

4 באפריל 2022

לכבוד רשות ניירות ערך  
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)  
ג.א.נ.,

### הנדון: דוח מידי בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("תקנות בעלי השליטה"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב") ותקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, ניתנת בזאת הודעה בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה אשר תתכנס ביום ד', 11 במאי 2022 בשעה 17:00 במשרדי החברה, ברחוב יגאל אלון 98, תל אביב (קומה 50) ("משרדי החברה"), אשר על סדר יומה:

(1) אישור הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה; (2) אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה; (3) אישור הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה; (4) אישור העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה; (5) אישור העמדת הלוואה למנכ"ל החברה; (6) אישור הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט מנכ"ל החברה ולמעט לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם; (7) אישור הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד.

### פירוט הנושאים שעל סדר היום ותמצית ההחלטות המוצעות:

#### 1. נושאים מס' 1, 2 ו-3 - אישור הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה

1.1 מוצע לאשר הענקת מענק מיוחד, ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק, למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, ולסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה, מר אוהד לוי, וזאת עבור תרומתם המשמעותית לפיתוח עסקי החברה ולתוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021. סך המענק לכל אחד מהם יעמוד על שש משכורות.

1.2 פרטים נוספים אודות המענק המיוחד, תמצית נימוקים של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה

1.2.1 בשנת 2021 ועד למועד זה, המשיכה החברה לצמוח בהיקפים משמעותיים. החברה גייסה ומנהלת נכון להיום סך של כ-3.3 מיליארד דולר.

1.2.2 נכון למועד דיווח זה, מנהלת החברה שלוש קרנות להשקעה במקבצי דיור בארה"ב (Multifamily), קרן חוב ראשונה למימון מקבצי דיור בארה"ב, שותפויות ייעודיות לרכישת בתים פרטיים צמודי קרקע להשכרה (Single Family Rental) וכן שותפות ריט אמריקאית להשקעות הזדמנותיות במלונות בארה"ב.

בנוסף, הכריזה החברה על הקמת קרן חוב שניה למימון מקבצי דיור בארה"ב, הקמת הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב וכן הקמת קרן משרדים בבריטניה כדלקמן:

א. בחודש יוני 2021 הודיעה החברה כי סיימה את שלב הגיוס לקרן הראשונה למתן הלוואת למקבצי דיור בארה"ב (Final Closing) וזאת לאחר שגייסה התחייבויות השקעה של הון בסכום כולל של כ-285 מיליון דולר מגופים מוסדיים וממשקיעים פרטיים כשירים אשר הושקעו במלואם, וזאת לעומת סך של 200 מיליון דולר שהתכוונה החברה לגייס כאמור.

ב. בחודש יולי 2021 הודיעה החברה כי סיימה את שלב הגיוס לקרן השלישית להשקעות במקבצי דיור (Final Closing) וזאת לאחר שגייסה התחייבויות השקעה של הון בסכום כולל של כ-980 מיליון דולר מגופים מוסדיים וממשקיעים פרטיים אשר הושקעו במלואם, וזאת לעומת סך של 500 מיליון דולר שהתכוונה החברה לגייס כאמור.

ג. בחודש נובמבר 2021, הודיעה החברה כי הינה פועלת להרחבת פעילותה בתחום קרנות ההשקעה (Private Equity) תחת ניהולה וכניסה לתחום המשרדים בבריטניה. יעד הגיוס לקרן זו עומד על סך של 200 מיליון ליש"ט. בחודש מרץ 2022, רכשה החברה, ביחד עם שותף מקומי, באמצעות הקרן האמורה, בניין משרדים ראשון הממוקם במרכז לונדון, בריטניה בתמורה (100%) לסך של כ-17.5 מיליון ליש"ט.

ד. בחודש דצמבר 2021 הודיעה החברה כי היא מצויה בהליכים להקמת הקרן הרביעית להשקעה במקבצי דיור. יעד הגיוס לקרן זו עומד על סך של כ-1 מיליארד דולר.

ה. בחודש פברואר 2022, הודיעה החברה כי היא מצויה בהליכים להקמת הקרן השנייה למתן הלוואות למקבצי דיור בארה"ב. יעד הגיוס לקרן זו עומד על סך של כ-500 מיליון דולר.

ו. בחודש מרץ 2022 הכריזה החברה על סגירה ראשונה (Initial Closing) של ריט המלונות בהיקף התחייבות של 500 מיליון דולר. למועד הדוח, החברה ביצעה שלוש עסקאות בתחום המלונאות בארה"ב, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ-106 מיליון דולר וכן חתמה על הסכם רכישה מחייב לבית מלון

נוסף. סך התחייבויות ההשקעה שהתקבלו בקשר לפעילות המלונאות עד למועד הדוח, מסתכמות לסך של כ-700 מיליון דולר.

