

**דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה ומיוחדת
בדרך של הצעת רכש חליפין**

לרכישת 180,227,185 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת
של

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

(**"סלע" ו-"הצעת רכש", בהתאמה**)

אשר מוצעות על ידי

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

(**"המציעה"**)

תוכן עניינים

עמוד	סעיף
5	1. פרטים אודות המניות שמוצע לרכשן
6	2. פרטים אודות התמורה המוצעת
7	3. פרטים אודות המציעה
14	4. תנאים שבהם מותנית התחייבות המציעה בהצעת הרכש
17	5. פרטים אודות הקיבול והתשלום עבור המניות
23	6. חזרתה של המציעה מהצעת הרכש או אי השלמת הצעת הרכש
23	7. חוות דעת דירקטוריון סלע
24	8. דחיית מועד הקיבול האחרון ותיקון הצעת הרכש
25	9. הודעות שהודיעו בעלי מניות סלע למציעה
25	10. הוראות סעיפים 337 ו-338 לחוק החברות
27	11. הפיכת סלע לחברה פרטית ומחיקת המניות מהרישום למסחר בבורסה
28	12. מקורות המימון להצעת הרכש ופרטים אודות התחייבויות המציעה וכוונותיה
28	13. פרטים אודות כל הסכם, הסדר או הבנה שיש למציעה עם אחר, הנוגעים לניירות הערך בסלע
28	14. מיסוי
30	15. סמכות רשות ניירות ערך
31	16. הימנעות מעשיית הסדרים
31	17. היתרים ואישורים
31	18. תשלום אגרה
32	19. תמורה והוצאות נלוות של המציעה
32	20. פירוט שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף של המציעה
32	21. פרטים על נציגי המציעה לעניין הטיפול במיפרט
32	22. הסכמה להכללה
33	23. חוות דעת משפטית
34	24. חתימות
	<u>נספחים</u>
35	נספח א' הודעת של מחזיק לא רשום
37	נספח ב'1 הודעת הסכמה של חבר בורסה
38	נספח ב'2 הודעת התנגדות של חבר בורסה

דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה ומיוחדת בדרך של הצעת רכש חליפין

לרכישת 180,227,185 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

של

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ

("סלע")

אשר מוצעת על ידי

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

("המציעה")

על פי תשקיף מדף של המציעה מיום 23 במאי 2019 ("תשקיף המדף")¹, ובהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 ("תקנות הצעת רכש"), מגישה בזה המציעה הצעת רכש חליפין מלאה ומיוחדת, בהתאם לסעיפים 328 ו-336 לחוק החברות², לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של סלע ("המניות" או "מניות סלע") המוחזקות בידי הניצעים כהגדרתם להלן, בתמורה לאחד מאלה (בגין כל מניית סלע)³: (1) 0.92 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה ("מניות המציעה"), שתונפקנה על ידי המציעה ("התמורה במניות" או "המניות המוצעות"); או לחילופין (2) 6.751 ש"ח בתמורה לכל מניה של סלע ("התמורה במזומן"), והכל על פי תנאי דוח הצעת מדף זה (המהווה גם מיפרט כמשמעותו בתקנות הצעת רכש) ("הצעת רכש החליפין", "המיפרט" ו-"דוח הצעת מדף" או "הדוח", בהתאמה).

יודגש, כי היה וסך התמורה במזומן אותה תדרש המציעה לשלם לניצעים אשר בחרו בחלופה זו במסגרת הצעת הרכש נשוא דוח זה יעלה על 250 מיליון ש"ח ("סכום התקרה"), תרכוש המציעה מכל ניצע שביקש לקבל תמורה במזומן כאמור, חלק יחסי מתוך סך המניות בגינן נתן הניצע הודעת הסכמה בה סומנה חלופת התמורה במזומן כאמור, בהתאם למפורט בהוראות סעיף 5.3 להלן. יובהר, כי המציעה שומרת לעצמה את הזכות לתקן את ההצעה נשוא דוח זה עד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון ולהגדיל את סכום התקרה.

נכון לתאריך הדוח, קיימות בהונה המונפק והנפרע של סלע 192,041,842 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

הצעת רכש החליפין מופנית לכל בעלי המניות של סלע, למעט ביחס ל-11,814,657 מניות סלע המוחזקות בידי המציעה, המהוות כ-6.15% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא

¹ פורסם ביום 22 במאי, 2019 (אסמכתא: 2019-01-049363).

² ובהתאם לעמדת רשות ניירות ערך: הצעת רכש מלאה של מציע המחזיק פחות מ-25% או 45% מזכויות ההצבעה בחברה.

³ יובהר, כי כל ניצע יהיה רשאי לפצל את היענותו לשתי הודעות הסכמה נפרדות, כך שביחס לחלק ממניותיו יקבל תמורה במניות וביחס לחלק האחר יקבל תמורה במזומן (בכפוף להוראות סעיף 5.3 להלן).

כ-5.86% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה) (בעלי המניות אליהם מופנית הצעת רכש החליפין יכוננו להלן: "הניצעים").

נכון למועד הדוח, המניות המוחזקות על ידי הניצעים ואשר מוצע לרכוש בהצעת הרכש כוללות 180,227,185 מניות, המהוות 93.85% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא - כ-5.37% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה) ("המניות המוצעות לרכישה").

תוקפה של הצעת הרכש והתחייבות המציעה לרכישת מניות הניצעים בהצעת רכש על פי דוח זה, מותנים, בין היתר, בהשגת שיעור היענות מזערי אשר בהינתן התקיימותו תחזיק המציעה מיד לאחר השלמת הצעת הרכש לכל הפחות ב-51% מהונה המונפק והנפרע של סלע. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לדוח זה להלן.

יצוין, כי בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ב'ד') של סלע ("אגרות החוב"), נכללת עילה להעמדתן לפירעון מיידי במידה וסלע תחדל מלהיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א-1961 ("הפקודה"), למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. עוד יצוין, כי יתכן ועילה דומה קיימת גם בהוראות ניירות הערך המסחריים, שאינם רשומים למסחר בבורסה, אותם הנפיקה סלע ("ניירות הערך המסחריים"). לאור העובדה שבהינתן השלמת הצעת הרכש נשוא דוח זה תחדל סלע מלהיות קרן להשקעות במקרקעין כאמור, מיד לאחר השלמת הצעת הרכש, ככל שתושלם, יעמדו בפני סלע האפשרויות הבאות: (א) פנייה למחזיקים לצורך תיקון שטרי הנאמנות של אגרות החוב וכן ניירות הערך המסחריים כך שתבוטל עילה זו (ביחס לניירות הערך המסחריים - ככל שקיימת); או (ב) פירעונם של איגרות החוב וניירות הערך המסחריים.

כמו כן, בהתאם לדוחותיה הכספיים של סלע ליום 30 ביוני 2020, ניתן לסלע מימון בהיקף של כ-53 ש"ח ממוסדות פיננסיים ("המימון הבנקאי"), אשר יתכן שחדלותה של סלע מלהיות קרן להשקעות במקרקעין ו/או העמדתם לפירעון מיידי של אגרות החוב או ניירות הערך המסחריים (Cross Default), תהווה עילה להעמדתו לפירעון מיידי של המימון הבנקאי. לאור האמור לעיל, במועד השלמת הצעת הרכש, ככל שתושלם,

⁴ למיטב ידיעת המציעה, למועד פרסום דוח זה, קיימות בהונה של סלע 9,625,967 אופציות שאינן רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-9,625,967 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של סלע (מתוכן, למיטב ידיעת המציעה, נכון למועד פרסום דוח זה, כ-5,816,315 אופציות "בשלות" הניתנות למימוש ("האופציות הניתנות למימוש")), שהוקצו לחברת הניהול של סלע ולנושאי משרה בסלע, ושחלקן ניתנות למימוש על בסיס "מימוש נטו" (Net Exercise) ("האופציות"). יובהר, כי חישוב מספר מניות המימוש שינבעו ממימוש האופציות כאמור לעיל חושב על בסיס יחס של 1:1 (ותחת ההנחה כי האופציות ימומשו במלואן), אך חישוב זה הינו תיאורטי בלבד שכן חלק מהאופציות האמורות ניתנות למימוש בשיטה של "מימוש נטו" (Net Exercise), כך שבפועל לא יוקצו לניצע שמימש את האופציות מניות ביחס של 1:1, אלא כמות מניות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה באופציות. יודגש, כי נכון למועד פרסום דוח זה, האופציות הניתנות למימוש אינן נכללות במניות המוצעות לרכישה, אך יחד עם זאת, המחזיקים באופציות אלו רשאים לממשן, כולן או חלקן, עד למועד הקיבול האחרון. ככל שמלוא האופציות (כהגדרתן לעיל) תמומשנה (ותחת ההנחה שמומשו למניות ביחס של 1:1 ושלא על פי מנגנון "מימוש נטו" כאמור) **תגדל כמות המניות המוצעות לרכישה (כהגדרתן בדוח זה) ותסתכם לסך של 189,853,152 מניות**. יובהר, כי בהנחה והצעת הרכש נשוא דוח זה תושלם כך שכל הניצעים יענו להצעת הרכש ומלוא המניות המוצעות לרכישה תירכשנה על ידי המציעה, האופציות שלא ימומשו עד למועד הקיבול האחרון, תהיינה ניתנות למימוש למניות סלע כחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא נתקבלה בידי המציעה החלטה בדבר נקיטת פעולה כלשהי ביחס לאופציות שטרם הבשילו או שלא ימומשו למניות עד למועד הקיבול האחרון. המציעה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בעניין זה כראות עיניה בכפוף להוראות כתבי האופציה ולהוראות כל דין.

⁵ ראו ה"ש 4 לעיל.

יעמדו בפני סלע האפשרויות הבאות (במידה והדבר יידרש): (א) פנייה למממנים לצורך תיקון הסכמי המימון כך שתבוטל העילה האמורה לפירעון מיידי; או (ב) פירעונו של המימון הבנקאי.

בנוסף, על-פי דיווחיה הפומביים של סלע, בין סלע לבין קפיטל אינווסטמנט בע"מ קיים הסכם ניהול אשר תוקפו הינו עד לחודש מרץ 2022 ("הסכם הניהול"). למיטב ידיעת המציעה, בהתבסס על דיווחיה הפומביים של סלע בלבד, הוראותיו של הסכם הניהול אינם כוללים אפשרות לסיומו המוקדם במקרה שבו חדלה סלע מלהיות קרן השקעות במקרקעין. ככל והצעת הרכש נשוא דוח זה תושלם, תבחן המציעה את הוראותיו של הסכם הניהול כמו גם את דרכי הפעולה האפשריים בקשר עימו.

1. פרטים אודות המניות שמוצע לרכוש

1.1 להלן פירוט שער הנעילה הגבוה ביותר ושער הנעילה הנמוך ביותר (באגורות) של מניית סלע בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בכל אחד משנים עשר (12) החודשים שקדמו לתאריך מפרט זה, דהיינו, בתקופה שבין 1 בנובמבר 2019 לבין 15 בנובמבר 2020 ובהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של סלע:

שער נעילה נמוך	שער נעילה גבוה	חודש	
		שער (באג') ⁽¹⁾	תאריך ⁽¹⁾
938.4000	994.0437	5.11	נובמבר 2019 ⁽²⁾
961.1077	1,001.1538	12.12	דצמבר 2019
983.0377	1,055.5022	16.1	ינואר 2020
1,004.0143	1,121.3673	20.2	פברואר 2020
558.2773	1,063.6145	3.3	מרץ 2020
634.8960	738.7548	12.4	אפריל 2020
629.5057	715.1724	10.5	מאי 2020
542.5976	653.9545	1.6	יוני 2020
521.0271	615.6434	2.7	יולי 2020
531.4202	606.9171	26.8	אוגוסט 2020
509.1000	602.6030	1.9	ספטמבר 2020
521.0000	584.0000	14.10	אוקטובר 2020
563.2000	661.9000	15.11	נובמבר 2020 ⁽³⁾

(1) במקרים בהם נקבעו שערי נעילה זהים במספר ימי מסחר באותו החודש, נבחר התאריך בו נקבע המחיר הרלוונטי לראשונה.

(2) החל מיום ה-1 לחודש.

(3) עד ליום המסחר האחרון במניות סלע בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה, קרי, עד ליום 15 בנובמבר 2020.

1.2 המחיר הממוצע של מניית סלע (שער נעילה בבורסה) בששת החודשים שקדמו לתאריך מפרט זה (דהיינו בתקופה שבין יום 15 במאי 2020 ליום 15 בנובמבר 2020), בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של

סלע, הינו כ-580.71 אג' למניה.⁶ תמורת הצעת הרכש במניות גבוהה מממוצע זה בכ-24.5%⁷ ותמורת הצעת הרכש במזומן גבוהה מממוצע זה בכ-16.3%.

1.3 שער הנעילה של מניית סלע בבורסה ביום 15 בנובמבר 2020 (יום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה), בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של סלע, הינו כ-661.9 אג' למניה. תמורת הצעת הרכש במניות גבוהה משער זה בכ-89.2%⁸ ותמורת הצעת הרכש במזומן גבוהה משער זה בכ-2%.

1.4 סך ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של סלע, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה סלע ליום 30 ביוני 2020 הינו 1,566,352 אלפי ש"ח, המשקף הון עצמי לכל מניה של כ-815.6 אג'.

