחר רצופים, תהיינה הוראות הלקוחות מבוטלות.
- 5.4.5 מי שרכש זכויות ביום המסחר בזכויות, יודיע לחבר הבורסה באמצעותו הוא מחזיק, עד ליום האחרון לניצול הזכויות, בשעה שתיקבע לכך על-ידי חבר הבורסה, אם הוא מנצלן ואם לאו. לא ניתנה הודעה כאמור, הזכויות לא תנוצלנה, והן תפקענה.

5.5 ניצול הזכויות או מכירתן

ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים רשומים

- 5.5.1 זכאים רשומים יהיו רשאים לנצל את זכויותיהם או לא לנצלן. החברה לא תטפל במכירת זכויות על ידי זכאים רשומים שיבקשו זאת.
- 5.5.2 זכאי רשום המעוניין למכור את זכויותיו יהיה חייב, כתנאי לביצוע המכירה, להעביר את הזכויות על שם החברה לרישומים לא יאוחר מיום מסחר אחד (1) לפני יום המסחר בזכויות, ומשביצע את האמור תחולנה עליו ההוראות החלות על זכאי בלתי רשום.
- 5.5.3 הודעה על ניצול הזכויות תינתן באמצעות מסירת מכתב הזכויות וכן בקשה לניצול הזכויות על גבי טופס הבקשה כשהם מלאים וחתומים כהלכה, בצירוף המחאה לפקודת החברה (אשר מועד פירעונה יהא לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות) או אישור על ביצוע העברה בנקאית לזכות החברה במלוא סכום התמורה עבור הזכויות המבוקשות, לתשלום לא יאוחר מיום התשלום.
- 5.5.4 אם לא תתקבל הודעה על ניצול זכויות כאמור לעיל על ידי הזכאים הרשומים או אם לא תפרע המחאה האמורה, או אם לא יתקבל אישור על ביצוע העברה בנקאית כאמור עד למועד האחרון לניצול הזכויות, יראו את הזכויות כאילו לא נוצלו והן תפקענה. למנצלי הזכויות לא תעמוד זכות קיזוז כנגד החברה בגין סכום שעליהם לשלם לצורך ניצול הזכויות.

ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים בלתי רשומים

- 5.5.5 בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, חברי הבורסה ישלחו הודעות לזכאים הבלתי רשומים המחזיקים באמצעותם ביום הקובע בניירות הערך המזכים. בהודעה יפרט חבר הבורסה את דרכי הפעולה האפשריות של הזכאי הבלתי רשום בגין הזכויות הרשומות לזכותו, כדלקמן: (א) לנצל את הזכויות; (ב) למכור את הזכויות;

או (ג) לא למכור ולא לנצל את הזכויות. כל אחד מחברי הבורסה יציין בהודעתו כי אם לא תתקבל אצלו הוראה כלשהי כאמור מהזכאי הבלתי הרשום, עד יום המסחר בזכויות, בשעה שתיקבע בהודעתו, אותו חבר בורסה ימכור בבורסה עבור אותו זכאי בלתי רשום את הזכויות ביום המסחר בזכויות.

5.5.6 עד למועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות, הזכאים הבלתי רשומים יודיעו לחברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים: (1) כי הם מנצלים את הזכויות; או (2) כי ברצונם למכור את כל הזכויות או חלקן, בהגבלת שער או ללא הגבלת שער; או (3) כי ברצונם שלא למכור ולא לנצל את הזכויות. הימנעות ממתן הודעה כאמור על-ידי זכאים בלתי רשומים תיחשב כהוראה למכור את הזכויות ללא הגבלת שער. נתן זכאי בלתי רשום הודעה על ניצול הזכויות, יהיה ראוי לבטלה בהודעה לחבר הבורסה, באמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים, עד ליום האחרון לניצול הזכויות.

5.5.7 עד ליום האחרון לניצול הזכויות, בשעה שתיקבע על-ידי חבר הבורסה, יודיע זכאי לא רשום המחזיק בזכויות לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את זכויותיו, אם הוא מנצלן או לא. אם לא תינתן הודעה כאמור, הזכויות שבידי אותו מחזיק לא תנוצלו, למעט זכויות שהיו בידי המחזיק לפני יום המסחר בזכויות ושהודיע על בקשתו לנצל את הזכויות עד למועד האחרון למסירת הודעות לניצול זכויות ולא שינה את הודעתו האמורה לאחר יום המסחר בזכויות.