ז. בתים פרטיים צמודי קרקע (SFR) – נכון למועד דיווח זה מחזיקה (ביחד עם שותפים מוגבלים, באמצעות 9 שותפויות) ומנהלת החברה כשותף מנהל (GP) 2,022 בתים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בהיקף עסקאות כולל (100%) של כ-543 מיליון דולר והון מושקע (100%) של כ-217 מיליון דולר.

1.2.3 תנאי העסקתם וכהונתם של יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה כאמור, ומדיניות התגמול הקיימת של החברה<sup>1</sup>, לא הסדירו את האפשרות להענקת מענק מיוחד לאור צמיחה מהותית בפעילות החברה.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם ראו תקנה 21 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (בחלק ד', פרטים נוספים)<sup>2</sup>.

1.2.4 ביום 3 באפריל 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, פה אחד, הענקת מענק מיוחד כאמור, מעבר לתקרת המענק השנתי לו זכאים נושאי המשרה האמורים כתוצאה מיישום מנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול, כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה. המענק המיוחד ישולם סמוך לאחר קבלת האישורים כאמור.

בדיונים של ועדת התגמול ושל הדירקטוריון צוין, כי, להערכת חברי ועדת התגמול וחברי דירקטוריון החברה, עלות התגמול לנושאי המשרה האמורים בגין שנת 2021, גם לאחר תשלום המענק המיוחד, הינה סבירה והוגנת בהשוואה לתנאים בשוק.

עוד צוין כי נושאי המשרה האמורים תרמו תרומה מהותית ומכרעת לפעילות החברה, אשר הניבה תוצאות מרשימות כאמור, לרבות הצלחה משמעותית ברמת הגיוסים לקרנות אותן מנהלת החברה. לאור האמור לעיל, יש לתגמל את נושאי המשרה האמורים על מאמצים אלה.

### 1.3 תמצית ההחלטות המוצעות :

1.3.1 לאשר הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה בגובה של שש משכורות (כ-600,000 ש"ח), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

1.3.2 לאשר הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה בגובה של שש משכורות (כ-360,000 ש"ח), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

<sup>1</sup> אושרה ביום 9 בפברואר 2022, בהתאם לדוח זימון אסיפה כללית שפורסם ביום 23 בינואר 2022 (אסמכתא מספר : 2022-01-009753), המובא בדרך של הפנייה.

<sup>2</sup> כפי שפורסם ביום 1 במרס 2022 (אסמכתא מספר : 2022-01-020472), המובא בדרך של הפנייה.

1.3.3 לאשר הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה בגובה שש משכורות (כ-330,000 ש"ח), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.

## 2. נושאים מס' 4 ו-5 - אישור העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה ולמנכ"ל החברה

- 2.1 מוצע לאשר העמדת הלוואה, ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק ולמנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, למטרת השקעה בקרנות הנדלי"ן של החברה, בתנאים כמפורט להלן.
- 2.2 כל אחד מנושאי המשרה האמורים יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, נושאת ריבית בהתאם להוראות בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, כפי שתהא מעת לעת (ואשר נכון למועד זה הינה בשיעור של כ-3.23%), בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב.
- 2.3 ההלוואה תועמד במנה אחת או יותר, במועדים ובסכומים בהתאם לבקשת נושא המשרה, במשך תקופה שלא תעלה על שבע שנים, ועד למשיכת מלוא סכום ההלוואה כאמור, ככל שיבקש המנהל למשוך את מלוא סכום ההלוואה.
- 2.4 ההלוואה והריבית בגינה תפרע באופן שוטף על ידי חלוקות (distributions) אשר תבוצענה על ידי כל קרן נדלי"ן שבה ירכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה.
- 2.5 כל מנת הלוואה, כפי שתהיה בכל מועד רלוונטי, יחד עם הריבית בגינה, תיפרע על ידי המנהל במוקדם מבין ("מועד הפירעון"): (א) תום 7 שנים ממועד העמדת כל מנת הלוואה (ובמקרה בו קרן הנדלי"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה הכריזה על extension למימוש נכסיה, תוארך תקופה זו בהתאמה); (ב) במועד קבלת התמורה ממימוש נכסי קרן הנדלי"ן שבה נרכשו זכויות באמצעות כספי ההלוואה, וביצוע חלוקה של תמורת מימוש הנכסים לשותפים המוגבלים בקרן הנדלי"ן האמורה (תשלום בגובה התמורה האמורה); (ג) תום תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה והמנהל התפטר מעבודתו בקבוצה או היה והוסכם בין הקבוצה לבינו בהסכמה הדדית על סיום העסקתו בקבוצה או (ד) תום תקופה של שישה חודשים ממועד סיום יחסי עובד מעביד היה והמנהל פוטר מעבודתו בקבוצה.
- 2.6 ההלוואה תהא מובטחת בזכויות שירכשו על ידי נושא המשרה בקרנות הנדלי"ן של החברה, כבטוחה בלעדית (בתנאי Non-Recourse), ואלה ישועבדו בשעבוד ראשון בדרגה כבטחון לסילוקם המלא של הסכומים שטרם נפרעו בגין ההלוואה, אלא במקרים בהם הסתיימה העסקת נושא המשרה בקבוצה שאז יפרע את ההלוואה כאמור לעיל. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה וכן בדבר זכותו של נושא המשרה לפירעון מוקדם של ההלוואה בכל עת ללא כל עמלה.
- 2.7 ההטבה הכרוכה בהענקת הלוואה, ככל שקיימת הטבה כאמור, תופחת מהתגמול לו זכאי נושא המשרה על פי הסכם העסקתו.