2. פרטים אודות התמורה המוצעת

2.1 על פי הצעת הרכש, מציעה המציעה לרכוש את המניות המוצעות לרכישה מן הניצעים אשר מסרו הודעות הסכמה ובקשו למכור את מניותיהם בתנאים הקבועים בדוח זה ("הודעות קיבול"), וזאת בתמורה להנפקת מניות המציעה כך שבגין כל מניה רגילה אחת רשומה על שם, בת 1 ש"ח ערך נקוב של סלע, שתירכש על ידי המציעה, תנפיק המציעה 0.92 מניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה, או לחילופין תשלם סך של 675.1 אג' לכל מניה ("יחס החלפה"), לפי בחירת הניצע, והכל על פי תנאי מפרט זה ובכפוף להוראות סעיף 5.3 ג. להלן. ההתחייבות כאמור של המציעה לרכוש את כל המניות המוצעות לרכישה אשר יתקבלו בגין הודעות קיבול, כפופה לאמור בסעיפים 5.3 ג ו-4 להלן.

יובהר, כי היענות הניצעים להצעת המציעה, יכול שתהא רק ביחס לאחת מבין שתי החלופות, קרי, תמורה במזומן או תמורה במניות.⁹ ככל שתחול מכירה כפויה של מניות ניצעים אשר בגין לא ניתנו הודעות הסכמה, תבוצע המכירה הכפויה כאמור בתמורה למניות בלבד.

2.2 במקרה של קבלת הצעת הרכש במלואה באופן שבו כל הניצעים יענו להצעת הרכש ומלוא המניות המוצעות לרכישה תירכשנה על ידי המציעה, תרכוש המציעה 180,227,185 מניות סלע, ובתמורה תקצה המציעה עד 165,809,011 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה, אשר יהיו כ-16.94% מהון המניות המונפק והנפרע של המציעה וכ-18.43% מזכויות ההצבעה בה לאחר ההנפקה (ובדילול מלא - כ-16.57% מהון

⁶ הנתונים דלעיל הינם על פי נתונים שמפרסמת הבורסה באתר האינטרנט שכתובתו <http://www.tase.co.il>.

⁷ תמורת ההצעה הינה מניות של המציעה לפי יחס החלפה או לחילופין סכום במזומן (בכפוף להוראות סעיף 5.3 ג להלן), כמפורט בסעיף 2.1 לדוח זה. לצורך סעיף זה, נערך החישוב על בסיס ממוצע שער מניית סלע ושער מניית המציעה בבורסה בששת (6) החודשים שקדמו למועד דוח זה.

⁸ תמורת ההצעה הינה מניות של המציעה לפי יחס החלפה או לחילופין סכום במזומן (בכפוף להוראות סעיף 5.3 ג להלן), כמפורט בסעיף 2.1 לדוח זה. לצורך סעיף זה, נערך החישוב על בסיס שער הנעילה של המציעה ושער הנעילה של סלע ביום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום דוח זה.

⁹ יובהר, כי כל ניצע יהיה רשאי לפצל את היענותו לשתי הודעות הסכמה נפרדות, כך שביחס לחלק ממניותיו יקבל תמורה במניות וביחס לחלק האחר יקבל תמורה במזומן בכפוף להוראות סעיף 5.3 ג להלן.

המניות המונפק והנפרע של המציעה וכ-17.99% מזכויות ההצבעה בה).¹⁰ לפרטים בדבר תקרת הסכום החלה על תשלום התמורה במזומן לניצעים אשר יבחרו בחלופה זו במסגרת הצעת הרכש נשוא דוח זה, ראו הוראות סעיף 5.3 להלן. מניות המציעה שתוקצנה על פי דוח זה, תהיינה מניות שנפרעו במלואן וכן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של המציעה נכון למועד דוח זה.

2.3 תמורת הצעת הרכש תשולם לניצעים שנענו להצעת הרכש בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן. ככל שתחול מכירה כפויה של מניות ניצעים אשר בגין לא ניתנו הודעות הסכמה, תמורת הצעת הרכש תשולם בגין המניות הנרכשות במכירה כפויה כאמור כנגד התמורה במניות בלבד בהתאם למפורט בסעיפים 10.4 ו-10.5 להלן.

3. פרטים אודות המציעה

3.1 כללי

א. המציעה התאגדה ונרשמה כחברה ממשלתית בשנת 1961. ביום 29 בפברואר 1988 פרסמה המציעה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה. הליך הפרטת החברה הסתיים בשנת 1993, עת רכשה חברת כלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית ירושלים") את השליטה במציעה. כלכלית ירושלים היתה בעלת השליטה במציעה עד ליום 4 בנובמבר 2019, המועד בו התמזגה כלכלית ירושלים עם ולתוך המציעה. משרדה הראשי של המציעה נמצא ברח' תוצרת הארץ 7, תל אביב.

ב. נכון למועד פרסום המפרט, המציעה מחזיקה ב-11,814,657 מניות סלע, המהוות כ-6.15% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא - כ-15.86%¹¹ מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה).

ג. לפרטים בדבר שמות בעלי העניין במציעה והחזקותיהם במציעה, לרבות בדילול מלא, למיטב ידיעת המציעה, נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ראו דיווח מיידי שפרסמה המציעה ביום 13 באוקטובר 2020 (אסמכתא: 102163-01-2020), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד דוח זה, המציעה הינה חברה ללא גרעין שליטה.

ד. למיטב ידיעת המציעה, לא קיימים קשרים עסקיים או משפחתיים, שאינם זניחים, בין המציעה ובעלי העניין בה, לבין בעלי ניירות ערך בסלע, למעט כמפורט להלן:

1. ד. 3.1 ביום 15 בנובמבר 2020, התקשרה המציעה עם חברת הפניקס חברה לביטוח בע"מ וחברת הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "הפניקס") בהסכם לרכישת 11,814,657 מניות סלע המוחזקות על ידי הפניקס ("המניות

¹⁰ התמורה הכוללת חושבה בהתאם לכמות מניות הניצעים נכון למועד פרסום דוח זה. התמורה הכוללת עשויה לגדול ולעמוד על עד כ-174,664,900 מניות רגילות של המציעה, וזאת תחת הנחת מימוש האופציות (כהגדרתן לעיל) למניות סלע (ותחת ההנחה שעל פי תנאיהן הן ניתנות למימוש עד למועד הקיבול האחרון ובהינתן שומושו למניות ביחס של 1:1 ושלא על פי מנגנון "מימוש נטו" כאמור) ותחת ההנחה שיתנו בגין מניות המימוש הנ"ל הודעות הסכמה בקשר עם הצעת הרכש נשוא דוח זה עד למועד הקיבול האחרון כמפורט בסעיף 5.2 להלן. לעניין חישוב מספר מניות המימוש שינבעו ממימוש האופציות כאמור לעיל, ראו ה"ש 5 לעיל.

¹¹ ראו ה"ש 4 לעיל.

הנמכרות) בעסקה מחוץ לבורסה, בתמורה ל-82,702,599 ש"ח (7 ש"ח למניה) ("התמורה בגין המניות הנמכרות" ו-"הסכם המכר", בהתאמה). ביום 15 בנובמבר 2020, הועברו המניות הנמכרות לידי המציעה.

2.ד.3.1 במסגרת הסכם המכר, ניתנה לפניקס אופציית Call לרכישת 10,869,484 מניות של המציעה בעסקה מחוץ לבורסה, לתקופה של עד שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, כנגד סכום מזומן בסך של 79,394,495 ש"ח (בכפוף לביצוע התאמות מסוימות¹², ככל שתדרשנה).

3.ד.3.1 בנוסף וללא תלות במימוש אופציית ה-Call כאמור בסעיף 2.ד.3.1 לעיל, במסגרת הסכם המכר התחייבה הפניקס, כי במקרה שבו תושלם הצעת הרכש נשוא דוח זה בתוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תעביר הפניקס, לבקשת המציעה, סכום של עד 250 מיליון ש"ח אך לא יותר מסכום שכתוצאה ממנו יוקצו לפניקס יותר מ-19.99% מהונה המונפק או מזכויות ההצבעה של המציעה ("הסכום המובטח"), לטובת תשלום התמורה במזומן לניצעים אשר בחרו בחלופה זו במסגרת הצעת הרכש נשוא דוח זה, זאת כנגד הקצאת מניות רגילות של המציעה בכמות השווה למכפלת (א) כמות מניות סלע אשר נרכשו בתמורה במזומן באמצעות הסכום המובטח שהתקבל מהפניקס; ב-(ב) יחס ההחלפה שנקבע בהצעת הרכש נשוא דוח זה ביחס לתמורה במניות (קרי, עד 34,067,109 מניות רגילות של המציעה¹³) ובתנאי שישמר פער בשיעור של 5% לפחות בין חלופת המזומן לחלופת המניות¹⁴. יצוין, כי עבור התחייבות הפניקס להעמדת הסכום המובטח תשולם לפניקס בתוך שישה ימים ממועד פרסום תוצאות הצעת הרכש (ללא תלות בכישלונה או הצלחתה) עמלת הקצאה בסך של 3.75 מיליון ש"ח.

יובהר, כי הקצאתן של מניות המציעה לפניקס כאמור בסעיפים 2.ד.3.1 ו-3.ד.3.1 לעיל, ככל שתבוצע, תהא כפופה למגבלות החסימה הקבועות בסעיף 15 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000. בסמוך לאחר פרסום דוח זה, תפרסם המציעה דוח מיידי בדבר הצעה פרטית מהותית בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, לצורך הקצאתן של המניות נשוא סעיפים 2.ד.3.1 ו-3.ד.3.1 לעיל. יצוין, כי הבורסה טרם נתנה את אישורה לרישום למסחר של המניות נשוא ההקצאות הפרטיות המפורטות בסעיפים 2.ד.3.1 ו-3.ד.3.1 לעיל, והקצאתן תהיה כפופה

¹² התאמות כאמור יבוצעו במקרים הבאים: חלוקת דיבידנד ואו מניות הטבה במציעה; שינוי בערך הנקוב של מניות המציעה או במקרה של אירוע הונאי תאגידי בעל אופי דומה מהותית; מיזוג והחלפת מניות המציעה במניות חברה אחרת.

¹³ כלומר, במקרה בו תעמיד הפניקס למציעה 250 מיליון ש"ח (מלוא הסכום המובטח), יוכל סכום זה ביחס החלפה של 0.92, ולפיכך יוקצו לפניקס 34,067,109 מניות רגילות של המציעה.

¹⁴ במקרה של פער נמוך יותר מ-5%, תינתן לפניקס השלמה במניות המציעה באופן שבו ישמר הפער האמור.

להנחיות ולתקנון הבורסה כפי שיהיו במועד ההקצאה וכן להוראות כל דין. המציעה תפעל לקבלת אישור הבורסה כאמור עד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון.

ה. בד בבד עם פרסום דוח זה, מגישה המציעה לדירקטוריון סלע דרישה לכינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות סלע, בהתאם להוראות סעיף 63(ב)(2) לחוק החברות והוראות תקנה 17.3 לתקנון סלע, לשם קבלת ההחלטות הבאות:

1.3.1.ה. תיקון תקנון סלע, כך ש: (א) יתוקן סעיף 2 (מטרות החברה) באופן שבו, החל מהמועד בו בוצעה רכישת שליטה (כהגדרתה בסעיף ב' להלן), סלע תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי ללא מגבלה; (ב) מגבלת החזקות הקבועה בסעיף 10.1 לתקנון סלע¹⁵ לא תחול על בעלי מניות אשר רכשו את מניות סלע בהצעת רכש מיוחדת (כהגדרתה בחוק החברות) אשר לאחריה יחזיקו בלפחות 51% מהונה המונפק והנפרע של סלע, ובלבד שרכישה כאמור הושלמה עד ליום 21 בינואר 2021 ("רכישת שליטה"), והיא תבוטל לחלוטין לאחר שבוצעה רכישת שליטה כאמור; (ג) תתוקן תקנה 39.1 לתקנון סלע באופן שבו החל מהמועד בו בוצעה רכישת שליטה (כהגדרתה לעיל), החלטות בדבר חלוקת דיבידנד יעשו בכפוף לכל דין ללא מגבלה. יצוין, כי בהתאם לתקנה 44.2 לתקנון סלע, הרוב הנדרש לתיקון התקנון כאמור, הינו רוב של 75% מבעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והמצביעים בה (למעט הנמנעים).

2.3.1.ה. לאשר כי החל ממועד בו יהא בחברה בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות) ובלבד שרכישת השליטה או דבוקת השליטה כאמור הושלמה עד ליום 21 בינואר 2021, תחדל סלע מלהיות קרן להשקעות במקרקעין¹⁶. יצוין, כי בהתאם לסעיף 3א64(ד) לפקודה, באישור כאמור יתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו שלושה רבעים מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בסלע או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות; (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בסלע.

מובהר, כי למועד זה אין ודאות בדבר אישור ההחלטות כאמור, לרבות ביצוע תיקון תקנון סלע כאמור.

¹⁵ סעיף 10.1 לתקנון סלע קובע, כי שיעור החזקותיו של בעל מניות בסלע אשר אינו אחד מהגופים המנויים בסעיף 3א64(א)(6) לפקודה (היינו, קופת גמל, קרן נאמנות או חברת ביטוח לעניין השקעות מבוטחיה), לא יעלה על 9.99% מהון המניות המונפק של סלע ("מגבלת החזקות").

¹⁶ בהקשר זה, ראו סעיף 14 להלן בדבר כוונת המציעה לפנות לרשות המיסים לשם קבלת אישור מקדמי.