5.5.8 בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, ביום האחרון לניצול הזכויות יגישו חברי הבורסה למסלקה בכתב, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים, את בקשות הניצול לגבי כמות הזכויות הרשומה לזכותם במסלקת הבורסה, אשר ניצולן נתבקש על-ידי הזכאים הבלתי רשומים.

חבר בורסה שלא הגיש בכתב את בקשות הניצול כאמור לעיל, תראה אותו מסלקת הבורסה כמי שביקש לא לנצל את הזכויות, והזכויות תפקענה.

5.5.9 לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות, תועבר לחברה התמורה עבור הזכויות שנוצלו על-ידי זכאים בלתי רשומים כאמור לעיל וזאת באמצעות חברי הבורסה שבאמצעותם הם ניצלו את הזכויות כאמור ובאמצעות מסלקת הבורסה.

5.5.10 יודגש כי לוחות הזמנים האמורים הינם בכפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה כפי שהם במועד פרסום דוח הצעת המדף.

5.6 ניצול שוטף של הזכויות

על-פי הנחיות הבורסה, הזכויות ניתנות לניצול שוטף בכל עת, החל מיום המסחר הבא שלאחר המועד הקובע, קרי יום 19 באוקטובר 2026 ועד ליום המסחר הקודם ליום המסחר בזכויות, קרי, יום 26 באוקטובר 2026 ("תקופת הניצול"), בהתאם להוראות המפורטות להלן:

5.6.1 זכאים רשומים אשר יבקשו לנצל את זכותם לניצול שוטף של זכויותיהם, או חלק מהן, ימסרו לחברה במשרדה הרשום, בתקופת הניצול, את מכתבי הזכויות והבקשה לניצול הזכויות כשהם מלאים וחתומים כהלכה, בצירוף המחאה לפקודת החברה במלוא סכום התמורה עבור היחידות המבוקשות או אישור על ביצוע העברה בנקאית לזכות החברה במלוא סכום התמורה עבור היחידות המבוקשות, לתשלום ביום

הבקשה. אם לא תפרע ההמחאה הנ"ל או אם לא תבוצע ההעברה הבנקאית הנ"ל בפועל, יראו את הזכויות כאילו לא נוצלו והן תפקענה.

5.6.2 זכאים בלתי רשומים המבקשים לנצל את זכותם לניצול שוטף של זכויותיהם או חלק מהן, יודיעו על כך לחברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים את ניירות הערך המזכים בתקופת הניצול ויצרפו את התמורה בגין היחידות המבוקשות על-פי לוח הזמנים כדלקמן:

5.6.2.1 בקשת זכאי בלתי רשום בדבר ניצול זכויותיו שתתקבל עד לשעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, תועבר על-ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

5.6.2.2 קיבלה המסלקה הודעה מחבר הבורסה בדבר ניצול הזכויות עד לשעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בה בהתאם את החברה לרישומים, וזאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

5.6.2.3 קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור לעיל עד לשעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת הניצול למשרדי החברה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

5.6.2.4 כל הודעה מאלה המנויות בסעיף קטן 5.6.2.1 עד 5.6.2.3 (כולל) לעיל שתתקבל לאחר השעה 12:00 מידי יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר שלאחריו.

5.6.3 החברה תקצה באופן שוטף את ניירות הערך בגינם הוגשו בקשות לניצול שוטף, לאחר קבלת מלוא התמורה בגינם, ותפנה לבורסה סמוך לאחר הקצאתם בבקשה לרשום למסחר בה.

5.6.4 זכאי בלתי רשום אשר ינצל את זכויותיו כאמור, יהיה רשאי למכור את ניירות הערך שיוקצו לו עקב ניצול הזכויות, עם מסירת הודעת הניצול לחבר הבורסה באמצעותו הוא מחזיק את ניירות הערך הקיימים שבגינם הוא זכאי לזכויות.

5.6.5 על אף האמור לעיל, הושעה המסחר במניות החברה במהלך תקופת הניצול, לא תהיינה הזכויות ניתנות לניצול החל מיום המסחר השישי (6) הרצוף להשעיית המסחר ועד לתום השעיית המסחר. הודעות לניצול הזכויות שהתקבלו עד ליום השישי (6) כאמור ושטרם בוצעו, תהיינה מבוטלות.

5.6.6 יודגש כי לוחות הזמנים בקשר עם הניצול השוטף לעיל הינם בכפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שהם במועד פרסום דוח הצעת המדף.