**2.8 הרקע להתקשרות; פרטים נוספים בקשר עם ההתקשרות; תמצית נימוקים של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה**

2.8.1 כאמור בסעיף 1.2 לדוח זה, כל אחד מנושאי המשרה האמורים, תרמו תרומה מהותית ומכרעת לפעילות החברה, אשר הניבה תוצאות מרשימות כאמור, לרבות הצלחה משמעותית ברמת הגיוסים לקרנות אותן מנהלת החברה.

2.8.2 החברה קיבלה חוות דעת כלכלית (ממערך שווי בלתי תלוי) ("חוות הדעת"). בהתאם לחוות הדעת, שוויה של ההטבה, הינו ההפרש המהוון בין תשלומי ההלוואה לפי הריבית ההוגנת לבין תשלומי ההלוואה לפי הריבית שניתנה לנושאי המשרה בהתאם לתנאי ההסכם עמם. בהתאם למתודולוגיה שעליה מבוססת חוות הדעת, שווי ההטבה הגלום בהענקת ההלוואה, הינו בסך שאינו מהותי לכל אחד מנושאי משרה.

2.8.3 ההטבה תירשם לחברה כהוצאה חשבונאית. נושא המשרה יישא באופן מלא בהטבה החד פעמית, והיא תופחת מהתגמול הכולל לו יהא זכאי בגין שנת 2022. לפיכך, לא נוצרת לחברה כל הוצאה עודפת בגין ההטבה החד פעמית, שכן ההוצאה מקוזזת במלואה מהתגמול של נושאי המשרה ולא ניתן לראות בעלות ההטבה החד פעמית משום שינוי בהיקף התגמול שלו. בנוסף, מדיניות התגמול של החברה מאפשרת העמדת הלוואות לנושאי משרה בחברה. יחד עם זאת, לאור רכיב ה-Non Recourse בהלוואה, החליטה החברה, למען הזהירות, לבקש את אישורה של האסיפה הכללית של החברה להעמדת ההלוואות כאמור.

2.8.4 העמדת הלוואה כאמור תעניק לנושאי המשרה תמריץ נוסף לנושאי המשרה האמורים לקידום עסקי החברה ותחזק את הקשר של נושאי המשרה לחברה, בטווח הארוך.

**2.9 תמצית ההחלטות המוצעות:**

2.9.1 לאשר העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק, להשקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאים כמפורט בדוח.

2.9.2 לאשר העמדת הלוואה למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, להשקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאים כמפורט בדוח.

**3. נושאים מס' 6 ו-7 - אישור מתן כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, וכן למנכ"ל החברה ולדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה**

3.1 בהתאם לסעיף 17 לתקנון ההתאגדות של החברה, בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, כאשר על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

3.2 בהתאם לאמור, בכוונת החברה להעניק כתבי פטור מאחריות, לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, לרבות למנכ"ל החברה ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם.

3.3 מובהר, כי נוסחם של כתבי הפטור אשר יוענקו לנושאי המשרה והדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם הינם זהים לנוסחם של כתבי הפטור אשר יוענקו ליתר נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה. נוסח כתב הפטור מצ"ב **כנספת א'** לדוח זה.

3.4 **שם בעל השליטה בחברה ומהות עניינו האישי; שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי ומהות עניינו האישי**

3.4.1 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אלקו בע"מ ("אלקו"), חברה ציבורית המחזיקה בכ-59.63% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה. אלקו נמצאת בשליטה (כ-65.51%) של ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, באמצעות ג. זלקינד בע"מ, חברה פרטית בבעלותם המלאה.

3.4.2 לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, המכהנים כדירקטורים, עניין אישי בהתקשרות מס' 7 שעל סדר היום, מכח היותם זכאים לכתב השיפוי. לאלקו עניין אישי באישור ההתקשרות עקב היותה נשלטת על ידם. בנוסף, לשאר הדירקטורים בחברה ישנו עניין אישי באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום הואיל והוא נוגע לתנאי כהונתם. יובהר, כי עניינם האישי של ה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד זהה לעניינם האישי של יתר הדירקטורים בחברה ביחס לנושאים אלו, וזאת מאחר שכל הדירקטורים בחברה יהיו זכאים, מכוח כהונתם כדירקטורים בחברה לקבלת כתב פטור על-פי ההחלטות המוצעות.