1. להלן פרטים אודות הדירקטורים, הדירקטורים החליפיים ונושאי המשרה הבכירה במציעה, נכון למועד דוח זה:

שם	גיל	תפקידו במציעה, בחברה בת של מציעה או בבעל עניין במציעה	האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין במציעה	ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות
טל פורר	43	יו"ר דירקטוריון	לא	מנהל עסקים ראשי בקבוצת ניאופארם (החל מיוני 2020): סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת ניאופארם בע"מ (החל משנת 2008-מאי 2020); מנהל אבאא השקעות בע"מ (החל משנת 2014 ועד היום); מנהל נושא משרה ב- W 103 Coop LLC (משנת 2012-2018); דירקטור בכלכלית ירושלים בע"מ; <u>דירקטור בחברות הבאות:</u> ביראד-בר אילן חברה למחקר ופיתוח בע"מ; SimplexCC Ltd; של דו פיתוחי נדל"ן (יו קיל) בע"מ; דירקטור חליף בחברת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ; דירקטור חליף בחברת בי קומיוניקיישנס בע"מ.
רון נקר	52	דירקטור בלתי תלוי	לא	בעלים של חברת נ. שרוני בע"מ וחברות הבנות שלה; סמנכ"ל כספים בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (סיום בשנת 2016); יועץ פיננסי באמיליה פיתוח (מ.ע.ו.פ.) בע"מ (סיום בשנת 2017); חבר ועדת אשראי באלטשולר שחם (גמל); דירקטור בחברת "אורבנקורפ" (סיום כהונה בשנת 2016); דירקטור בכלכלית ירושלים בע"מ (סיום כהונה 11.2019); עוסק בעבודות ייעוץ והשקעות פרטיות. <u>דירקטור בחברות הבאות:</u> נ. שרוני בע"מ וחברות הבנות שלה; אמיליה פיתוח (מ.ע.ו.פ.) בע"מ; דירקטור חיצוני בווסטדייל אמריקה בע"מ.
ברכה ליטבק	65	דירקטורית חיצונית	לא	עצמאית, יועצת, נציגת ציבור (מעסיקים) בביה"ד האזורי לעבודה בת"א; דח"צית הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (עד שנת 2017); דח"צית מסלוקת הבורסה לניירות ערך (עד שנת 2017); דח"צית מסלוקת מעוף (עד שנת 2017); דח"צית בחלל תקשורת (עד שנת 2019); דח"צית נ.ר. ספאנטק תעשיות בע"מ (עד שנת 2019); דח"צית בית הזהב בע"מ (עד אפריל 2020). <u>דירקטורית בחברות הבאות:</u> דבת"ית בישרוטל בע"מ; דח"צית מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ; דח"צית בהלמן אלדובי; דירקטורית בליטבק שי-דר שירותי ייעוץ.
יעקב גולדמן	65	דירקטור חיצוני	לא	יועץ כלכלי-פיננסי באמצעות מענית - גולדמן ניהול והשקעות (2002) בע"מ; דירקטור לשעבר בחברות הבאות: במיטב דש השקעות בע"מ; בית הזהב בע"מ; אייסקיור מדיקל בע"מ; מר טלמנגימנט סולושנו בע"מ; סלקט ביוטכנולוגיה בע"מ; ישרוטל בע"מ; מדיפאואר אוורסיס פאבליק קו.לימיטד. <u>דירקטור בחברות הבאות:</u> מענית-גולדמן ניהול והשקעות (2002) בע"מ; פתאל נכסים (אירופה) בע"מ; כן-פייט ביופארמה בע"מ; אבגול תעשיות 1953 בע"מ; פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ; חבר ועדת הביקורת בעמותות הבאות: עמותת "אופנים" (מלכ"ר); עמותת "תובנות בחינוך" (מלכ"ר); עמותת עיגול לטובה (מלכ"ר).
דורון כהן	56	דירקטור	לא	ייעוץ וליווי כלכלי ופיננסי; דירקטור בכלכלית ירושלים בע"מ (מועד סיום כהונה 11.2019);

דירקטור בהראל ביטוח בע"מ (מועד סיום כהונה 10.2018); יו"ר דירקטוריון EMI עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (מועד סיום כהונה 10.2018).				
<u>דירקטור בחברות הבאות</u> : הראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ; הראל פיננסיים אחזקות בע"מ; הראל פיננסיים אלטרנטיב בע"מ; צ'מפיין מוטורס בע"מ; אמקול בע"מ; טריגר די.סי. בע"מ; טריגר די.סי אחזקות בע"מ; אל-על נתיבי אויר לישראל בע"מ. חבר בוועדות השקעות: עמיתים של הראל ביטוח בע"מ והראל פיננסיים אלטרנטיב בע"מ.				
בעלת משרד לליווי פיננסי ומתן חוות דעת; מרצה באוניברסיטת תל-אביב; יו"ר פקר פלדה תעשיות בע"מ; סגנית נשיאת לשכת רואי חשבון בישראל; יו"ר הוועדה להקמת נבחרת הדירקטורים של לשכת רואי חשבון.	לא	דירקטורית בלתי תלויה	57	רגינה אונגר
<u>דירקטורית בחברות הבאות</u> : צים שירותי ספנות; גלובל פאוור בע"מ; בעצמי (ארגון ללא מטרת רווח יו"ר דירקטוריון פקר פלדה תעשיות בע"מ; לשכת רואי חשבון.				
יועץ לגופים פיננסיים, חברות קמעוניות וחברות נדל"ן בייזום, הקמה וניהול של נדל"ן מניב; דירקטור בבנק מונציפל (דקסיה) הציבורית (2018-2019); דירקטור בחברה העירונית היכלי הספורט ת"א-יפו (2018-2012); אינטרגרין בע"מ (סיום כהונה אוקטובר 2020).	לא	דירקטור בלתי תלוי	64	פאר נדיר
<u>דירקטור בחברות הבאות</u> : עמידר החדשה בע"מ; חבר ועדת השקעות בחברת איילון חברה לביטוח (החל מפברואר 2020); חבר הנהלה בעמותת נאמני שנידר ואגודת ידידי אוניברסיטת תל-אביב.				
מנהל השקעות ראשי בקבוצת "ניאופרס"; דירקטור חליף לטל פורר בכלכלית ירושלים בע"מ (מועד תחילת כהונה 29.6.2016 סיום כהונה 11.2019).	לא	דירקטור חליף	47	יעקב צבי פינקלשטיין
<u>דירקטור בחברות הבאות</u> : אבאא השקעות בע"מ; W Coop LLC 103.				
שותף מנהל במשרד אלקלעי מונרוב ושות'.	לא	מבקר פנים במציעה ובדרבן בע"מ (חברה בת של המציעה) ("דרבן")	51	גיא מונרוב
מנכ"ל המציעה; מנכ"ל כלכלית ירושלים בע"מ; מנכ"ל דרבן השקעות בע"מ.	לא	מנכ"ל המציעה ודרבן	48	דוד זבידה
סמנכ"ל תחזוקה של המציעה, כלכלית ירושלים בע"מ ודרבן השקעות בע"מ.	לא	סמנכ"ל תחזוקה במציעה ובדרבן	74	דוד אורון
סמנכ"ל הנדסה של המציעה, כלכלית ירושלים בע"מ ודרבן השקעות בע"מ.	לא	סמנכ"ל הנדסה במציעה ובדרבן	55	יורם גת
סמנכ"ל כספים של המציעה; מנהל כספים של דרבן השקעות בע"מ.	לא	סמנכ"ל כספים, חשבות ודיווח	46	יוסי פיליבה
סמנכ"ל שיווק ומנהלת תחום משרדים ותעשייה של המציעה, כלכלית ירושלים בע"מ ודרבן השקעות בע"מ; מנכ"ל חטיבה מסחרית ארצית אנגלו סכסון.	לא	סמנכ"ל שיווק ומנהלת תחום משרדים ותעשייה במציעה ובדרבן	50	יעל פרי
סמנכ"ל, יועצת משפטית ומוזכרת המציעה, כלכלית ירושלים בע"מ ודרבן השקעות בע"מ; סמנכ"ל, יועץ משפטי ורגולציה באי.בי.אי. בית השקעות בע"מ.	לא	סמנכ"ל, משפטית ומוזכרת במציעה ובדרבן	44	עידית עמיר
חשב המציעה; חשב כלכלית ירושלים בע"מ.	לא	חשב	45	אמיר בנט

פרטים אודות הון המציעה

3.2

- א. נכון למועד דוח זה, הונה הרשום של המציעה עומד על 1,000,000,000 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של המציעה.
- ב. להלן פרטים אודות ההון המונפק והנפרע של המציעה:

לאחר ההצעה נשוא דוח זה ובהנחה של הנפקת מלוא המניות המוצעות		לפני ההצעה נשוא דוח זה	
הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע
1,000,840,973	978,739,680	835,031,963	812,930,670

- ג. לאחר השלמת הצעת הרכש נשוא דוח זה ותחת הנחת קבלת הצעת הרכש במלואה באופן שבו כל הניצעים יענו להצעת הרכש ומלוא המניות המוצעות לרכישה תירכשנה על ידי המציעה ובהנחה שכלל הניצעים יענו להצעת הרכש בדרך של החלפת מניותיהם למניות המוצעות, תהווה המניות המוצעות כ-16.94% מהון המניות המונפק והנפרע של המציעה וכ-18.43% מזכויות ההצבעה בה, (ובדילול מלא - כ-16.57% מהון המניות המונפק והנפרע של המציעה וכ-17.99% מזכויות ההצבעה בה).
- ד. נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימים בהון המציעה ניירות ערך המירים הרשומים למסחר בבורסה.

תנאי המניות המוצעות

3.3

- א. המניות המוצעות שתונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה תהיינה מניות שנפרעו במלואן וכן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של המציעה נכון למועד דוח זה והן תזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים (ככל שיחולקו), במזומנים או במניות הטבה ובכל חלוקה אחרת אשר המועד הקובע לקבלתם יחול לאחר השלמת הצעת הרכש נשוא דוח זה והקצאתן של המניות המוצעות.
- ב. לעניין הזכויות הנלוות למניות הרגילות של המציעה, נכון למועד דוח זה, ראו הוראות תקנון המציעה, כפי שפורסם בדוח מידי של המציעה ביום 20 באפריל, 2020 (אסמכתא: 2020-01-039600), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- ג. מכתבי ההקצאה יהיו ניתנים להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף מכתבי ההקצאה למציעה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש.
- ד. בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, המניות המוצעות שתונפקנה במסגרת דוח זה, תוקצנה לניצעים בהתאם לתנאי הצעת הרכש ותירשמנה במרשם

בעלי המניות של המציעה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

3.4 שערי המניות של המציעה

להלן נתונים אודות שערי הנעילה המתואמים הגבוהים והנמוכים של מניית המציעה בבורסה, החל מיום 1 בינואר 2018 ועד סמוך לפני מועד פרסום דוח זה (הנתונים מצוינים באגורות):

2018		2019		172020		
תאריך	השער	תאריך	השער	תאריך	השער	
14.1	558.9792	18.12	969.425	5.2	1022.897	הגבוה ביותר
8.5	436.489	14.1	486.990	28.6	586.606	הנמוך ביותר

(1) במקרים בהם נקבעו שערי נעילה זהים במספר ימי מסחר באותה השנה, נבחר התאריך בו נקבע המחיר הרלוונטי לראשונה.

שער הנעילה של מניית המציעה בבורסה ביום 15 בנובמבר 2020 (יום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום דוח זה), הינו 785.6 אג' למניה.

3.5 ביום 4 בנובמבר 2020 התקשרה המציעה בהסכם עם צד שלישי המחזיק במניותיה אך אינו מהווה בעל עניין בה (נכון למועד ההתקשרות) (בסעיף 3.5 זה: "המוכרת") לרכישת מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בירושלים, וזאת כנגד תשלום תמורה למוכרת הכוללת רכיב מזומן ורכיב מנייתי ("התמורה" ו-"העסקה", לפי העניין). הרכיב המנייתי של התמורה, כולל 5,795,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של המציעה, אשר יוקצו למוכרת בהקצאה פרטית במועד השלמת העסקה, בכפוף למגבלות החסימה הקבועות בסעיף 15 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000. יובהר, כי העסקה מותנית בתנאים מתלים ונכון למועד זה אין ודאות כי אכן תושלם. לפרטים נוספים אודות העסקה, לרבות בדבר הזכות שהוענקה למוכרת לחייב את המציעה לרכוש מהמוכרת את מניות התמורה, כולן או חלקן, בתנאים מסוימים, ראו דיווח מידי שפרסמה המציעה ביום 5 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-110461), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי הבורסה טרם נתנה את אישורה לרישום למסחר של המניות נשוא ההקצאה הפרטית המפורטת בסעיף 3.5 זה לעיל, והקצאתן תהיה כפופה להנחיות ולתקנון הבורסה כפי שיהיו במועד ההקצאה וכן להוראות כל דין.

4. תנאים שבהם מותנית התחייבות המציעה בהצעת הרכש

תוקפה של הצעת הרכש והתחייבות המציעה לרכישת מניות הניצעים בהצעת הרכש על פי מפרט זה, מותנים בהתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיפים 4.1 - 4.4 להלן במועדים הנקובים בהם (ובכל מקרה לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון):

4.1 אישור הממונה על התחרות לרכישת שליטה בסלע

17 החל מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה.

קבלת אישור הממונה על התחרות לרכישת השליטה בסלע, הצפויה כפועל יוצא מהשלמת הצעת הרכש נשוא דוח זה, בנוסח שיהיה להנחת דעת המציעה וללא כל תנאים או בתנאים שיהיו להנחת דעת המציעה. ככל שעד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון לא התקבל אישור כאמור, אזי בהתאם להוראות תקנה 4ב(1) לתקנות הצעת רכש, לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף.

4.2 קבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לעניין החלפת המניות

קבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לעניין החלפת המניות הצפויה כפועל יוצא מהשלמת הצעת הרכש נשוא דוח זה, לפיו החלפת מניות סלע במניות המציעה על ידי בעלי מניות סלע, לא תחשב במועד ההחלפה כמכירה ויראו כיום המכירה את יום מכירתן בפועל של מניות המציעה המוקצות. ככל שעד חמישה ימים לפני מועד הקיבול האחרון לא התקבל אישור כאמור, אזי בהתאם להוראות תקנה 4ב(1) לתקנות הצעת רכש, לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף.