5.7 המסחר בבורסה "אקס זכויות"

המניות הקיימות בהון החברה, תסחרנה בבורסה "אקס זכויות" החל מהיום הקובע, דהיינו החל מיום 16 באוקטובר 2026.

5.8 מרשם בעלי המניות

מרשם בעלי המניות של החברה יהיה פתוח מתאריך פרסום דוח זה (כולל) ועד לתום היום הקובע (דהיינו מיום 11 באוקטובר 2026 ועד ליום 16 באוקטובר 2026).

5.9 זכויות שלא נוצלו

זכויות שלא נוצלו בהתאם להוראות דוח הצעת מדף זה או שלא שולמה תמורתן עד ליום האחרון לניצול הזכויות, תפקענה ולא תקנינה כל זכות למחזיקים בהן ולא יוקצו ניירות ערך בגין. מובהר, כי למנצלי הזכויות לא עומדת זכות קיזוז נגד החברה בגין הסכום שעליהם לשלם.

5.10 חשבון מיוחד

לא יאוחר מהיום הקובע תפתח החברה לרישומים בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("החשבון המיוחד לזכויות"). החשבון המיוחד לזכויות ינוהל באופן בלעדי על-ידי החברה לרישומים עבור ובשם החברה, בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. החברה לרישומים תעביר לחשבון המיוחד לזכויות את כל הכספים שיתקבלו על-ידה (לרבות הפירות שיתקבלו בגינם).

5.11 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי דוח הצעת המדף

לפירוט השלכות המיסוי של המניות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, ראו סעיף 11 להלן. **התיאור בדוח הצעה זה, בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים במניות המוצעות הינו כללי ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.**

5.12 תעודות

הקצאת ניירות הערך המזכים במסגרת הנפקת הזכויות תיעשה כדלקמן:

5.12.1 לא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר יום תשלום דמי ניצול הזכויות ובכפוף לקבלת התשלום המלא בגין אצל החברה, תשלח החברה תעודות מניה לחברה לרישומים, לטובת הזכאים הבלתי רשומים אשר ניצלו את זכויותיהם בהתאם לדוח הצעה זה, בגין ניירות הערך הכלולים ביחידות שהזכויות לרכישתן נוצלו על-ידיהם.

5.12.2 תעודות המניה יהיו ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, על-ידי הגשת הודעה על כך לחברה, בנוסח המקובל למטרה זו. כל ההוצאות הכרוכות בפעולות כאמור, לרבות המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, יחולו על המבקש לבצע את הפעולות וישולמו על ידו.

5.13 התאמות בניירות ערך המירים לא רשומים הקיימים לחברה

במסגרת תנאי כתבי האופציה (לא סחירים) שהנפיקה החברה נקבע, כי במקרה של הצעת זכויות על-ידי החברה לבעלי מניותיה (לרבות באמצעות הצעת ניירות ערך המירים) לאחר מועד הקצאת כתבי האופציה אך לפני מועד המימוש שלהן, תציע החברה לניצע, את אותם ניירות ערך בתנאים זהים להצעה לבעלי המניות, ויראו את הניצע כאילו מימש את כתבי האופציה שלו. לענין זה ראה גם ה"ש 2 לעיל.

עיקרי תנאי ניירות הערך המוצעים .6

המניות המוצעות 6.1

6.1.1 המניות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה ותזכנה את בעליהן במלוא הדיבידנדים במזומנים או במניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה (ככל שיוכרז או תחולק) לאחר רישומן למסחר.

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה ראה תקנון החברה כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 27 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-119464) ("תקנון החברה").

6.1.2 בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, המניות המוצעות תרשמנה, לאחר שתונפקנה, במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

הימנעות מעשיית הסדרים .7

7.1 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או בדוח הצעת מדף זה, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך המוצעים שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובדוח הצעת המדף.

7.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו, בקשר עם ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

הימנעות מדילול הון .8

בתקופה החל מתאריך פרסום דוח הצעת המדף ועד הקצאת ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי דוח הצעת מדף זה, לא תעשה החברה כל פעולה אשר יש בה משום דילול הון כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה צורה), התשכ"ט-1969, ביחס לניירות הערך המוצעים.

היתרים ואישורים .9

9.1 ניתנו כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת מדף זה.

9.2 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי דוח הצעת המדף, וכן את מניות המימוש, והבורסה נתנה לכך את אישורה. החברה תפנה לבורסה, תוך שלושה (3) ימי מסחר לאחר יום תשלום דמי ניצול הזכויות, בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים.