3.5 **האישורים הנדרשים לביצוע העסקה**

ההתקשרות אושרה ביום 3 באפריל 2022 על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי דירקטוריון החברה (פה אחד). כניסתן לתוקף של ההחלטות כפופה לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות המזומנת על-פי דוח זה.

3.6 **פירוט עסקאות מסוגן של העסקה בשנתיים האחרונות**

בתוך השנתיים שקדמו למועד אישור העסקה על-ידי הדירקטוריון לא התקשרה החברה בעסקה, ובמועד אישורה על-ידי הדירקטוריון לא קיימת עסקה שהיא עדיין בתוקף, שהינה בין החברה לבין בעל השליטה בה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ואשר הינה מסוגה של העסקה נושא דוח זה או דומה לה, למעט הענקת כתבי שיפוי לכל נושאי המשרה בחברה והכללת כל נושאי המשרה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

3.7 **נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור העסקה, לשווי התמורה ולדרך שבה נקבעה**

כתב הפטור מוענק לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה כחלק מתנאי כהונתם ועבור שירותים כנושאי משרה ודירקטורים בחברה כאמור וללא תמורה.

בהחלטתם לאישור הענקת כתבי פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה בחברה, צוינו הנימוקים הבאים:

- 3.7.1 כתב הפטור הינו הגנה מקובלת וסבירה בקרב חברות ציבוריות בישראל אשר חיונית בכדי לאפשר לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה לפעול בחופשיות לטובת החברה, תוך הקטנת מידת החשיפה האישית שלהם והינו סביר בהתחשב בגודלה של החברה, באופי והיקף פעילותה של החברה ובאחריות ובחבובות המשמעותיות המוטלות על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ;
- 3.7.2 כתב הפטור הינו בהתאם לקבוע בחוק החברות, בתקנון החברה ובמדיניות התגמול של החברה והינו בנוסח זהה לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות לדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם ;
- 3.7.3 הענקת כתבי פטור אינה כוללת "חלוקה" כמשמעותה בחוק החברות, וכן אין חשש סביר שהענקתם תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון ;
- 3.7.4 לאור כל האמור לעיל, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון הינם בדעה, כי הענקת כתבי הפטור הינה ראויה, סבירה ולטובת החברה.

### **שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני ועדת התגמול ודירקטוריון החברה** 3.8

- 3.8.1 בישיבת ועדת התגמול של החברה שהתקיימה ביום 3 באפריל 2022 השתתפו גבי לילך שפיר פרידלנד (דח"צית) וה"ה איתן מחובר (דח"צ) ויצחק זינגר (דירקטור בלתי תלוי).
- 3.8.2 בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 3 באפריל 2022 השתתפו מר דניאל זלקינד (דירקטור), מר מיכאל זלקינד (דירקטור) גבי לילך שפיר פרידלנד (דח"צית), מר איתן מחובר (דח"צ) ומר יצחק זינגר (דירקטור בלתי תלוי). מר גיל רושינק (יו"ר הדירקטוריון) לא השתתף מפאת עניינו באישי בנושאים מספר 1 ו-4 שעל סדר היום.

### **תמצית ההחלטות המוצעות :** 3.9

- 3.9.1 לאשר מתן כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט למנכ"ל החברה ולדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, בנוסח המצ"ב **כנספח א'** לדוח זה.
- 3.9.2 לאשר מתן כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בנוסח המצ"ב **כנספח א'** לדוח זה. תוקף כתב הפטור שיוענק לבעלי השליטה הינו לשלוש שנים ממועד אישור האסיפה.

### **המניין החוקי לקיום האסיפה ואסיפה נדחית** .4

על-פי תקנון ההתאגדות של החברה, המניין החוקי לקיום אסיפה כללית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי כוח או באופן אחר שהחוק מאפשר, לפחות שני בעלי מניות רגילות המחזיקים או המייצגים ביחד לפחות 50% מכלל קולות ההצבעה בחברה. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה ליום ד', 18 במאי 2022, באותה

שעה ובאותו מקום. אם באסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כאמור כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, כי אז שני בעלי מניות בעלי זכות הצבעה, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי כוחם או באופן אחר שהחוק מאפשר, יהוו מניין חוקי והיו רשאים לדון בעניינים שלמענם נקראה האסיפה הנדחית.

## 5. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות שעל סדר היום<sup>3</sup>

5.1 הרוב הדרוש לאישור נושאים מס' 1, 2, 3 ו-5 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים), בהצבעה במניין קולות, ובלבד כי יתקיים בנוסף אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

על-פי הוראות סעיף 276 לחוק החברות, כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה על איזה מן הנושאים האמורים לעיל, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה (בעצמו או באמצעות בא-כוחו) או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה – בדרך של סימון במקום המיועד לכך על גבי כתב ההצבעה, האם הוא בעל שליטה בחברה או יש לו עניין אישי בהחלטה או לאו; לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא יימנה.

5.2 הרוב הדרוש לאישור נושאים מס' 4 ו-6 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים).