4.3 אישור האסיפה הכללית של סלע להחלטות המתוארות בסעיף 3.1ה לעיל

קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של סלע להחלטות המתוארות בסעיף 3.1ה לעיל, וזאת עד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון. ככל שעד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון לא התקבל אישור כאמור, אזי בהתאם להוראות תקנה 4ב(1) לתקנות הצעת רכש, לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף.

4.4 שיעור היענות מזערי

עד למועד הקיבול האחרון יינתנו על ידי הניצעים הודעות קיבול, כך שלאחר השלמת הצעת הרכש תחזיק המציעה לכלל הפחות 51% (חמישים ואחד אחוזים) מהונה המונפק והנפרע של סלע ("שיעור ההיענות המזערי"). ככל שעד למועד הקיבול האחרון לא יושג שיעור ההיענות המזערי, אזי בהתאם להוראות תקנה 4ב(2) לתקנות הצעת רכש, לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף.

בהתבסס על הון המניות המונפק והנפרע של סלע נכון למועד מפרט זה, שיעור ההיענות המזערי יתהווה במקרה שיינתנו הודעות קיבול המתייחסות לכלל הפחות ל-86,126,683 מניות סלע המהוות כ-47.78% ממניות הניצעים (וכן כ-44.84% מהון המניות המונפק של סלע, נכון למועד מפרט זה).

❖ בהתאם להוראות סעיף 331 לחוק החברות, הצעת הרכש נשוא דוח זה מופנית לכלל הניצעים, והניצעים רשאים להודיע על הסכמתם להצעת הרכש או על התנגדותם לה. לא תתקבל הצעת הרכש נשוא דוח זה אלא אם כן הסכימו להצעה רוב במניין קולות מבין הניצעים שהודיעו על עמדתם ביחס אליה; במניין קולות הניצעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעל שליטה במציעה וכן של מי שיש לו עניין אישי בקבלת הצעת הרכש נשוא דוח זה או של בעל דבוקת שליטה בסלע, או מי מטעמם של אלה או של המציעה, לרבות קרוביהם או תאגידיהם בשליטתם. על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות בשינויים המחויבים. התקבלה הצעת הרכש נשוא דוח זה, רשאים הניצעים שלא הודיעו על עמדתם ביחס להצעת הרכש או שהתנגדו לה, להסכים להצעה, לא יאוחר מארבעה ימים מהמועד

האחרון להיענות להצעת הרכש או במועד אחר שיקבע השר לעניין זה, ויראו אותם כמי שהסכימו מלכתחילה להצעה (ראו גם סעיף 5 להלן).

סיווג ניצע כבעל עניין אישי מכוח החזקות צולבות - מבלי לגרוע בכלליות האמור בהוראות סעיף 331(ג) לחוק החברות (לעניין גילוי עניינם האישי של הניצעים), ניצע המחזיק במועד הקיבול במניות המציעה בשווי העולה על 70% משווי החזקותיו בסלע (דהיינו, יחס השווי הכלכלי של החזקותיו במציעה לשווי הכלכלי של החזקותיו בסלע עולה על 0.7) ייחשב לצורך הצעת רכש זו כבעל עניין אישי והיענותו להצעת הרכש לא תמנה לעניין הרוב הדרוש בהתאם להוראות סעיף 331(ב) לחוק החברות (להלן: **"עניין אישי מכוח החזקות צולבות"**)¹⁸.

"השווי הכלכלי" - לעניין סעיף זה, השווי הכלכלי של מניות המציעה וסלע יחושב בהתאם לשווי כל אחת מהמניות כפי שנקבע ביחס ההחלפה לתמורה במניות כאמור בסעיף 2.1 לעיל. ניצע המחזיק במניות המציעה ומבקש ליתן הודעת הסכמה להצעת הרכש, יציין במקום שנקבע לכך במסגרת נוסח הודעת ההסכמה המצורפת בזאת לדוח זה, את כמות המניות המוחזקות על ידו במציעה.

ניצע אשר יסמן בהודעת ההסכמה כי הינו מחזיק במניות המציעה ולא יפרט את כמות המניות בהן הוא מחזיק, הודעת ההסכמה שלו לא תתקבל.

יודגש, כי תוקפה של הצעת הרכש והתחייבות המציעה לרכישת מניות הניצעים בהצעת רכש על פי מפרט זה, **אינם מותנים** בהשגת שיעור היענות הדרוש לצורך ביצוע מכירה כפויה כנדרש על פי סעיף 337 לחוק החברות.

בהתאם לסעיף 337 לחוק החברות, קיבול הצעת הרכש ומכירה כפויה של כלל המניות המוצעות לרכישה, יבוצעו במקרה בו:

א. שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה יהווה פחות מ-5% מהון המניות המונפק של סלע כפי שיהיה במועד הקיבול האחרון כהגדרתו להלן, ויותר ממחצית הניצעים שאינם בעלי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש נענו לה; **א**

ב. שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה יהווה פחות מ-2% מהון המניות המונפק של סלע כפי שיהיה במועד הקיבול האחרון, כהגדרתו להלן.

(בסעיף 4 זה: **"שיעור היענות המזערי לצורך מכירה כפויה"**).

לעניין סיווגם של ניצעים כבעלי עניין אישי מכוח החזקות צולבות, ראו סעיף 4 לעיל.

במסגרת פרסום החברה של הדוח הסופי של תוצאות ההצעה (כהגדרתו להלן), ובכפוף להשלמת הרכישה, תדווח החברה האם נתקיימו התנאים האמורים בסעיף 4 זה לעיל לצורך ביצוע מכירה כפויה כאמור.

בהתבסס על הון המניות המונפק והנפרע של סלע נכון למועד מפרט זה, שיעור היענות המזערי לצורך מכירה כפויה יתהווה במקרה שכמות המניות המוחזקות בידי הניצעים שלא

¹⁸ לדוג': ניצע המחזיק במניות המציעה בשווי מצטבר של 800 ש"ח ובמקביל מחזיק במניות סלע בשווי מצטבר של 1,000 ש"ח יחשב לבעל עניין אישי, שכן יחס השווי הכלכלי של החזקותיו במציעה לשווי הכלכלי של החזקותיו בסלע הינו 0.8.

נתנו הודעות הסכמה הינה נמוכה מ-9,602,092 מניות המהוות כ-5.32% ממניות הניצעים (וכן כ-5% מהון המניות המונפק של סלע, נכון למועד מפרט זה), ויותר ממחצית הניצעים שאינם בעלי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש למניות נענו לה, אך במקרה שכמות המניות המוחזקות בידי הניצעים שלא נתנו הודעות הסכמה הינה נמוכה מ-3,840,836 מניות המהוות כ-2.13% ממניות הניצעים (וכן כ-2% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע).

במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה בשיעור ההיענות המזערי לצורך מכירה כפויה או גבוה ממנו (בכפוף להוראות סעיף 5.3 להלן), תרכוש המציעה את כל המניות אשר בגינן ניתנו הודעות קיבול על פי הצעת רכש זו. כמו כן, במקרה האמור, תפעל המציעה בהתאם להוראות סעיף 337(א) לחוק החברות ותרכוש, בדרך של מכירה כפויה, גם את יתר מניות הניצעים אשר בגינן לא ניתנו הודעות הסכמה (אם יהיו כאלו), תמורת תשלום תמורת הצעת הרכש זאת כנגד התמורה במניות בלבד (ראו סעיף 10 להלן). לאחר מכן תפעל המציעה למחיקת מניות סלע מהרישום למסחר בבורסה (ראו סעיף 11 להלן).

במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי לצורך מכירה כפויה אך גבוה משיעור ההיענות המזערי (כהגדרתו בסעיף 4.4 לעיל), תרכוש המציעה את כל המניות בגינן ניתנו הודעות קיבול, ובלבד ששיעור החזקתה של המציעה במניות סלע לא יעלה על 90% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע ומזכויות ההצבעה בה. במקרה כאמור תרכוש המציעה מהניצעים אשר נתנו הודעות קיבול, עד 161,023,000 מניות המהוות כ-89.34% ממניות הניצעים, וזאת בהתאם למפורט בסעיף 5.3 להלן.

4.5 חזרתה של המציעה מהצעת הרכש - בהתאם לתקנה 4(ב)(3) לתקנות הצעת הרכש, רשאית המציעה לחזור בה מהצעת הרכש בתקופת הקיבול (כהגדרתה בסעיף 5.2 להלן), והכל כמפורט בסעיף 6 להלן.

4.6 במקרה של אי היענות של ניצעים בשיעור ההיענות המזערי (כהגדרתו בסעיף 4.4 לעיל), תפעל המציעה כמפורט בסעיף 5.3 להלן. במקרה של חזרת המציעה מהצעת הרכש כמפורט בסעיף 4.5 לעיל תפעל המציעה כמפורט בסעיף 5.3 להלן. מובהר, כי ככל שלא תושלם הצעת רכש חליפין זו, מכל סיבה שהיא, המציעה שומרת על זכותה לפרסם הצעת רכש חדשה למניות סלע, בכל מועד ובתנאים כפי שתמצא לנכון ומבלי שתהיה מחויבת לתנאי הצעת רכש חליפין זו. בנוסף, ככל שלא תושלם הצעת רכש חליפין זו מכל סיבה שהיא, המציעה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש מניות של סלע בעתיד, בכל דרך שהיא, כפוף להוראות כל דין.

5. פרטים אודות הקיבול והתשלום עבור המניות

5.1 רכז ההצעה

הצעת רכש זו תבוצע באמצעות אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ ("רכז ההצעה") מרחי אפעל 25, בניין אמות פלטינום, פתח תקווה, טלפון: 03-7536824 או 03-7536560, פקס: 03-7532050 ("משרדי רכז ההנפקה").

התחייבות רכז ההצעה

רכז ההצעה הבטיח את ביצוע התחייבות המציעה לתשלום התמורה הנקובה בהצעת הרכש על פי מפרט זה.

להבטחת תשלום התמורה הנקובה בהצעת הרכש על פי המפרט, המציאה המציעה לרכז ההצעה, להנחת דעתו, ערובה לתשלום מלוא התמורה שתידרש המציעה לשלם במקרה של רכישת מלוא המניות שמוצע לרכשן.

הודעות קיבול

5.2

מועד הקיבול האחרון להצעת הרכש הינו יום א', 27 בדצמבר 2020 בשעה 14:00 ("מועד הקיבול האחרון"). לפרטים אודות האפשרות לדחיית מועד הקיבול האחרון, ראו סעיף 8 להלן.

ניתן למסור הודעות הסכמה או התנגדות להצעת הרכש ("הודעות הסכמה או התנגדות"), בימים א'-ה' (שהינם ימי עסקים) בין השעות 08:00-17:00 החל ממועד מפרט זה ועד למועד הקיבול האחרון ("תקופת הקיבול"). "יום עסקים" משמעו יום שבו פתוחים רוב התאגידיים הבנקאיים בישראל.

מועד הקיבול האחרון יחול, בכל מקרה, ביום שבו מתקיים מסחר בבורסה. חל מועד הקיבול האחרון ביום שאינו יום מסחר כאמור, יידחה מועד הקיבול האחרון למועד הראשון הקרוב ביותר לאחר מכן, שהינו יום מסחר ויום עסקים וכל המועדים האמורים במפרט שיחולו לאחר אותו מועד שנדחה כאמור, יידחו בהתאם.

היענות של ניצעים להצעת הרכש תהא כמפורט להלן: יודגש, כי למיטב ידיעת המציעה, אין בסלע מחזיקים רשומים

5.3

א. ניצע שאינו רשום במרשם בעלי המניות של סלע אשר מחזיק במניות באמצעות חבר בורסה ("מחזיק לא רשום"), יודיע למציעה באמצעות חבר הבורסה אשר אצלו מתנהל פיקדון ניירות הערך שלו ("חבר הבורסה"), על הסכמתו או התנגדותו להצעת הרכש בדרך של מסירת הודעה לחבר הבורסה עד ולא יאוחר ממועד הקיבול האחרון, כשהיא חתומה כדין על ידי המחזיק הלא רשום או על ידי מיופה כוחו כדין, בצירוף ייפוי הכוח. בהודעת הקיבול תיכלל הודעת מחזיק לא רשום אם יש לו או למיובה כוח מטעמו, ככל שמונה מיופה כח, עניין אישי בקבלת הצעת הרכש, וכן היה ומבקש הניצע למכור את מניותיו תתבצע בחירה באחת משתי אפשרויות התמורה (במניות המציעה או במזומן). הודעה הנ"ל תהא בנוסח המצורף למפרט זה כנספח א' ("הודעת מחזיק לא רשום").

ב. בהודעת מחזיק לא רשום תיכלל הצהרת המחזיק הלא רשום בנוסח הקבוע בהודעה, בדבר היות המניות אשר בגינן ניתן הקיבול ("המניות המועברות") נקיות מכל שעבוד,

עיקול, חוב, עיכובן או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הקיבול, ולאחר מכן עד להעברתן למציעה בהתאם למפרט זה. עוד יצוין בהודעת מחזיק לא רשום, כי ידוע לו שתנאי מוקדם לרכישת המניות אשר בגינן ניתנת הודעת הקיבול על ידי המציעה והעברת תמורתן על פי הצעת רכש החליפין הינו נכונות הצהרותיו. כן תיכלל בהודעת מחזיק לא רשום הודעה/הצהרה מטעמו אם יש לו עניין אישי בקבלת הצעת רכש החליפין, האם הוא מחזיק במניות המציעה וככל שכן ציון כמותן, וכן האם הוא מעדיף קבלת התמורה במזומן או במניות המציעה.

ג. **יודגש, כי היה וסך התמורה במזומן אותה תדרש המציעה לשלם לניצעים אשר בחרו בחלופה זו במסגרת הצעת הרכש נשוא דוח זה יעלה על 250 מיליון ש"ח ("סכום התקרה"), תרכוש המציעה מכל ניצע שביקש לקבל תמורה במזומן כאמור כמות מניות השווה לסך המניות בגינן נתן הניצע הודעת מחזיק לא רשום בה סומנה חלופת התמורה במזומן, כשהוא מוכפל ביחס שבין: (1) סכום התקרה; לבין (2) סך התמורה במזומן בגינו התקבלו בידי המציעה הודעות מחזיקים לא רשומים בהם סומנה חלופת התמורה במזומן כחלופה הנבחרת¹⁹. כמפורט בסעיף 8.3 להלן, המציעה שומרת לעצמה את הזכות לתקן את ההצעה נשוא דוח זה עד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון ולהגדיל את סכום התקרה.**

ד. במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי לצורך מכירה כפויה אך גבוה משיעור ההיענות המזערי (כהגדרתו בסעיף 4.4 לעיל), תרכוש המציעה מכלל הניצעים אשר מסרו הודעות קיבול עד 161,023,000 מניות, כדלקמן:

1.ד.5.3 אם יענו להצעה ניצעים המחזיקים ביותר מ-161,023,000 מניות סלע, תרכוש המציעה מכל ניצע כמות מניות השווה לסך המניות בגינן נתן הודעת הסכמה, מוכפל ביחס שבין: (1) 161,023,000; לבין (2) כמות המניות שלגביהן ניתנה הודעת הסכמה. היינו, המציעה תרכוש את הכמות שתביא אותה לשיעור החזקה (בחישוב מצרפי) של 90% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע.

2.ד.5.3 אם ייענו להצעה ניצעים המחזיקים עד 161,023,000 מניות סלע (אך למעלה משיעור ההיענות המזערי כאמור), תרכוש המציעה מכל ניצע כמות מניות השווה לסך המניות שבגינן נתן הודעת קיבול. היינו, תרכוש כל כמות שתביא אותה לשיעור החזקה (בחישוב מצרפי) של עד 90% מהון המניות המונפק והנפרע של סלע.

¹⁹ דוגמא להמחשה בלבד: היות והתמורה במזומן הינה 6.751 ש"ח למניית סלע, היה ובידי המציעה יתקבלו הודעות מחזיקים לא רשומים בהן נבחרה חלופת התמורה במזומן בגין 100,000,000 מניות סלע, הרי שסך התמורה במזומן הינו 675,100,000 ש"ח. לפיכך, היות וסכום התקרה הינו 250 מיליון ש"ח בלבד, תרכוש המציעה מכל ניצע שביקש לקבל תמורה במזומן כאמור, שיעור של כ-37% בלבד (250/675.1) מתוך סך המניות בגינן נתן הניצע הודעת מחזיק לא רשום בה סומנה חלופת התמורה במזומן כחלופה הנבחרת.

ה. כאמור בסעיף 5.2 לעיל ניתן להגיש הודעת מחזיק לא רשום לחבר הבורסה בימים א'-ה' (שהינם ימי עסקים) בין השעות 08:00-17:00 החל ממועד פרסום מפרט זה ועד למועד הקיבול האחרון בשעה 14:00. הודעות מחזיקים לא רשומים, שלא תמסרנה לחבר הבורסה בתקופת הקיבול לא תתקבלנה.

ו. חבר הבורסה ימסור לרכז ההצעה עד לשעה 15:00 במועד הקיבול האחרון, (א) הודעת הסכמה אחת בנוסח המצורף לדוח זה **כנספת ב'1**, בגין כל הודעות ההסכמה שנמסרו לו על ידי כל המחזיקים הלא רשומים המחזיקים באמצעותו במניות סלע ("הודעת הסכמה של חבר הבורסה"); ו- (ב) הודעת התנגדות אחת בנוסח המצורף לדוח זה **כנספת ב'2**, בגין כל הודעות ההתנגדות שנמסרו לו על ידי כל המחזיקים הלא רשומים המחזיקים באמצעותו במניות סלע ("הודעת התנגדות של חבר בורסה"). הודעות הסכמה או התנגדות של חברי הבורסה שתומצאנה לרכז לאחר המועד האמור לא תתקבלנה.

בהודעת הסכמה של חבר הבורסה תכלול הצהרת חבר הבורסה בנוסח הקבוע בהודעה, בדבר היות המניות המועברות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת ההסכמה, ולאחר מכן עד להעברתן למציעה בהתאם למפרט זה. עוד יצוין בהודעת הסכמה של חבר בורסה, כי ידוע לו שתנאי מוקדם לרכישת המניות אשר בגינן ניתנת הודעת ההסכמה על ידי המציעה והעברת תמורתן על פי הצעת רכש החליפין הינו נכונות הצהרותיו. כן תיכלול בהודעת הסכמה של חבר בורסה הודעה/הצהרה על סך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו/הצהירו כי יש להם עניין אישי בקבלת הצעת רכש החליפין וסך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו/הצהירו כי אין להם עניין אישי בקבלת הצעת רכש החליפין (לרבות עניין אישי מכח החזקות צולבות), וזאת על פי הודעות מחזיקים לא רשומים שנמסרו לחבר הבורסה.

רכז ההצעה ימסור למציעה עד השעה 17:00 במועד הקיבול האחרון הודעת הסכמה מרוכזת בגין כל הודעות ההסכמה של חברי הבורסה (בגין מחזיקים לא רשומים) שנתקבלו אצלו והודעת התנגדות מרוכזת בגין כל הודעות ההתנגדות של חברי הבורסה שנתקבלו אצלו.

ז. אם יתמלאו התנאים להתחייבות המציעה לרכוש מניות בהצעת הרכש על פי מפרט זה, כמפורט בסעיף 4 לעיל, המציעה תשלם את המגיע למחזיק הלא רשום ממנה עבור המניות אשר יתבצע קיבול בגינן ובכלל זה תבצע תשלום במזומן (בכפוף להוראות סעיף 5.3 לעיל) או תנפיק מניות של המציעה (ככל שהתמורה לניצע תהא במניות), בהתאם ובכפוף להוראות דוח זה, בתוך שני (2) ימי עסקים לאחר המועד הקובע (כהגדרתו בסעיף 5.3.1.ג. להלן), דהיינו (בתנאי כי מועד הקיבול לא ידחה בהתאם לתקנות הצעת רכש) יום 4 בינואר 2021 ("יום התשלום") באמצעות רכז ההצעה, על ידי זיכוי חשבונו של המחזיק הלא רשום באמצעות מסלקת הבורסה וחברי הבורסה בניכוי מס במקור ככל שנדרש על פי דין. בכפוף להעברת תמורת הצעת הרכש כאמור לעיל, יזכה רכז ההצעה את המציעה באמצעות מסלקת הבורסה, בחשבון שהמציעה תורה עליו לרכז ההצעה, במניות שלגביהן יתבצע קיבול של מחזיקים לא רשומים. חל

יום התשלום ביום שאינו יום מסחר, יידחו יום התשלום ומועד העברת המניות ליום המסחר הבא לאחריו.

ח. בהתאם לתקנה 7(ב) לתקנות הצעת רכש, מחזיק לא רשום אשר נתן הודעת הסכמה לחבר בורסה רשאי לחזור בו מהודעתו עד למועד הקיבול האחרון ("חזרה מקיבול").

חזרה מהודעת הסכמה של מחזיק לא רשום, תיעשה אצל חבר הבורסה אשר ניתנה לו הודעת ההסכמה בדרך של ציון המילים "הודעת הקיבול מבוטלת" בציון התאריך והשעה ובתוספת חתימתו של המחזיק הלא רשום או מיופה כוחו כדון (בצירוף יפוי הכוח) על גבי אותה הודעת הסכמה שניתנה על ידי המחזיק הלא רשום.

חזרה מהודעת מחזיק לא רשום הכוללת התנגדות להצעת הרכש, תיעשה בדרך ובמועד כאמור לגבי חזרה מהודעת הסכמה של מחזיק לא רשום, או אם ירצה בכך, בדרך של מסירה לחבר הבורסה של הודעה הסכמה של מחזיק לא רשום, כאמור בסעיף 5.3א לעיל.

ט. התמורה המגיעה למחזיק הלא רשום מאת המציעה, עבור המניות בגין נתן קיבול תשלום ביום התשלום באמצעות רכז ההצעה על ידי זיכוי חשבונו של המחזיק הלא רשום באמצעות מסלקת הבורסה וחבר הבורסה; באותו יום יזכה רכז ההצעה את המציעה, כאמור לעיל, באמצעות מסלקת הבורסה בחשבון הפיקדון שהמציעה תורה עליו לרכז ההצעה, במניות שלגביהן ניתנו הודעות הסכמה של מחזיקים לא רשומים, והכל בכפוף לתנאים המפורטים במיפרט זה לעיל ולהלן.

י. במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי (כהגדרתו בסעיף 4.4 לעיל), לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף, הוראותיה לא תחייבנה את המציעה, והמציעה לא תרכוש מניות כלשהן מהניצעים שנענו להצעת הרכש.

יא. אם המציעה תחזור בה מהצעת רכש זו, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, יחזיר רכז ההצעה לחברי הבורסה את כל הודעת ההסכמה שנמסרו על ידם בגין מחזיקים לא רשומים של מניות, ויצרף אליהן מסמך חתום על ידו לפיו הודעות ההסכמה בטלות.

יב. מחזיק לא רשום, לא יהא רשאי לחזור בו מהודעת הסכמה לאחר מועד הקיבול האחרון, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

יג. הסכמה לאחר מועד הקיבול האחרון

5.3.יג.1 בהתאם להוראות בסעיף 331(ד) לחוק החברות ולתקנה 5(ט) לתקנות הצעת רכש, היה והתקבלה הצעת הרכש נשוא דוח זה, תודיע המציעה לניצעים, לא יאוחר משעה 10:00 ביום העסקים שלאחר מועד הקיבול האחרון, על תוצאות הצעת הרכש, וכן כי בתוך ארבעה ימים ממועד הקיבול האחרון ("תקופת ההיענות המאוחרת"), היינו (בתנאי כי מועד הקיבול לא ידחה בהתאם לתקנות הצעת רכש) עד ליום 31 בדצמבר 2020 בשעה 14:00 ("המועד הקובע"), ניצעים שלא הודיעו על עמדתם ביחס להצעת הרכש או שהתנגדו לה, רשאים להיענות להצעת הרכש באופן ובתנאים שנעשתה

ההיענות להצעת הרכש ויראו אותם כמי שהסכימו מלכתחילה להצעה ("הודעת הסכמה מאוחרת")²⁰. המועד הקובע יחול, בכל מקרה, ביום בו מתבצע מסחר בבורסה וביום בו מתקיימים עסקים בישראל. ממועד הקיבול האחרון ועד למועד הקובע יוחזקו המניות שניתנו בגין הודעות הסכמה והתמורה המגיעה בעדן בידי רכז ההצעה.

5.3.ג.2 הודעת המציעה בדבר תוצאות הצעת הרכש תינתן כאמור בתקנה 25 לתקנות הצעת רכש.

5.3.ג.3 ניצעים כאמור, שיבקשו להיענות להצעת הרכש במהלך תקופת ההיענות המאוחרת, יגישו הודעות הסכמה בדרך ובאופן המפורטים בסעיף 5.3, וזאת לא יאוחר מהמועד הקובע.

5.3.ג.4 דין הודעת הסכמה מאוחרת, ובכלל זה לגבי חזרה מהודעת הסכמה מאוחרת, יהיה כדין הודעת הסכמה עד למועד הקיבול האחרון כמפורט בסעיף 5.3 לעיל, בשינויים המחויבים, כאשר במקום מועד הקיבול האחרון יבוא המועד הקובע.

5.3.ג.5 רכז ההצעה ימסור למציעה במועד הקובע הודעת הסכמה מרוכזת בגין כל הודעות ההסכמה של חברי בורסה שנתקבלו אצלו עד למועד הקובע. לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר תום תקופת ההיענות המאוחרת, תגיש המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע, דוח על תוצאות הצעת הרכש לאחר שהובאו בחשבון גם הודעות הסכמה שניתנו בתקופת ההיענות המאוחרת ("דוח סופי על תוצאות ההצעה"). רכישת המניות המוצעות לרכישה על ידי המציעה על פי הצעת הרכש תיעשה על פי נתוני הדוח הסופי על תוצאות ההצעה. המציעה תציין בדוח הסופי על תוצאות ההצעה גם אם נתקיימו התנאים האמורים בסעיף 337(א) או בסעיף 337(א1) לחוק החברות, ובמידה שנתקיימו - את האופן והמועד לביצוע המכירה הכפויה מאותם ניצעים שלא נענו להצעת הרכש כאמור בסעיף 10.4 להלן.

5.3.ג.6 למציעה שיקול דעת מלא וסופי ביחס לכל שאלה שתתעורר בנוגע לקיבול המניות, לרבות מספר המניות אשר יתקבלו על פי הודעות הסכמה, תוקף הודעות הסכמה, מועד מסירתן וכיו"ב. למציעה ו/או לרכז ההצעה אין כל חובה לתת הודעה על כל טעות במילוי הטפסים הנדרשים והמציעה שומרת על זכותה לדחות הודעות הסכמה אשר לא יימסרו על פי הטופס הנכון או לא ימולאו כנדרש. המציעה לא תעביר תשלום כלשהו בעד המניות אשר יימכרו במסגרת הצעת הרכש, אם לדעתה, ביצוע התשלום יהיה בלתי חוקי.

²⁰ יובהר, כי ניצעים אשר נענו להצעת הרכש ובחרו בחלופת התמורה במזומן, אך לאור הוראות סעיף 5.3 לעיל, הצעתם לא נענתה באופן מלא, לא יהיו זכאים להגיש הודעות קיבול בתקופת ההיענות המאוחרת ולבחור בחלופת התמורה במניות כנגד מניות סלע שנותרו בידיהם.

בהתאם להוראות סעיף 338(ג) לחוק החברות, המציעה מודיעה בזאת, כי ניצע שנענה להצעת רכש החליפין שהתקבלה על פי דוח זה, ככל שתתקבל, לא יהיה זכאי לסעד הערכה לפי סעיף 338 לחוק החברות.

5.4 מועדים

א. כמפורט בסעיף 5.3.ג.3 לעיל, לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר המועד הקובע תגיש המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע דוח סופי על תוצאות הצעה ("המועד הקובע לחליפין"). היה ובהתאם לדוח הסופי על תוצאות ההצעה, נתקיימו התנאים האמורים בסעיף 337(א) או בסעיף 337(א1) לחוק החברות, במועד זה יופסק המסחר במניות סלע.

ב. לא יאוחר מיום מסחר אחד מהמועד הקובע לחליפין, יפעל רכז ההצעה מול חברי הבורסה לאיסוף מניות סלע ("מלאי המניות").

ג. לא יאוחר משני (2) ימי מסחר מהמועד הקובע לחליפין ועד השעה 14:00, ובהתאם לחוקי העזר של המסלקה, תתאם המציעה עם הבורסה את המועדים לביצוע המכירה הכפויה. בהתאם ובכפוף לחוקי העזר של המסלקה, החברה לרישומים תעביר למסלקה הודעה המפרטת את כמות היתרות בגינן יש לבצע את המכירה הכפויה, ככל שתבוצע. בהנחה שכל מלאי המניות נסלק ונמצא בחשבונו של הרכז, ישלח רכז ההצעה הוראות משיכה למסלקת הבורסה. במקביל, תפעל החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("החברה לרישומים") להעביר למסלקת הבורסה הוראות הפקדה לזכות חבר המסלקה/הרכז באמצעותו מתבצע תשלום המכירה הכפויה בפועל. ההפקדה צריכה לכלול את המלאי של כל מי שלא נענה לחלופת המזומן. כמו כן, ככל שתבוצע מכירה כפויה כאמור בסעיף 10.4 להלן, תמציא המציעה הודעת ויתור בגין 11,814,657 מניות סלע המוחזקות בידיה לחבר מסלקת הבורסה, באמצעותו היא מחזיקה במניות סלע. ככל שתבוצע מכירה כפויה, המציעה מתחייבת לוודא שחבר מסלקת הבורסה באמצעותו היא מחזיקה ב-11,814,657 מניות סלע, שאינן זכאיות לקבל את תמורת הצעת הרכש, יעביר הודעת ויתור בגין מניות אלו לא יאוחר משלושה ימי מסחר לפני מועד הקיבול האחרון.

ד. מועד תחילת המסחר במניות המציעה אשר תוקצנה לניצעים במסגרת הצעת הרכש יחול לא יאוחר משלושה (3) ימי מסחר מהמועד הקובע לחליפין.

6. חזרתה של המציעה מהצעת הרכש או אי השלמת הצעת הרכש

6.1 במקרה בו לא יתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים 4.1-4.4 לעיל או במקרה שלא הסכימו להצעת הרכש רוב במניין הקולות שהודיעו על עמדתם ביחס אליה כמפורט בסעיף 4 לעיל, הצעת הרכש לא תיכנס לתוקף, הוראותיה לא תחייבנה את המציעה והודעות ההסכמה שתימסרנה לא תענינה. במקרה כאמור, תמסור החברה הודעה על כך בהתאם לתקנה 25(א)(1) לתקנות הצעת רכש ותפרסמה כאמור בתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש.

6.2 בהתאם לתקנה 4(ב)3 לתקנות הצעת רכש, המציעה רשאית לחזור בה מהצעת הרכש בתקופת הקיבול, אם אירעו נסיבות שהמציעה לא ידעה ולא היה עליה לדעת עליהן, או שלא ראתה ולא היה עליה לראותן מראש, ותנאי הצעת הרכש באותן נסיבות נעשו שונים מהותית מתנאים שמציע סביר היה מציע אילו ידע את אותן נסיבות בתאריך המפרט, והכל בכפוף לכך שהודעה על חזרה מהצעת הרכש תימסר באמצעות דו"ח מיידי לפני מועד הקיבול האחרון ("הודעת חזרה מההצעה").

חזרה בה המציעה מהצעת הרכש, תמסור על כך המציעה הודעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע. כמו כן, תפרסם המציעה מודעה²¹ בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה כאמור לעיל. ההודעה תכלול את פירוט הנסיבות המיוחדות שבשלהן חזרה בה המציעה מהצעת הרכש ותפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

6.3 במקרים האמורים בסעיפים 6.1 ו/או 6.2 לעיל, לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר מסירת ההודעה בדבר ביטול הצעת הרכש, שהינו יום עסקים ויום מסחר, תהחזיר לכל אחד מחברי הבורסה אשר מסרו לרכז ההצעה הודעות הסכמה מטעם מחזיקים לא רשומים על פי מפרט זה, את כל הודעות ההסכמה שנמסרו כאמור לעיל יחד עם מסמך חתום על ידי רכז ההצעה לפיו הודעות ההסכמה מבוטלות.

6.4 חזרה בה המציעה מהצעת הרכש, תהיה המציעה רשאית לפרסם הצעת רכש נוספת בכל עת מבלי שתהיה מחויבת לתנאי הצעת רכש זו.

7. חוות דעת דירקטוריון סלע

על פי סעיף 329 לחוק החברות ותקנה 21 לתקנות הצעת רכש, דירקטוריון סלע יחוה את דעתו לניצעים, חמישה (5) ימי עסקים לפחות לפני מועד הקיבול האחרון, בדבר כדאיותה של הצעת הרכש או יימנע מלחוות דעתו בדבר כדאיותה של הצעת הרכש, אם אינו יכול לעשות כן, ובלבד שידווח על הסיבות להימנעותו; הדירקטוריון יגלה כל עניין אישי שיש לכל אחד מן הדירקטורים בהצעת הרכש או הנובע ממנה.

8. דחיית מועד הקיבול האחרון ותיקון הצעת הרכש

דחיית מועד הקיבול האחרון

8.1 בהתאם לתקנה 6(ב) לתקנות הצעת רכש, רשאית המציעה, בתקופת הקיבול לדחות את מועד הקיבול האחרון, בהודעה שתימסר לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע, ותפורסם בתוך יום עסקים אחד לאחר מכן בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)2 לתקנות הצעת רכש, ובלבד שההודעה תימסר עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון, ומועד הקיבול האחרון הנדחה ייקבע ליום מסחר, לא יאוחר משישים ימים מתאריך מפרט זה.

8.2 בהתאם לתקנה 6(ג) לתקנות הצעת רכש, על אף האמור בסעיף 8.1 לעיל, במקרה שבתקופת הקיבול הגיש מציע אחר הצעת רכש לגבי ניירות ערך של סלע, רשאית המציעה לדחות את

²¹ כאמור בתקנות ניירות ערך (פרסום מודעות בעיתונים), התשס"ח-2008.

מועד הקיבול האחרון עד מועד הקיבול האחרון בהצעת הרכש האחרת. דחיית מועד הקיבול תיעשה בהודעה על כך שתימסר על ידי המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע, ותפורסם בתוך יום עסקים אחד בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על סלע לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי סלע.

תיקון הצעת רכש החליפין

8.3 בהתאם לתקנה 22(א) לתקנות הצעת רכש, עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון רשאית המציעה לתקן את ההצעה באופן המטיב את תנאיה, ובלבד שתתקן את המפרט בהתאם לכך ותגיש עותק מן התיקון לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע, ותפרסם את התיקון, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה אודות התיקון כאמור, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. בהקשר זה, ומבלי לגרוע מהאמור, יובהר, כי המציעה שומרת לעצמה את הזכות לתקן את ההצעה נשוא דוח זה עד שלושה ימים לפני מועד הקיבול האחרון ולהגדיל את סכום התקרה (כהגדרתו בסעיף 5.3 לעיל). על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על סלע לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי סלע. תיקנה המציעה את ההצעה כאמור, במהלך שלושת ימי העסקים שקדמו למועד הקיבול האחרון, יידחה מועד הקיבול האחרון, למרות האמור בסעיף 8.1 לעיל, כך שמועד הקיבול האחרון החדש יחול לא מוקדם משלושה ימי עסקים ולא יאוחר מחמישה ימי עסקים ממועד התיקון או משישים ימים מתאריך מפרט זה, המאוחר שבהם. ההודעה על דחיית מועד הקיבול האחרון תיכלל בהודעת התיקון, והכל בהתאם לתקנה 22(א) לתקנות הצעת רכש.

8.4 בהתאם לתקנה 22(ב) לתקנות הצעת רכש, על אף האמור בסעיף 6(ב) לתקנות הצעת רכש וכן בסעיף 8.3 לעיל, אם דירקטוריון סלע לא המליץ לניצעים בחוות דעתו להיענות להצעת הרכש, יידחה מועד הקיבול האחרון בעקבות הטבת תנאי ההצעה כך שמועד הקיבול האחרון החדש יחול לא מוקדם מעשרה ימים ולא יאוחר משנים עשר ימים ממועד התיקון או משישים ימים מתאריך המיפרט המקורי, המאוחר שבהם; הודעה על דחיית מועד הקיבול האחרון תיכלל בהודעת התיקון.

8.5 בהתאם לתקנה 22(ב1) לתקנות הצעת רכש, אם חל מועד הקיבול האחרון החדש כאמור בסעיפים 8.3-8.4 לעיל, בסמיכות למועד קיבול אחרון שנקבע על ידי מציע אחר, כאמור בתקנה 6(ו) לתקנות הצעת רכש, ידחה מועד הקיבול האחרון החדש ליום העסקים הראשון שלאחר התקופה הקבועה בתקנה 6(ו) לתקנות הצעת רכש.

8.6 בהתאם לתקנה 22(ג) לתקנות הצעת רכש, עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון, רשאית המציעה לתקן במפרט כל תיקון אשר אין בו כדי להשפיע על שיקולי הניצעים לעניין כדאיות הצעת הרכש. המציעה תשלח הודעה על התיקון לרשות ניירות ערך, לבורסה, ולסלע, וכן תפרסם זאת, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה כאמור, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על סלע לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי סלע.

8.7 על פי תקנה 24 לתקנות הצעת רכש, בתקופת הקיבול אסור למציעה, לתאגיד שבשליטתה או לבעל השליטה בה, למכור, להתחייב למכור, לרכוש או להתחייב לרכוש את ניירות הערך נושא הצעת הרכש, בין בבורסה ובין מחוץ לה, שלא בהתאם להצעת הרכש, למעט מימוש למניות של ניירות ערך המירים שנרכשו קודם למועד פרסום המיפרט.

על אף האמור לעיל, בהתאם לתקנה 6(ד) לתקנות הצעת רכש, לא תהיה המציעה רשאית לדחות את מועד הקיבול האחרון כאמור בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל, וכן לא תהיה המציעה רשאית לתקן את המפרט כאמור בסעיפים 8.3 ו- 8.6 לעיל, אם לא אישר רכז ההצעה כי התחייבותו האמורה בסעיף 5.1 לעיל תקפה גם בתנאים החדשים או אם המציעה לא קיבלה התחייבות מחבר בורסה אחר.

9. הודעות שהודיעו בעלי מניות בסלע למציעה

עד למועד פרסום דוח זה, לא הודיעו בעלי מניות בסלע למציעה על כוונתם להיענות או שלא להיענות להצעת הרכש.

10. הוראות סעיפים 337 ו-338 לחוק החברות

10.1 הצעת הרכש על פי מפרט זה הינה הצעת רכש מלאה, בהתאם להוראות הפרק השלישי בחלק השמיני לחוק החברות.

10.2 סעיף 337 לחוק החברות קובע כדלקמן:

”(א) התקבלה הצעת רכש מלאה על ידי הניצעים, באופן ששיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה מהווה פחות מחמישה אחוזים מהון המניות המונפק או מההון המונפק מסוג המניות שלגביהן הוצעה ההצעה ויותר ממחצית הניצעים שאין להם עניין אישי בקבלת ההצעה נענו לה, יעברו כלל המניות שביקש המציע לרכוש לבעלותו והרישומים של הבעלויות במניות ישונו בהתאם לכך. על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276, בשינויים המחויבים.

(א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), הצעת רכש מלאה תתקבל אם שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה מהווה פחות משני אחוזים מהון המניות המונפק או מהון המונפק מסוג המניות שלגביהן הוצעה ההצעה.

(ב) לא התקבלה הצעת רכש מלאה כאמור בסעיף (א) או (א1) לא ירכוש המציע, מניצעים שנענו להצעה, מניות שיקנו לו החזקה של למעלה מתשעים אחוזים מכלל המניות בחברה או מכלל סוג המניות שלגביהן הוצעה הצעה.”

10.3 בהתאם לאמור בסעיף 276 לחוק החברות, אשר יחול כאמור בסעיף 337(א) לחוק החברות בשינויים המחויבים, על בעל מניה הנענה להצעת הרכש להודיע על גבי הודעת הקיבול, אם יש לו עניין אישי בהצעת הרכש או לאו; לא הודיע בעל מניה כאמור, הודעת הקיבול מטעמו לא תתקבל.

10.4 היה ויושג שיעור ההיענות המזערי לצורך מכירה כפויה (כהגדרתו בסעיף 4 לעיל), אזי תפעל המציעה בהתאם להוראות סעיף 337(א) לחוק החברות או סעיף 337(א1) לחוק החברות ותרכוש, בנוסף למניות שבגינן נתקבלו הודעות קיבול, גם את יתר המניות המוחזקות על ידי

הניצעים אשר בגינם לא נתנו הודעות הסכמה, כנגד קבלת תמורת הצעת הרכש ובאותם התנאים ("מכירה כפויה"), ולאחר מכן תהפוך סלע לחברה פרטית, באופן האמור להלן.

10.5 ככל שיתקיימו הנסיבות המפורטות בסעיף 10.4 לעיל, תבוצע המכירה הכפויה של מניות הניצעים שלא ניתנו בגינם הודעות הסכמה כנגד **התמורה במניות בלבד** (כהגדרתה בדוח זה לעיל) ובאופן הבא:

א. **לעניין מחזיק שאינו רשום (יודגש, כי למיטב ידיעת המציעה, אין בסלע מחזיקים רשומים):** המציעה באמצעות רכז ההצעה תעביר לחברה לרישומים עד ולא יאוחר מיום התשלום, הודעה בדבר המכירה הכפויה, על פי סעיף 337(א) או בסעיף 337(א1) לחוק החברות, בה יצוין מספר המניות המוחזקות על ידי מחזיקים לא רשומים שבגינם לא ניתנו הודעות הסכמה, וכן את מלוא התמורה בגין מניות אלה במניות של המציעה. החברה לרישומים תחלק לחברי הבורסה את התמורה שתועבר לה כאמור, באמצעות מסלקת הבורסה בהתאם להוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה והנחיותיה בעניין מכירה כפויה. חברי הבורסה יעבירו את התמורה שתתקבל אצלם כאמור לחשבונות המחזיקים הלא רשומים בהם מוחזקות המניות שבגינם לא נמסרו הודעות הסכמה ויעבירו את המניות כאמור אל מסלקת הבורסה שתעבירן למציעה באמצעות החברה לרישומים.

ב. בכפוף להעברת תמורת הצעת הרכש כאמור לעיל, יועברו כלל המניות המוחזקות על ידי הניצעים אשר בגינם לא ניתנו הודעות הסכמה, לבעלות המציעה, באופן שהמציעה תחזיק ב-100% מהונה המונפק והנפרע של סלע ובכל זכויות ההצבעה בה.

10.6 **סעד הערכה**

סעיף 338 לחוק החברות קובע כדלקמן:

"(א) בית המשפט רשאי, לבקשתו של כל מי שהיה ניצע בהצעת רכש מלאה שהתקבלה כאמור בסעיפים 336(ג) ו-337(א) או (א1), לקבוע, כי התמורה בעבור המניות הייתה פחות משוויין ההוגן, וכי יש לשלם את השווי ההוגן, כפי שיקבע בית המשפט.

(ב) בקשה כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לא יאוחר משישה חודשים ממועד קבלת הצעת הרכש המלאה; ניתן לבקש להגיש בקשה כאמור בסעיף קטן (א) כתובענה ייצוגית ויחולו הוראות סעיף 209.

(ג) המציע רשאי לקבוע בתנאי הצעת הרכש המלאה, כי ניצע שנענה להצעת הרכש המלאה שהתקבלה כאמור בסעיף 337(א) או (א1), לא יהיה זכאי לסעד לפי סעיף זה.

(ד) לא יהיה תוקף לקביעת מציע לפי סעיף קטן (ג), אם המציע או החברה לא פרסמו לפני מועד ההיענות להצעה את המידע שחובה לפרסם לפי כל דין בקשר עם הצעת הרכש המלאה.

10.7 **בהתאם לסעיף 338(ג) לחוק החברות, מודיעה המציעה כי ניצע שנענה להצעת הרכש שהתקבלה על פי מפרט זה, ככל שתתקבל, לא יהיה זכאי לסעד הערכה על פי סעיף 338 לחוק החברות.**

11. הפיכת סלע לחברה פרטית ומחיקת המניות מהרישום למסחר בבורסה

11.1 בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות, במקרה בו תתקבל הצעת רכש החליפין נשוא דוח זה במלואה, באופן שבו כל הניצעים יענו להצעת הרכש ומלוא המניות המוצעות לרכישה תירכשנה על ידי המציעה, לרבות בדרך של מכירה כפויה כאמור לעיל, תהפוך סלע לחברה פרטית (שהיא חברת איגרות חוב) בבעלותה המלאה של המציעה, והמציעה תפעל בהתאם לתקנון הבורסה, כלליה והנחיותיה, לשם מחיקת מניות סלע מן הרישום למסחר בבורסה. על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, המנהל הכללי של הבורסה או מי שהוסמך על ידו, יחליט על מחיקה מהרישום למסחר של מניות סלע, אם תתקבל הצעת רכש מלאה במלואה כאמור בסעיף 337 לחוק החברות.

11.2 נכון למועד פרסום המפרט, לא רשומים למסחר בבורסה ניירות ערך המירים של סלע.

11.3 מובהר, כי ככל שתתקבל הצעת הרכש במלואה באופן שבו כל הניצעים יענו להצעת הרכש ומלוא המניות המוצעות לרכישה תירכשנה על ידי המציעה ומניות סלע תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה, תשאר סלע חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות) ותמשיך להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, ולפיכך ימשיכו לחול עליה ההוראות הרלוונטיות בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, כל עוד ניירות ערך אחרים שלה מוחזקים בידי הציבור.

11.4 בהתאם לחלק הרביעי לתקנון הבורסה, מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי להשעות את המסחר במניות סלע החל ממועד ההחלטה על המחיקה מהרישום למסחר ועד למחיקה, או לחלק מתקופה זו.

11.5 אם תתקבל הצעת רכש החליפין נשוא דוח זה, יתחיל המסחר במניות המציעה שיוקצו לניצעים, סמוך לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.

12. מקורות המימון להצעת הרכש ופרטים אודות התחייבויות המציעה וכוונותיה

בכוונת המציעה לממן את התמורה במזומן שתשולם במסגרת הצעת הרכש ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות העמדת הסכום המובטח (כהגדרתו בסעיף 3.ד.3.1 לעיל) על ידי הפניקס (כנגד הקצאת מניות המציעה בהתאם למפורט בסעיף 3.ד.3.1 לעיל), ככל שתדרש, כתלות במספר הניצעים המעוניינים בתמורה במזומן על פני בתמורה במניות ובכפוף להוראות סעיף 5.3 לעיל.

המציעה שומרת על זכותה לרכוש או למכור מניות ו/או ניירות ערך של סלע בעתיד, הן בדרך של הצעת רכש נוספת (בין היתר אם הצעת רכש זו לא תצליח) והן במסגרת המסחר בבורסה ו/או בעסקה מחוץ לבורסה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ולמועדים הקבועים בדיון.

ככל ותושלם הצעת הרכש, בכוונת המציעה לפעול ליצירת סינרגיה ויעילות ניהולית ותפעולית בינה לבין סלע, ובכלל זאת תשקול ותבחן המציעה את הדרכים העסקיות והמשפטיות המיטביות לצורך הגשמת תכניותיה כאמור, והכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. יצוין, כי מטבע הדברים, ככל ותושלם הצעת הרכש, תפעל המציעה לכך שהרכב הדירקטוריון ישקף את שליטתה בסלע.

13. פרטים אודות כל הסכם, הסדר או הבנה שיש למציעה עם אחר, הנוגעים לניירות הערך בסלע

לפרטים אודות התקשרותה של המציעה עם הפניקס בהסכם המכר ותנאיו, ראו סעיף 3.1 ד לעיל.

14. מיסוי

כמקובל בקבלת החלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בקיבול הצעת הרכש. האמור לעיל אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות הדין בעניין מיסוי. לפיכך, מומלץ כי המחזיקים במניות יבחנו את היבטי המיסוי הקשורים בהצעת הרכש, בהיענות לה או בפעולות העשויות לבוא בעקבותיה, בין היתר, באמצעות קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי בנושאים האמורים, בהתאם לנתונים ולנסיבות הספציפיות לכל אחד מהם. האמור להלן אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה למי מהניצעים על-פי הצעת הרכש ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעת הרכש או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

ההוראות הכלולות להלן בדבר היבטי המס כתוצאה מהיענות להצעת הרכש אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

פניה לקבלת אישור מקדמי של רשות המיסים:

ככלל, החלפת מניות סלע במניות המציעה הינה אירוע מס אשר עשוי להתחייב במס בידי הניצעים במועד ההחלפה. המציעה תפנה לרשות המיסים בבקשה לקבלת אישור המנהל, בהתאם לסמכותו שמכוח הוראות סעיף 104ח(ב)(ה) לפקודה, לכך שהחלפת מניות סלע במניות המציעה ("המניות המוקצות") על ידי בעלי מניות סלע (להלן בסעיף זה: "בעלי המניות המעבירים"), לא תחשב במועד ההחלפה כמכירה ויראו כיום המכירה את יום מכירתן בפועל של מניות המציעה המוקצות, דהיינו יחול רצף מס, כך שבעת מכירת המניות המוקצות בפועל יראו כיום הרכישה ויתרת המחיר המקורי²² כפי שהיו בידי בעלי המניות המעבירים עובר להחלפה ("האישור המקדמי"). בהתאם לכך, ככל שיתקבל האישור המקדמי, חיוב המס בידי בעלי המניות המעבירים, חישוב הרווח או ההפסד וחישוב המס הנגזר הימנו ייעשה רק במועד מכירת המניות המוקצות לראשונה ובכפוף לתנאים הקבועים בדין ובאישור המקדמי.

המציעה תפעל לכך שהאישור המקדמי לעניין החלפת המניות יתקבל עד חמישה ימים לפני מועד הקיבול האחרון. כמפורט בסעיף 4.2 להלן, מובהר כי קבלת האישור המקדמי לעניין החלפת המניות כאמור מהווה תנאי לביצועה של הצעת הרכש.

²² יום הרכישה והמחיר המקורי כמשמעותם בסעיף 88 לפקודה.

יחד עם זאת, בעלי מניות אשר יבחרו לקבל מזומן חלף הקצאת המניות המוקצות במציעה (בכפוף להוראות סעיף 5.3 לעיל) יחשבו כמי שמכרו את כל מניותיהם בסלע ביום העברת המניות למציעה בתמורה למזומן ("בעלי המניות המוכרים") ולא יחולו עליהם ההטבות הקבועות בחלק ה2 לפקודה. יודגש, כי בעל מניות בסלע יהיה רשאי לפצל את היענותו לשתי הודעות הסכמה נפרדות, כך שביחס לחלק ממניותיו יקבל תמורה במניות וביחס לחלק האחר יקבל תמורה במזומן בכפוף להוראות סעיף 5.3 לעיל.

בעלי המניות המוכרים יחויבו במיסים החלים לפי כל דין במועד קבלת התמורה במזומן ובהתאם למנגנון ניכוי מס במקור כפי שיקבע באישור המקדמי.

ניכוי המס במקור בגין התמורה במזומן שתשולם לבעלי המניות המוכרים, יבוצע בהתאם לסעיף 164 לפקודה ובהתאם לכללים המפורטים בתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי מס במקור").

העברת התמורה במזומן למסלקת הבורסה, במסגרת הצעת הרכש עבור בעלי המניות המוכרים המחזיקים במניותיהם באמצעות חברי הבורסה בישראל, תהא פטורה מניכוי מס במקור.

המציעה תעביר את התמורה בעסקה עבור בעלי המניות המוכרים, למסלקת הבורסה בצירוף הודעה, כי מדובר בתמורה ברוטו, אשר לא נוכה ממנה מס במקור ומסלקת הבורסה תעביר את התמורה לחברי הבורסה בישראל ללא ניכוי מס במקור. חברי הבורסה יהיו אחראים על ניכוי מס במקור בהתאם לפקודה ולשיעורים המפורטים בתקנות ניכוי רווח הון.

יובהר, כי הסדר הניכוי במקור המפורט לעיל, הינו לצרכי ניכוי מס במקור בלבד ואינו ממצה את חבות המס הסופית של בעלי המניות המוכרים ככל שתהא. כן יודגש, כי הסדר הניכוי במקור אינו קובע את סיווג אירוע המס ו/או את סיווגה של ההכנסה ו/או את סכומה של ההכנסה ואופייה בידי כלל בעלי המניות המוכרים.

סיווגה של סלע כקרן השקעות במקרקעין:

יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, סלע הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד', פרק שני לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין ובעלי המניות בה זכאים להטבות מיסוי ייחודיות ובהן מיסוי חד שלבי חלף מיסוי דו שלבי החל על רווחי חברה רגילה וזאת בכפוף לחלוקות דבידנדים וליתר התנאים המפורטים בפקודה.²³ בהקשר זה יודגש, כי ככל שתתקבל הצעת הרכש נשוא דוח זה, תאבד סלע את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, על כל המשתמע מכך, והחל ממועד שינוי מעמדה כאמור יחול עליה משטר המס החל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין, ובין היתר, הכנסותיה החייבות של סלע תחויבנה ישירות על ידה במס הכנסה / מס רווח הון / מיסוי מקרקעין ועל בעלי מניותיה יחולו הוראות המיסוי הרגילות (לרבות פטור ממס על פי דין ככל וחל) בקשר עם דיבידנד שיחולק להם על ידי סלע שמקורו ברווחים שאינם כפופים למשטר המס החל על קרן להשקעות במקרקעין.

²³ לעניין הטבות המס החלות על קרן להשקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיפים 3, 5.2 ו-13 לדוח התקופתי לשנת 2019 שפרסמה סלע ביום 12 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-013087).

המציעה תפנה לקבלת אישור מקדמי נוסף מרשות המיסים ביחס להסדרת אופן מיסוי רווחי סלע החל משנת המס בה חל שינוי מעמדה של סלע כאמור, והסדרת ההתאמות הנדרשות בשנה זו בגין מעבר ממיסוי לפי השיטה החד שלבית למיסוי בשיטה הדו שלבית, תוך התחשבות בחלוקות רווחים שבוצעו או יבוצעו מתוך רווחים שבגינם חל מיסוי חד שלבי. המציעה תפעל לכך שאישור כאמור יתקבל לפחות חמישה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצועה של חלוקת דיבידנד שתבוצע בסלע לאחר שינוי מעמדה של סלע כאמור.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל משקיע, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך נשוא הצעה זו.

יובהר, כי במידה וקיימת סתירה בין התיאור לעיל לבין האמור בכל אישור מקדמי הרי שהאמור בכל אישור מקדמי גובר.

15. סמכות רשות ניירות ערך

15.1 בהתאם לתקנה 23 לתקנות הצעת רכש, על המציעה למסור בכתב לרשות ניירות ערך, לרבות עובד שהיא הסמיכה לכך (להלן בסעיף זה: "הרשות"), לפי דרישת הרשות, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בקשר לפרטים הכלולים במפרט ולכל דבר אחר שהרשות סבורה שיש לכלול במפרט על פי תקנות הצעת רכש.

15.2 בנוסף, בהתאם לתקנות הצעת רכש, אם ראתה הרשות, כי אין במפרט כל הפרטים שלדעתה חשובים לניצע סביר או כי אין מתקיימות במפרט הוראות תקנות הצעת רכש, רשאית היא להורות בתקופת הקיבול על דחיית מועד הקיבול וכן רשאית היא להורות, אחרי שניתנה למציעה הזדמנות מתאימה להביא טענותיה לפניה, לפרסם בתוך יום עסקים אחד - אלא אם כן קצבה מועד אחר - תיקון למפרט או מפרט מתוקן בצורה ובדרך שהורתה; דין תיקון למפרט ומפרט מתוקן כדין מפרט.

15.3 הרשות רשאית להורות על דחיית מועד הקיבול האחרון, אם ראתה לעשות כן לשם הגנת עניינם של ניצעים; הורתה הרשות כאמור, יחולו הוראות סעיף 15.2 לעיל.

15.4 הורתה הרשות על דחיית מועד הקיבול האחרון, יראו את התחייבות רכז ההצעה כחלה על המפרט המתוקן, אלא אם כן הודיע אחרת בהודעה מיידית למציעה; קיבלה המציעה הודעה כאמור, תשלח הודעה על כך, מיד, לרשות ניירות ערך, לבורסה ולסלע, וכן תפרסם זאת, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה לעיל, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש.

16. הימנעות מעשיית הסדרים

16.1 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים 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 שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

16.2 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 16.1 לדוח זה.

16.3 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף עם צד ג' כלשהו, שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 16.1 לדוח זה.

17. היתרים ואישורים

17.1 בכפוף לאמור להלן, המציעה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח זה.

17.2 המציעה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות המוצעות, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

17.3 **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על המציעה או על טיבן של המניות המוצעות ו/או על המחיר בו הן מוצעות.**

17.4 רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף. אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של המניות המוצעות.

18. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, תשלם המציעה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד מניות המציעה המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה.

19. תמורה והוצאות נלוות של המציעה

19.1 כאמור בסעיף 2 לעיל, התמורה שתתקבל בידי המציעה במסגרת הצעת הרכש נשוא דוח זה, ככל שהצעת הרכש תתקבל במלואה, הינה 180,227,185 מניות של סלע.

19.2 הצעת המניות על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

המציעה מעריכה, כי תישא בהוצאות נלוות לעריכת דוח הצעת המדף וביצוע הצעת רכש החליפין על פיו, בסכום משוער של כ-80 אלפי ש"ח. בנוסף, תשולם עמלה בסך של כ-50 אלפי ש"ח לרכז ההצעה²⁴.

²⁴ במידה שהמציעה חזרה בה מהצעת הרכש נשוא דוח זה לפני מועד הקיבול האחרון, תשולם לרכז ההצעה עמלה בסך של 15,000 ש"ח עבור ריכוז ההצעה מול חברי הבורסה.

19.3 יובהר, כי עם השלמת ההצעה על פי דוח זה, ככל שתושלם, תראה המציעה במניות סלע שבידי רכז ההצעה כתמורה שנתקבלה בידי המציעה.

20. **פירוט שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף של המציעה**

מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף לא חל כל שינוי או חיידוש מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, למעט כמפורט בדוחות המידיים שפורסמו על ידי המציעה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים של המציעה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.tase.co.il.

בהתאם לתקנה 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005, דיווחים מידיים שפורסמו על ידי המציעה ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף נכללים בדוח הצעת מדף על דרך של הפניה.

21. **פרטים אודות נציגי המציעה לעניין הטיפול במפרט**

נציגי המציעה לעניין הטיפול במפרט הינם עו"ד בועז נוימן ועו"ד איתיאל בן חיים ממשדד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרח' דניאל פריש 3, תל אביב, 6706054, בטלפון מס': 03-6944249, פקס מס': 03-6944157.

22. **הסכמה להכללה**

הסכמת רואי החשבון המבקרים של המציעה להכללה בדוח הצעת המדף (לרבות בדרך של הפניה) של חוות הדעת ודוחות הסקירה, ניתנה במכתבי הסכמה מראש אשר צורפו לדוח התקופתי של המציעה ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2020 ולדוח הרבעוני של המציעה ליום 30 ביוני 2020, כפי שפורסם ביום 16 באוגוסט 2020.

23. להלן חוות דעת משפטית שניתנה למציעה על ידי משרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', המשמשים כעורכי הדין להנפקה זו :

16 בנובמבר 2020

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון : דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("המציעה") מיום 16 בנובמבר 2020 ("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף המדף של המציעה מיום 23 במאי 2019 ("התשקיף") ולדוח הצעת המדף, הרינו לאשר בזאת, כדלקמן :

א. הזכויות הנלוות למניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף ("המניות מוצעות"), תוארו נכונה בתשקיף ובדוח הצעת המדף.

ב. למציעה הסמכות להנפיק את המניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף ובדוח הצעת המדף.

ג. הדירקטורים של המציעה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בועז נוימן, עו"ד איתיאל בן חיים, עו"ד
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

חתימות

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("המציעה")

שמות החותמים ותפקידם:

דוד זבידה, מנכ"ל ועידית עמיר, סמנכ"ל, יועצת
משפטית ומזכירת המציעה

תאריך החתימה: 16 בנובמבר, 2020

הדירקטורים

טל פורר

רונן נקר

ברכה ליטבק

יעקב גולדמן

דורון כהן

רגינה אונגר

פאר נדיר

נספח א' - הודעת מחזיק מניות לא רשום

הודעות מחזיק לא רשום

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס – 2000

לכבוד

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("המציעה")

באמצעות חבר הבורסה אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ ("רכז ההצעה").

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת רכש מיוחדת ומלאה למניות סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("סלע")

הואיל ועל פי מיפרט מיום 16 בנובמבר 2020 שפרסמה המציעה ("המיפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מיוחדת ומלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של סלע שאינן מוחזקות על ידי המציעה;

והואיל והנני הבעלים והמחזיק באמצעות חבר בורסה בפקדון מס' _____ המתנהל בסניף מס' _____, של _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח של סלע ("המניות") וברצוני **להסכים / להתנגד** (מחק את המיותר) להצעת הרכש של המציעה הכלולה במיפרט;

לפיכך, הריני להודיעכם כדלקמן: (נא לסמן במקום המתאים)

הנני **מסכים** להצעת הרכש של המציעה הכלולה במיפרט בגין _____ מניות ("המניות המועברות") ומעוניין למכור את מניותי במסגרתה.

בהודעתי זו יש לראות הודעת הסכמה של מחזיק לא רשום כמשמעותה בסעיף 5.3א למיפרט והתחייבות להעברת המניות המועברות למציעה.

אני מצהיר ומתחייב בזאת, כי המניות המועברות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הסכמה זו, וכן כי מניות אלה תהיינה במצבן זה במועד העברתן על שם מי מהמציעה לפי המיפרט.

בהתאם לאמור במפרט הצעת הרכש הריני להודיע כי את התמורה בגין המניות המועברות יש לשלם כדלקמן (יש לסמן את אחת החלופות):

במניות המציעה.

במזומן.

את התמורה בגין המניות הנ"ל נא להעביר לפקדוני הנ"ל.

בהתאם להוראות סעיף 338(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ולקביעת המציעה בסעיף 10.7 למפרט, ידוע לי כי לא אהיה זכאי לסעד ההערכה לפי סעיף 338 לחוק החברות.

הנני **מסכים** להצעת הרכש של המציעה הכלולה במיפרט בגין _____ מניות, אך אינני מעוניין למכור את מניותי במסגרתה.

[] הנני מתנגד להצעת הרכש של המציעה הכלולה במיפרט בגין _____ מניות רגילות.

נא לסמן במקום המתאים :

- יש לי (ו/או לקרובי או לתאגיד בשליטתי) עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.
- אין לי (ו/או לקרובי או לתאגיד בשליטתי) עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.
- הנני בעל שליטה במציעה (או פועל מטעמו, קרובו או תאגיד בשליטתו).
- הנני בעל דבוקת שליטה בסלע (או פועל מטעמו, קרובו או תאגיד בשליטתו).
- הנני תאגיד בשליטת מציעה או פועל מטעמה של מציעה.
- אינני מחזיק במניות המציעה.
- הנני מחזיק ב_____ מניות של המציעה.

פירוט מהות העניין האישי :

ידוע לי כי תנאי מוקדם לרכישת המניות המועברות על ידי המציעה ולתשלום תמורתן על פי הצעת הרכש הינו נכונות הצהרותיי כמפורט לעיל.

_____ (שם מלא)

תאריך: _____

_____ (מספר ת.ז./מספר תאגיד)

_____ (חתימה/חותמת החברה)

נספח ב'1 – הודעת הסכמה של חבר בורסה (הודעה מרכזת)

הודעות הסכמה של חבר בורסה

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס – 2000

לכבוד

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("המציעה")

באמצעות אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ ("רכז ההצעה").

א.ג.ג.,

הנדון: הצעת רכש מיוחדת ומלאה למניות סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("סלע")

הואיל ועל פי מיפרט מיום 16 בנובמבר 2020 שפרסמה המציעה ("המיפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מיוחדת ומלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של סלע שאינן מוחזקות על ידי המציעה;

והואיל וקיבלנו הודעות הסכמה של מחזיקים לא רשומים להצעת הרכש בגין כמות כוללת של _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ממחזיקיהן ובעליהן, מתוכן ניצעים המחזיקים בכמות כוללת של _____ בקשו למכור את מניותיהם במסגרת הצעת הרכש ("המניות המועברות");

והואיל ומתוך המניות המועברות בגין _____ מניות נתקבלו הודעות הסכמה בהן נתבקשה תמורה במניות המציעה, ובגין _____ מניות נתקבלו הודעות קיבול בהן נתבקשה תמורה במזומן.

ניתנת בזאת הודעת הסכמה של חבר בורסה כמשמעה בסעיף 15.3 למיפרט והתחייבות להעברת המניות המועברות.

הננו מתחייבים להעביר את המניות והננו מצהירים בזאת כי המניות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הסכמה זו, וכן כי מניות אלה תהיינה במצבן זה במועד העברתן על שם המציעה.

ידוע לנו, כי תנאי מוקדם לרכישת המניות על ידי המציעה ותשלום תמורתן על פי המיפרט הינו נכונות הצהרתנו זו.

סך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו לנו כי הם בעלי שליטה במציעה, בעלי דבוקת שליטה בחברה או שיש להם עניין אישי בקבלת הצעת הרכש, לרבות מכח החזקותיהם הצולבות (או מי מטעמם של אלה, לרבות קרוביהם ותאגידים בשליטתם), בין אם הסכימו ובין אם התנגדו להצעת הרכש: _____ מניות רגילות.

את התמורה בגין המניות הנ"ל נא להעביר לחשבוננו באמצעות מסלקת הבורסה.

(שם חבר הבורסה)

_____: תאריך

(מס' חבר הבורסה)

(חתימה/חותמת)

נספח ב'2 – הודעת התנגדות של חבר בורסה (הודעה מרכזת)

הודעות התנגדות של חבר בורסה

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס – 2000

לכבוד

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("המציעה")

באמצעות אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ ("רכז ההצעה").

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת רכש מיוחדת ומלאה למניות סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("סלע")

הואיל ועל פי מיפרט מיום 16 בנובמבר 2020 שפרסמה המציעה ("המיפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מיוחדת ומלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של סלע שאינן מוחזקות על ידי המציעה;

והואיל וקיבלנו הודעות התנגדות להצעת הרכש של המציעה על פי המיפרט, של מחזיקים לא רשומים בגין כמות כוללת של _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ("המניות") ממחזיקיהן ובעליהן;

בהודעתנו זו יש לראות הודעת התנגדות של חבר בורסה כמשמעה בסעיף 15.3 למיפרט.

סך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו לנו כי הם בעלי שליטה במציעה, בעלי דבוקת שליטה בחברה או שיש להם עניין אישי בקבלת הצעת הרכש, לרבות מכח החזקותיהם הצולבות (או מי מטעמם של אלה או של מציעה, לרבות קרוביהם ותאגידיים בשליטתם), בין אם הסכימו ובין אם התנגדו להצעת הרכש: _____ מניות רגילות.

(שם חבר הבורסה)

תאריך:

(מס' חבר הבורסה)

(חתימה/חותמת)