9.3 המסחר במניות המוצעות יחל בסמוך לאחר רישומן למסחר בבורסה. המניות תיסחרנה בבורסה יחד עם המניות הרגילות של החברה, אשר יהיו במחזור במועד רישומן למסחר.

9.4 אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.

10. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תסקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

11. מיסוי

ממקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעה זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

יובהר, ככל שיוצעו ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה לעובדי החברה, השלכות המס המפורטות להלן עשויות להשתנות, בהתאם לניירות הערך שיוצעו ותנאיהם.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי דוח מדף זה (לרבות המניות שתנבענה מממוש כתב הזכויות), הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

11.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר¹⁵, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה¹⁶ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. על אף האמור לעיל, רווח הון בידיו של יחיד במכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד¹⁷ יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה-עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%) לפי הוראות סעיף 101א(ב) לפקודה, וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9)

¹⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 91(ב)(3)(ג) לפקודה.

לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 121(1) לפקודה, שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23%, נכון לשנת 2026).

בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במקרה של מכירה של ניירות הערך שיוצעו על-פי תשקיף זה בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה, או של מניות שמקורן בזכויות כאמור, ייוחס מרכיב ההטבה בזכויות שהוקצו ("הזכויות") גם למניות הקיימות שמכוחן הוקצו הזכויות לבעלי המניות של החברה ("המניות העיקריות"), והמחיר המקורי של הזכויות וכן של המניות העיקריות יותאם באופן יחסי על-מנת לשקף את ייחוס מרכיב ההטבה כאמור. כמו-כן, לעניין יום הרכישה של הזכויות, יראו את הזכויות כאילו נרכשו ביום בו נרכשה המניה העיקרית.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 29(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאליו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על שיעור המס הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם ובשיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

במכירת מניה על-ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, אך לא יותר מסכום ההפסד למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) או יותר.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% נכון לשנת 2026) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר

הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, והכל בהתאם להוראות אותה אמנה. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

11.2 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%). על הכנסתו החייבת של חבר בני אדם יוטל מס חברות בשיעור של עשרים ושלושה אחוזים (23%). בחישוב ההכנסה החייבת של חבר בני האדם לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות. קרי, דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל ככלל פטור ממס הכנסה. אולם, תיכלל הכנסתו החייבת של חבר בני אדם מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. דיבידנד המשולם על ידי חברה תושבת ישראל לתושב חוץ (יחיד או חברה) שאינו בעל מניות מהותי - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל, לגבי תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו שלושים אחוזים (30%), כפוף לאמנות המס עליהן חתמה מדינת ישראל; ובידי קרן נאמנות חייבת - בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות הכנסה "עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע במפורש אחרת; לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים

אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד בהתקיים התנאים באותו הסעיף. חלוקת דיבידנד מרווחי שערך, ככלל, עשויה להביא לכך שהנכס שבשלו נרשמו רווחי השערך ייחשב כאילו נמכר ונרכש מחדש ולכן עשויה להיווצר חבות מס רווח הון במישור החברה מחלקת הדיבידנד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי"), שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד תושב ישראל או תושב חוץ בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%). לגבי יחיד או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבותו. כמו-כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע.

11.3 מס על הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2026 על 721,560 ש"ח. (נכון לשנת המס 2026; סכום שמתואם מידי שנה), למעט בשנים 2026-2027 אשר בהן כהוראת שעה לא יתואם הסכום), יהא חייב במס נוסף על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, (למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני) ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות. כמו כן, בהתאם להוראות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024, נקבע במסגרת הוראות סעיף 121ב(א) לפקודה כי בשנים 2025 עד 2027, יחול מס נוסף בשיעור של 2% על הכנסות של יחיד ממקורות הוניים העולות על הסכום הקבוע בסעיף 121ב לפקודה (721,560 ₪) (נכון לשנת 2026; סכום המתואם מידי שנה). הכנסה ממקורות הוניים הוגדרה בהוראות הסעיף כהכנסה שאינה הכנסה לפי סעיף 12(1) או (2) לפקודה, קרי שאינה הכנסה מעסק או ממשלח יד או הכנסת עבודה, ושאינה הכנסה מיגיעה אישית.