5.3 הרוב הדרוש לאישור נושא מס' 7 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים), בהצבעה במניין קולות, ובלבד כי יתקיים בנוסף אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

על-פי הוראות סעיף 276 לחוק החברות, כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה על הנושא האמור לעיל, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה (בעצמו או באמצעות בא-כוחו) או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה – בדרך של סימון במקום המיועד לכך על גבי כתב ההצבעה, האם יש לו עניין אישי בהחלטה או לאו; לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא יימנה.

כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה יודיע האם הינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בכירה בחברה או משקיע מוסדי, אם לאו.

<sup>3</sup> בעלת השליטה בחברה מחזיקה במניות בשיעור שיקנה לה את הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה בנושאים 4 ו-6 שעל סדר היום, אך אינה מחזיקה במניות בשיעור שיקנה לה את הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות בנושאים 1, 2, 3, 5, 7 שעל סדר היום, מאחר שלצורך קבלתן נדרש רוב מיוחד.



## **סדרי האסיפה וההצבעה**

.6

### **6.1 המועד לקביעת זכאות בעלי המניות להשתתף ולהצביע באסיפה**

המועד הקובע לזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה בהתאם לסעיף 182(ב) לחוק החברות ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה) התשס"ו-2005 הינו יום ב', 11 באפריל 2022 ("המועד הקובע").

### **6.2 זכאות להצביע**

כל בעל מניות של החברה במועד הקובע, בין אם המניות רשומות על שמו ("בעל מניות רשום") ובין אם הוא מחזיק בהן באמצעות חבר בורסה (קרי מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים, כאמור בסעיף 177(1) לחוק החברות, להלן: "בעל מניות לא רשום"), רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה בעצמו או באמצעות בא כוח להצבעה, וכן להצביע באמצעות כתב הצבעה. בנוסף, בעל מניה לא רשום זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מערכת ההצבעה האלקטרונית", "כתב הצבעה אלקטרוני" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה).

### **6.3 בא-כוח להצבעה**

כאמור לעיל, בעל מניות רשאי למנות בא כוח להצביע במקומו. מינויו של בא הכוח יהיה בכתב בחתימת הממנה או בא כוחו המורשה לכך, ואם הממנה הוא תאגיד - בחותמת התאגיד בצירוף חתימת המוסמך או המוסמכים לחייב את התאגיד. המסמך הממנה בא כוח להצבעה ("כתב המינוי"), ייפוי כוח (אם ישנו) שלפיו נחתם כתב המינוי או העתק ממנו מאושר להנחת דעת הדירקטוריון, יופקדו במשרדי החברה בכתובת לעיל או באמצעות פקס 03-6939679 (לידי מר אליעזר וסלי), לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב במסמך.

### **6.4 כתב הצבעה והודעות עמדה**

כאמור לעיל, בהצבעה לאישור ההחלטה בנושא שעל סדר יומה של האסיפה כמפורט לעיל, רשאי בעל מניות להצביע גם באמצעות כתב הצבעה. כן רשאי בעל מניות להביע עמדתו באשר לנושא האמור באמצעות הודעת עמדה.

את נוסח כתב ההצבעה וכן נוסחן של הודעות העמדה כהגדרתן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שתהיינה, ניתן למצוא באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ("אתר ההפצה") שכתובתו <https://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

הצבעה באמצעות כתב הצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה כפי שפורסם באתר ההפצה.

כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות למר אליעזר וסלי, סמנכ"ל הכספים של החברה (טלפון: 03-6939678) ולקבל, ללא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה, או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה באתר ההפצה, וכן את הודעות העמדה שהגיעו אל החברה, ככל שתהיינה.

חבר הבורסה ישלח, ללא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב הצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם הודיע בעל המניות כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

המועד האחרון להמצאת כתב הצבעה לחברה (לרבות המסמכים שיש לצרף אליו, כמפורט בכתב הצבעה) הינו עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות של החברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד קיום האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב הצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.

#### **הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית**

6.5

כאמור לעיל, בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מתום המועד הקובע ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית ("מועד נעילת המערכת"), אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או ביטול עד מועד נעילת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

יצוין כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו, באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה רגיל שייסר למשרדי החברה, תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

#### **אישור בעלות**

6.6

בעל מניות לא רשום, ימציא למשרדי החברה בכתובת הרשומה לעיל או לפקס: 03-6939679 (לידי מר אליעזר וסלי), לא פחות מארבע (4) שעות לפני המועד הקובע לתחילת האסיפה, אישור מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע. באישור יכללו הפרטים הנקובים בתקנה 2 ובטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000. בעל מניות לא רשום כאמור, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

לחילופין, בעל מניות לא רשום יהיה רשאי להעביר לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית עד מועד נעילת המערכת (כאמור בסעיף 6.5 לעיל). בלי לגרוע מן האמור לעיל, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 5א44 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית - דינו כדין אישור בעלות במניה לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

**6.7 שינויים בסדר היום ובקשה של בעל מניות לכלול נושא בסדר היום**

לאחר פרסום דוח זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תכין החברה סדר יום מעודכן וכתב הצבעה מתוקן ותפרסם אותם לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

**7. סמכות רשות ניירות ערך**

7.1 בהתאם לתקנה 10 לתקנות בעלי שליטה, מוסמכת רשות ניירות ערך, או עובד שהסמיכה לכך, בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת הדוח להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נשוא הדוח, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע.

7.2 ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור בסעיף 7.1 לעיל, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום התיקון לדוח.

7.3 החברה תגיש תיקון על-פי הוראה כאמור על-ידי פרסומו בדוח מיידי, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח הדוח, וכן תפרסם מודעה שבה יפורטו מועד האסיפה הכללית, העובדה כי בוצע תיקון לדוח בהוראת הרשות ועיקרי התיקון והכול, זולת אם הורתה הרשות אחרת.

7.4 ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

**8. נציג החברה**

נציג החברה לעניין טיפול בדוח מיידי זה הינו מר אליעזר וסלי, סמנכ"ל הכספים של החברה, מרחוב יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50). טלפון: 03-6939678; פקס: 03-6939679.

**9. עיון במסמכים**

ניתן לעיין בנוסח המלא של כל מסמך הנוגע להחלטה המוצעת, לרבות מסמכים אשר הוצגו בפני ועדת התגמול והדירקטוריון במסגרת הליכי הדיון וקבלת ההחלטה בנושא כאמור לעיל, במשרדי החברה, בימים א'-ה' בין השעות 09:00 – 15:00, ובתיאום מראש עם מר אליעזר וסלי, סמנכ"ל הכספים של החברה (טלפון: 03-6939678), וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה.

**אלקטרה נדל"ן בע"מ**

על-ידי:

אמיר יניב, מנכ"ל

ו-אליעזר וסלי, סמנכ"ל כספים

**נספח א' – כתב פטור**

# אלקטרה נדל"ן בע"מ

(החברה")

## כתב פטור

אל: מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת"ז \_\_\_\_\_

**הואיל** ולבקשת אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה") הינך מכהן כ"נושא משרה" בחברה כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ו/או כ"נושא משרה בכירה" כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") (להלן יחדיו: "נושא משרה");

**והואיל** הואיל ותקנון החברה מתיר לחברה לפטור את נושאי המשרה של החברה, מראש ובדיעבד;

**והואיל** וביום 3 באפריל 2022 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה, לאשר מתן פטור מאחריות על ידי החברה, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה;

**והואיל** וביום \_\_\_\_ 2022 אישרה גם האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה;

לפיכך, הרינו להודיעך כדלקמן:

1. בכפוף להוראות הדין, החברה פוטרת אותך בזה מראש ובדיעבד, מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שנגרם ו/או שייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה בפעולותיך בתום לב, בתוקף היותך נושא/ת משרה בחברה.

כפוף להוראות הדין, כתב פטור זה יהא תקף ויחול ביחס לכל מעשה או מחדל, שבוצעו או יבוצעו על-ידיך, במישרין או בעקיפין, במהלך כל תקופת כהונתך כנושא משרה בחברה, ויעמוד בתוקפו גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה (ובלבד שהמעשה או המחדל שבגינם ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה).

כפוף להוראות הדין, יחול כתב הפטור האמור גם בגין מעשה או מחדל הנוגעים לאירועים שקדמו למועד מתן כתב פטור זה (ובלבד שנעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה).

בסעיף זה, "החברה" – לרבות חברות בנות ו/או חברות קשורות וחברות בהן הינך מכהן כנושא משרה ו/או כנושא משרה בכירה, לבקשת החברה, בנושאים הקשורים אליהן.

2. לפי כתב פטור זה, לא יחול באשר למקרים הבאים (ובכפוף לכל דין):

א. הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ב. מעשה או מחדל בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

ג. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

ד. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

3. אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכל כתב פטור אחר שניתן לך כדין על ידי החברה, ככל וניתן, ו/או בכתב שיפוי, ככל וניתן לך כדין על ידי החברה, ו/או בזכותך לקבלת תגמולי ביטוח במסגרת כל פוליסת ביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

4. התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל שמוותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנות או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין:

---

אלקטרה נדל"ן בע"מ

---

תאריך

הנני לאשר קבלת כתב פטור זה ואת הסכמתי לתנאיו:

---

חתימת נושא המשרה

---

תאריך

# אלקטרה נדל"ן

אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

## חלק ראשון

1. שמה של החברה: אלקטרה נדל"ן בע"מ.
2. סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה: אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתקיים ביום ד', 11 במאי 2022, בשעה 17:00 במשרדי החברה, ברחוב יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50) ("משרדי החברה").
3. פירוט הנושאים שעל סדר היום ותמצית ההחלטות המוצעות:
  - 3.1 אישור הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה בגובה של שש משכורות (כ-600,000 ₪), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.
  - 3.2 אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה בגובה שש משכורות (כ-360,000 ₪), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.
  - 3.3 אישור הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה בגובה שש משכורות (כ-330,000 ₪), בגין תוצאות שנת 2021, מעבר למענק הקבוע במדיניות התגמול של החברה.
  - 3.4 אישור העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר גיל רושינק, להשקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאים כמפורט בדוח הזימון.
  - 3.5 אישור העמדת הלוואה למנכ"ל החברה. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר העמדת הלוואה למנכ"ל החברה, מר אמיר יניב, להשקעה בקרנות הנדל"ן של החברה, בסכום של עד 1.5 מיליון דולר ארה"ב, בתנאים כמפורט בדוח הזימון.
  - 3.6 אישור הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט מנכ"ל החברה ולמעט לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם. תמצית ההחלטה המוצעת: לאשר מתן כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולנושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט למנכ"ל החברה ולדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, בנוסח המצ"ב כנספח א' לדוח הזימון.

3.7 אישור הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד. **תמצית ההחלטה המוצעת:** לאשר מתן כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד, בנוסח המצ"ב כנספח א' לדוח הזימון. תוקף כתב הפטור שיוענק לבעלי השליטה הינו לשלוש שנים ממועד אישור האסיפה.

#### 4. **המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות:**

ניתן לעיין בדוח הזימון ובנוסח המלא של כל מסמך הנוגע להחלטות המוצעות, במשרדי החברה, ברחוב יגאל אלון 98, תל אביב (קומה 50), בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, ובתיאום מראש עם מר אליעזר וסלי, סמנכ"ל הכספים של החברה (טלפון: 03-6939678), וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה.

כמו-כן, ניתן למצוא את דוח הזימון, נוסח כתב ההצבעה וכן נוסחן של הודעות העמדה, כהגדרתן בסעיף 88 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ככל שתהיינה, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ("**אתר ההפצה**") שכתובתו [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**אתר הבורסה**") שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

#### 5. **הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות בנושאים שעל סדר היום:**

הרוב הדרוש לאישור הנושאים שעל סדר היום המפורטים בסעיפים 3.1, 3.2, 3.3 ו-3.5 לעיל, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים), בהצבעה במניין קולות, ובלבד כי יתקיים בנוסף אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

הרוב הדרוש לאישור הנושאים שעל סדר היום המפורטים בסעיפים 3.4 ו-3.6 לעיל, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים).

הרוב הדרוש לאישור הנושא שעל סדר היום המפורט בסעיף 3.7 לעיל, הינו רוב רגיל (קרי רוב של למעלה מ-50% מקולות המשתתפים בהצבעה אשר הצביעו בעד או נגד, ללא קולות הנמנעים), בהצבעה במניין קולות, ובלבד כי יתקיים בנוסף אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. **בחלקו השני של כתב הצבעה זה מוקצה מקום לסימון האם בעל המניות הינו בעל שליטה בחברה או בעל עניין אישי באישור ההתקשרויות שעל סדר היום המפורטת בסעיף 3.1, 3.2, 3.3 ו-3.5 לעיל, וכן לתיאור של העניין האישי וכן האם בעל המניות הינו בעל עניין אישי באישור ההתקשרויות שעל סדר היום**



המפורטת בסעיף 3.7 וכן לתיאור של העניין האישי. יובהר, כי בעל מניות שלא סימן קיומו או היעדרו של עניין אישי כאמור או לא תיאר את מהות העניין האישי (אם קיים), הצבעתו לא תבוא במניין.

**7. המועד הקובע את זכאות בעלי המניות להשתתף ולהצביע באסיפה:**

המועד הקובע לזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה בהתאם לסעיף 182(ב) לחוק החברות ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה) התשס"ו-2005 הינו יום ב', 11 באפריל 2022 ("המועד הקובע").

**8. תוקף כתב ההצבעה - חובת צירוף מסמכים נלווים והמועד האחרון למסירתם:**

לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים:

בעל מניות לא רשום<sup>1</sup> - אישור בעלות, אשר צורף לכתב ההצבעה או נשלח לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (ראה סעיף 14 להלן).

בעל מניות רשום<sup>2</sup> - צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו, כאמור לעיל, יש להמציא למשרדי החברה עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.

לחלופין, בעל מניות לא רשום יהיה רשאי להעביר לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית עד מועד נעילת מערכת ההצבעה האלקטרונית (קרי, עד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה).

כתב הצבעה שלא הומצא בהתאם לאמור בסעיף זה, יהיה חסר תוקף.

**9. הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית:**

בעל מניות לא רשום רשאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מתום המועד הקובע ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית ("מועד נעילת המערכת"), אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או ביטול עד מועד נעילת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

יצוין כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו, באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה רגיל שיימסר למשרדי החברה, תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

**10. המען למסירת כתבי הצבעה והודעות עמדה:**

משרדי החברה, רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50), פקס: 03-6939679.

<sup>1</sup> מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים.

<sup>2</sup> בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות.

11. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה על-ידי בעלי מניות לחברה :

עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה.

12. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה :

עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה.

13. כתובות אתר ההפצה ואתר האינטרנט של הבורסה שמצויים בהם כתבי ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתהיינה):

אתר ההפצה : [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il)

אתר הבורסה : <http://maya.tase.co.il>

14. אישור בעלות :

בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, או במשלוח בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

כמו-כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

15. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה) באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום. הודעתו לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות עמדה.

בנוסף, כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות למר אליעזר וסלי, סמנכ"ל הכספים של החברה (טלפון: 03-6939678) ולקבל, ללא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה, או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה באתר ההפצה, וכן את הודעות העמדה שהגיעו אל החברה, ככל שתהיינה.

16. עיון בכתבי ההצבעה :

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי, בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין במשרדי החברה (שמענם מצוין בסעיף 10 לעיל), בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה.

כמות המניות הרגילות של החברה, המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, הינה: 2,845,233.55 מניות רגילות של החברה.

כמות המניות הרגילות של החברה, המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה כאמור, הינה: 1,148,634.56 מניות רגילות של החברה.

17. **שינויים בסדר היום** :

לאחר פרסום כתב הצבעה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה (ככל שתהיינה) בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תכין החברה סדר יום מעודכן וכתב הצבעה מתוקן ותפרסם אותם לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

**בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי ההחלטות שעל סדר היום, על גבי החלק השני של כתב הצבעה זה**

אלקטרה נדל"ן בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

חלק שני

שם החברה: אלקטרה נדל"ן בע"מ

מען (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): משרדי החברה, רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב (קומה 50), פקס: 03-6939679

מספר החברה: 51-060732-8

מועד האסיפה: יום ד', 11 במאי 2022, בשעה 17:00

סוג האסיפה: אסיפה כללית מיוחדת

המועד הקובע: יום ב', 11 באפריל 2022

פרטי בעלי המניות:

שם בעל המניות: \_\_\_\_\_

מספר זהות: \_\_\_\_\_

במידה ואין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית:

מספר דרכון: \_\_\_\_\_

המדינה בה הוצא הדרכון: \_\_\_\_\_

בתוקף עד: \_\_\_\_\_

במידה ובעל המניות הוא תאגיד:

מספר התאגיד: \_\_\_\_\_

מדינת ההתאגדות: \_\_\_\_\_

האם בעל המניות הינו בעל עניין,<sup>3</sup> נושא משרה בכירה<sup>4</sup> או משקיע מוסדי<sup>5</sup>? כן/ לא.

(אם כן, פרט \_\_\_\_\_)

<sup>3</sup> "בעל עניין" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

<sup>4</sup> "נושא משרה בכירה" – כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

<sup>5</sup> "משקיע מוסדי" – כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות, כמשמעותו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

## אופן ההצבעה

האם אתה בעל עניין אישי באישור ההתקשרות <sup>2</sup>	האם אתה בעל עניין אישי באישור ההתקשרות <sup>2</sup>	האם אתה בעל שליטה בחברה או בעל עניין אישי באישור ההתקשרות? <sup>2</sup>	האם אתה בעל שליטה בחברה או בעל עניין אישי באישור ההתקשרות? <sup>2</sup>	אופן ההצבעה <sup>1</sup>	אופן ההצבעה <sup>1</sup>	אופן ההצבעה <sup>1</sup>	הנושאים שעל סדר היום
לא	כן(*)	לא	כן(*)	נמנע	נגד	בעד	
							אישור הענקת מענק מיוחד ליו"ר דירקטוריון החברה
							אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה
							אישור הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל חשבונאות ובקרה של החברה
							אישור העמדת הלוואה ליו"ר דירקטוריון החברה
							אישור העמדת הלוואה למנכ"ל החברה
							אישור הענקת כתב פטור לדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ונושאי משרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות, למעט מנכ"ל החברה ולמעט לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם
							אישור הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ונושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות קשורות ובכלל זה, לה"ה דניאל זלקינד ומיכאל זלקינד. תוקף כתב הפטור שיוענק לבעלי השליטה הינו לשלוש שנים ממועד אישור האסיפה.

(\*) פרט להלן.

(1) אי סימון יחשב כהימנעות בהצבעה באותו נושא.

(2) בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

## פרטים

להלן פרטים אודות "עניין אישי" באישור ההחלטות לעיל:

---

---

---

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות למעט במקרים שבהם הצבעה היא באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף צילום תעודת הזהות/דרכון/תעודת התאגדות.

---

חתימת בעל המניות

---

תאריך