12. תמורת ההנפקה וייעודה

12.1 התמורה הצפויה לחברה כתוצאה ממימוש הזכויות המוצעות בהצעה זו, בהנחה של ניצול מלוא הכמות המוצעות בדוח הצעת המדף, ובניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן¹⁸:

התמורה הצפויה ברוטו	כ-199,851 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות הקשורות בהנפקה (הערכה) ¹⁹	כ-230 אלפי ש"ח
<u>בניכוי הוצאות אחרות</u>	<u>כ-20 אלפי ש"ח</u>
התמורה הצפויה נטו	כ-199,601 אלפי ש"ח

¹⁸ כאמור, הנתונים הינם בהנחת ניצול מלוא הכמות המקסימלית של ניירות הערך המוצעים מכוח דוח הצעה זה והם עשויים להשתנות בהתאם לתוצאות ההצעה בפועל.

¹⁹ הפניקס חיתום בע"מ ישמשו כמפיצים בהנפקה.

12.2 לא נקבע סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקה זו. לעניין הודעות בדבר כוונת מימוש זכויות שהתקבלו בחברה מבעלי עניין בה, ראה סעיף 4 לדוח ההצעה.

12.3 תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת ולשם חיזוק מבנה ההון והחוב של החברה, לרבות אך לא רק, לצרכי הון חוזר ותשלומים שוטפים, ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה.

12.4 עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכד', כפי שייקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים.

13. שערי הבורסה של מניית החברה

להלן פרטים בדבר השער הגבוה ביותר והנמוך ביותר של מניית החברה בשנים 2024 ו-2025, ובשנת 2026 (עד סמוך לפרסום דוח הצעת המדף) (באגורות):

שער נעילה גבוה מתואם ²⁰		שער נעילה נמוך מתואם ²⁰		שנה
שער	תאריך	שער	תאריך	
5,184	17.12.2024	3,158	2.7.2024	2024
5,505	12.10.2025	4,089	10.6.2025	2025
6,440	6.3.2026	1,540	9.10.2026	2026 (*)

(*) מיום 1.1.2026 ועד ליום 9.10.2026.

14. שינויים או חידושים בעסקי החברה

בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות הצעת מדף, כלל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום התשקיף, נכללים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים האמורים באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה בכתובת <https://www.maya.tase.co.il>.

15. מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

לדוח הצעת מדף זה מצורפים כנספת א' מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בהם נכללת הסכמתם, כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה ושל חברה כלולה של החברה (כמפורט במכתבי ההסכמה), ייכללו, על דרך ההפניה, בדוח הצעת מדף זה, הכל בנוסח מכתבי ההסכמה המצורפים וכפוף להם.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה מאת משרד עורכי הדין גולדפרב גרוס זליגמן ושות', המשמשים כעורכי הדין להנפקה זו :

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

11 באוקטובר 2026

לכבוד

אלקטרה נדל"ן בע"מ

הנדון : דוח הצעת מדף של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") מיום 11 באוקטובר 2026 ("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף של החברה הנושא תאריך 7 במאי 2026²¹ ("התשקיף") ולדוח הצעת המדף שבנדון אשר מפורסם מכוחו, הננו לחוות דעתנו כדלקמן :

- [1] לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
- [2] לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בצורה המתוארת בתשקיף ובדוח הצעת המדף.
- [3] לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

מירב קינן וגנר, עו"ד מיראא נסיראת, עו"ד

גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

חתימות

החברה :

אלקטרה נדל"ן בע"מ

הדירקטורים :

גיל רושינק

דניאל זלקינד

מיכאל זלקינד

לילך שפיר פרידלנד

גיורא בר דעה

נעמה זלדיס

נספח א'

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים

11 באוקטובר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
אלקטרה נדל"ן בע"מ
יגאל אלון 98, תל אביב-יפו

ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") המיועד
להתפרסם בחודש אוקטובר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת מדף שבנדון של
הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.
3. דוח סקירה מיום 19 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2026 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

אנו מסכימים, כי מכתב זה ייכלל בדוח הצעת המדף.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

11 באוקטובר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
אלקטרה נדל"ן בע"מ
יגאל אלון 98, תל אביב-יפו

ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") המיועד
להתפרסם בחודש אוקטובר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת מדף שבנדון של
הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של
Electra Multifamily Investments Fund II, L.P. ליום 31 במרס 2026 ולתקופות של שלושה
חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

אנו מסכימים, כי מכתב זה ייכלל בדוח הצעת המדף.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון