קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

("**החברה**")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב להמרה של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (להלן: "**ניירות הערך הכלולים**").

הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1698, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), כפי שיהיו באותה עת.

להלן יובאו תמצית גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד תשקיף מדף זה: גורמי סיכון מקרו כלכליים - הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט; גורמי סיכון ענפיים – זמינות כוח אדם לענף הבנייה, סיכוני יזמות ואי קבלת היתרים. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון החלים על החברה, ראו סעיף 18 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024415) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2025**"). המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025, נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים ראו סעיפים 1.5.2 ו- 1.5.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025, אשר נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה מדורגת על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") בדירוג Baa1.il באופק דירוג "יציב". אגרות החוב הקיימות של החברה (אגרות החוב (סדרה ג')) מדורגות בדירוג Baa1.il באופק דירוג "יציב". לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-022355), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד תשקיף מדף זה, התחייבו בעלי השליטה לתיחום הפעילות. לפרטים ראו בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של תשקיף המדף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: **30 ביוני, 2026**

<u>תוכן עניינים</u>

פרק 1 : מבוא

1.1 הגדרות 4

1.2 כללי 4

1.3 היתרים ואישורים 4

1.4 הון החברה 5

1.5 פרטים אודות ניירות ערך של החברה שבמחזור למועד התשקיף מדף 5

פרק 2 : הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף 7

פרק 3 : הון החברה

3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה 8

3.2 השינויים שחלו בהון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף 8

3.3 החזקות בעלי עניין נושאי משרה בכירה 8

3.4 בעלי השליטה בחברה 8

3.5 ריכוז נתונים אודות מניות רגילות של החברה 8

פרק 4 : הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1 תיאור תמציתי של הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בנושא הזכויות הנלוות למניות החברה 10

4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות 10

פרק 5 : תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 תמורת ההנפקה 13

5.2 ייעוד התמורה 13

פרק 6 : תיאור עסקי התאגיד

6.1 תיאור עסקי החברה 14

6.2 שינויים ועדכונים מהותיים ביחס למידע המופיע בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 14

6.3 דוחות דירקטוריון על מצב עסקי החברה 14

6.4 פרטים על חברות בנות וחברות קשורות 14

פרק 7 : ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה 15

7.2 נושאי משרה בכירה בחברה 15

7.3 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין דירקטוריון החברה 15

7.4 מורשי חתימה עצמאיים 15

7.5 פרטים נוספים 15

פרק 8 : בעלי עניין בחברה

8.1 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה 16

8.2 עסקאות עם בעל שליטה 16

8.3 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה 16

8.4 פטור שיפוי וביטוח 18

פרק 9 : דוחות כספיים

9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף על דרך של הפנייה 19

9.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית 19

9.3 מכתב הסכמת משרד רואה החשבון המבקר 19

9.4 דוח אירועים 19

פרק 10 : פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין 22
10.2 חוות דעת רואה חשבון 23
10.3 עיון במסמכים 23
פרק 11 : חתימות 24

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

(בתשקיף זה: "**החברה**")

פרק 1 - מבוא

1.1. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה בתשקיף זה המשמעות הרשומה לצידם אלא אם נאמר אחרת במפורש:

"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"**תקנות הצעת מדף**"	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.
"**תקנות פרטי תשקיף**"	תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"**הדוח התקופתי לשנת 2025**"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפרסמה החברה ביום 19.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024415), אשר מצורף לתשקיף על דרך ההפניה כמפורט בפרק 6 לתשקיף.
"**הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026**"	הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026, שפרסמה החברה ביום 18.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045427)

1.2. כללי

ההחברה התאגדה בישראל ביום 14 ביולי 2003, כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 2015 הפכה החברה לחברה ציבורית וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה.

1.3. היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

הצעת ניירות הערך, אשר יוצעו במסגרת תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך תיעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים.

החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר בה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, שיוצעו מעת לעת, ככל שיוצעו, על-פי דוחות הצעת מדף.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אימות הפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת המדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי כל דוח הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

1.4. הון החברה

1.4.1 הון המניות של החברה, בסמוך לתאריך התשקיף:

סוג המניות	הון רשום / כמות מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא
רגילות (בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א)	50,000,000 ש"ח מחולק ל-500,000,000 מניות רגילות.	71,533,742	73,526,434

1.4.2 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח):

הון מניות	7,135
פרמיה	166,363
יתרת רווח	215,424
קרן הון	(32,988)
זכויות שאינן מקנות שליטה	495
סה"כ ההון	**356,429**

1.5. פרטים אודות ניירות ערך של החברה שבמחזור למועד התשקיף

1.5.1 מניות

כל המניות הרגילות של החברה הינן נפרעות במלואן. הזכויות הנלוות למניות החברה מפורטות בפרק 4 לתשקיף זה. המניות הרגילות נסחרות בבורסה.

1.5.2 אגרות חוב שהנפיקה החברה

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג' של החברה) שבמחזור למועד התשקיף, ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון של החברה אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה, וכן דוח מיידי מיום 1.6.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-052129) לעניין יתרות אגרות החוב שבמחזור, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

1.5.3 מתאר הנפקת אופציות לעובדים

ביום 25.1.2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני למנהלים ועובדים בקבוצה לרבות נותני שירותים. באותו מועד אישר הדירקטוריון מתאר הקצאה למנהלים ועובדים בהיקף של עד 4,830,300 אופציות. כמו כן, מתוך סך כמות האופציות על פי המתאר אישרו ועדת התגמול (ביחס לנושאי משרה) ודירקטוריון החברה הקצאה של 4,025,250 כתבי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות בכפוף להתאמות כמקובל. יצוין כי ביום 10.5.2023 תוקן

המתאר בכל הנוגע לזהות הניצעים וכמות האופציות המיוחסת לניצעים בתמהיל פנימי. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 10.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043069) והחברה הקצתה אופציות על פי המתאר מעת לעת. למועד התשקיף תמה התקופה למתן ניירות ערך על פי המתאר.

לפרטים נוספים ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי (כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן).

<u>פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף</u>

מכוח תשקיף מדף זה, תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (להלן: "**ניירות ערך הכלולים**").

הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון המניות הרשום והמונפק של החברה

סוג המניות	הון רשום / כמות מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא
רגילות (בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א)	50,000,000 ש"ח מחולק ל- 500,000,000 מניות רגילות.	71,533,742	73,526,434

3.2. השינויים שחלו בהון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1. בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל שינויים בהון הרשום של החברה.

3.2.2. בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, אשר גדל מ-65,125,150 ל-71,533,742 מניות, כתוצאה ממימוש אופציות על פי תכנית תגמול הוני לעובדים ומנהלים והקצאה פרטית של מניות שביצעה החברה (לפרטים אודות ההקצאה הפרטית ראו דוח מיידי מיום 16.1.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-006998), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה).

3.3. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

3.3.1. לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31.3.2025 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.4.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024965), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

3.3.2. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31.3.2026 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.4.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-037644), וכן שינויים בהחזקות בעלי ענין שחלו כמפורט בדיווחים המיידים של החברה כמפורט להלן: 9.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-032474), 12.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-033148), 15.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-034806), 19.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036013), 12.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-043684 ו-2026-01-043797), 26.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-048324), 28.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050035), ו-31.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-051174) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.4. בעלי השליטה בחברה

למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיל (גילי) עזריה ויואל עזריה, המחזיקים כל אחד בכ-32.6% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-31.57% בדילול מלא[1]), באמצעות תאגידים בבעלותם המלאה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 לעיל.

3.5. ריכוז נתונים אודות מניות רגילות של החברה

[1] נתוני הדילול המלא מחושבים בהנחה תיאורטית שמלוא כתבי האופציה שהוקצו למנהלים ועובדים על פי המתאר שפרסמה החברה ימומשו ביחס של 1:1, מבלי להתחשב במנגנון מימוש נטו (Cashless) שחל לגביהם.

להלן פרטים אודות שער המניה (לפי שער נעילה באגורות לא מתואם) הגבוה ביותר והנמוך ביותר בהם נסחרו המניות הרגילות של החברה בבורסה, בשנים 2024, 2025 ובתקופה שמתחילת שנת 2026 ועד תאריך סמוך ככל האפשר לפרסום התשקיף:

התקופה	השער הגבוה ביותר		השער הנמוך ביותר	
	השער	התאריך	השער	התאריך
שנת 2024	993.3	29.12.2024	538.7	8.1.2024
שנת 2025	1380	31.12.2025	797.7	25.9.2025
2026 (עד ליום 28.6.2026)	3430	12.6.2026	1430	1.1.2026

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה[2]

4.1. תיאור תמציתי של הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בנושא הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה הינם בהתאם לנוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 19 באוקטובר, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-100461) (להלן: "**התקנון**"). להלן יובאו פרטים על דרך ההפניה בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות פרטי תשקיף:

הנושא	הפניה לסעיפים בתקנון
פרטים בדבר התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה	תקנות 129 עד 137 לתקנון
הזכויות להשתתפות בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה	תקנה 150 לתקנון
הזכות למינוי דירקטורים	תקנות 85 עד 93
זכויות לקבלת הודעות על אסיפות בעלי מניות החברה, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמניין החוקי הנדרש	תקנות 57 עד 84
הגבלה להעברת מניות	תקנות 42 עד 50
התנאים לשינוי הזכויות הנלוות אל מניות החברה	תקנה 157

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יובאו בתמצית הסדרים מסוימים שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מסוימים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף:

4.2.1. העברת סמכויות בין אורגנים:

(א) תקנה 63 לתקנון: האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

(ב) תקנה 96 לתקנון: (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים; (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו; (ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.2. מינוי דירקטורים

[2] יובהר כי בהתאם להוראות 346ב לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד (בכפוף לאפשרות להנפקת מניות בכורה), המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב.

(א) תקנה 91 לתקנון: הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על 12 חברים.

(ב) תקנה 86(ב) לתקנון: כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי עתידי.

(ג) תקנה 86(ג) לתקנון: האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

(ד) תקנה 87 לתקנון: דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("**דירקטור חליף**"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הוועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

4.2.3. <u>מניין חוקי באסיפה כללית, רוב באסיפה הכללית ויושב ראש האסיפה</u>

(א) תקנה 77 לתקנון: אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותו שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחד, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

(ב) תקנה 78 לתקנון: בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

4.2.4. <u>הצבעה בדירקטוריון והרוב הדרוש בדירקטוריון</u>

תקנה 103 לתקנון: החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.5. <u>מתן פטור לנושאי משרה</u>

תקנה 151 לתקנון: (א) החברה רשאית, לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה; (ב) על אף האמור, (1) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות; ו- (2)

החברה אינה רשאית לפטור נושא משרה בה, ביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו הוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המפורטים לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים המפורטים לעיל, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון כפי שיהיה מעת לעת.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 תמורת ההנפקה

במועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בגין פרסום תשקיף המדף.

5.2 ייעוד התמורה

אם וככל שהחברה תציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף ועל פי דוחות הצעת מדף שיוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התש"ס-2005, יפורט ייעוד תמורת ההנפקה במסגרת דוחות הצעת המדף כאמור.

פרק 6 - פרק תיאור עסקי החברה

6.1. תיאור עסקי החברה

לתיאור עסקי החברה ראו פרק א' שעניינו "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 19.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024415) וכן הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 שפרסמה החברה ביום 18.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045427), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.2. שינויים ועדכונים מהותיים

ממועד פרסום הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא חלו שינויים מהותיים בעסקי התאגיד, למעט האירועים המצוינים (ככל שמצוינים) בדוח האירועים בסעיף 9.4 לתשקיף.

6.3. דוחות דירקטוריון

6.3.1. לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ראו פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.3.2. לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 במרץ 2026, ראו פרק א בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.4. פרטים על חברות בנות וחברות קשורות

6.4.1. פרטים על מחזיקים בחברות בת ובחברות קשורות

למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, לא קיימות חברות בנות מהותיות או חברות קשורות מהותיות שמוחזקות על ידי צד ג' בשיעור של למעלה מעשרים וחמישה אחוזים מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בכל אחת מהן. פרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות (במישרין), פרטים אודות רווחיהן של החברות המוחזקות על ידי החברה בשנים 2024-2025, וכן פרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות המוחזקות לגבי השנים כאמור, מובאים בדרך של הפניה לתקנות 11 ו- 13 בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2025 וכן לתקנות כאמור בדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 20.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018511) (להלן: "**דוח התקופתי של החברה לשנת 2024**"), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 לא חלו שינויים מהותיים בנתונים כאמור.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד התשקיף ראו תקנה 26 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך הפניה.

7.2. נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים נכון למועד התשקיף ראו תקנה 26א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בזאת על דרך הפניה.

7.3. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין דירקטוריון החברה

לפרטים ראו סעיפים 85-111 לתקנון ההתאגדות של החברה, המצורף על דרך ההפניה בפרק 4 לתשקיף[3].

7.4. מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. עורכי הדין של החברה: גורניצקי ושות', עורכי דין, החרש 20, תל-אביב.

7.5.2. רואי החשבון של החברה: Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות - דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבנין העגול, תל אביב.

7.5.3. כתובת רשומה של החברה: רחוב יהודה הנחתום 6, בית דניאל, באר שבע, 8424903.

[3] לפרטים אודות הסדרים שקבעה החברה ביחס להעברת סמכויות בין האורגנים, מינוי דירקטורים, הצבעה בדירקטוריון והרוב הדרוש בדירקטוריון ראו גם סעיפים 4.2.2ב, 4.2.3 ו- 4.2.5 לתשקיף, בהתאמה.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1. החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה או בכל חברה-בת שלה או בכל חברה קשורה, סמוך למועד התשקיף ובתאריך שקדם ב- 12 חודשים לתאריך האמור, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, ראו סעיף 3.3 לתשקיף.

8.2. עסקאות עם בעל שליטה

8.2.1. לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה נכון למועד התשקיף ראו סעיף 3.4 לתשקיף.

8.2.2. לפרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה) התקשרה בה במהלך השנים 2024 ו- 2025 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו ביאור 28 בדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2025 ולדוח התקופתי לשנת 2024 וכן תקנה 22 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד", הכלולה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8.3. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.3.1. לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2024 ו-2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; וכן לפירוט התגמולים שניתנו בתקופות כאמור לבעלי עניין בחברה (שאינם נמנים על בעלי התגמולים הנ"ל) בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגידים שבשליטתה, ראו תקנה 21 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" הכלולה הבדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. בפרק הזמן בין מועד הדוח התקופתי לשנת 2025 ועד למועד פרסום התשקיף, שולמו לנושאי המשרה לעיל תגמולים לפי תנאיהם כאמור בדוח התקופתי לשנת 2025 דלעיל, באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של המנויים בטבלה לעיל ראו תקנה 21 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות תנאי כהונתם של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה החל מחודש יוני 2026 ואילך, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-041171), בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה. לפרטים אודות תוצאות האסיפה הכללית ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044459), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

8.4. פטור שיפוי וביטוח

לפרטים אודות פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושא משרה החברה ראו תקנה 29א לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף על דרך של הפנייה

9.1.1 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום 31 במרץ 2026, כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2026, נכללים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.1.2 הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, וליום 31 במרץ 2026 לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2026נכללים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025 והדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 במרץ 2026 כפי שפורסם במסגרת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

9.3 מכתב הסכמת משרד רואה החשבון המבקר

לחברה ניתנה הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים לדוחות הכספיים המפורטים לעיל.

מכתב ההסכמה של רואי החשבון מצורף להלן:

Deloitte.

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים

28 ביוני, 2026

לכבוד

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

באר שבע

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן - **החברה**) המיועד להתפרסם בחודש יוני 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
3. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 18 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.
4. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 17 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 17 במאי 2026, על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש יוני 2026.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

מרכז עזריאלי 1, תל אביב 6701101 | ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
מרכז המדע 3
מבוא ד' הר חוצבים
ירושלים, 9145101
ת.ד. 45396
טלפון: 972 (2) 501 8888+
פקס: 972 (2) 537 4173+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
קריית השרון 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 972 (4) 860 7333+
פקס: 972 (2) 867 2528+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז השחרור.
ת.ד. 538
אילת, 8810402
טלפון: 972 (8) 637 5678+
פקס: 972 (2) 537 1628+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרח' אבן שפאר 9
נצרת, 16100
טלפון: 972 (73) 399 4455+
פקס: 972 (73) 637 4455+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
מאיר אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם
אקירוביה
השבעה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם
פלאזה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

9.4. דוח אירועים

להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026 (אשר נחתמו ביום 17.5.2026) ועד מועד תשקיף מדף זה:

<u>דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף</u>

<u>דוח אירועים תשקיף 56 דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026 (אשר נחתמו ביום 17.5.2026)</u>

בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026 ועד למועד תשקיף מדף זה, לא חלו אירועים מהותיים, למעט כמפורט להלן:

1. ביום 29 במאי 2026, עדכנה החברה בדבר קבלת הודעת זכייה שנמסרה על ידי נת"ע, בקשר עם מכרז לביצוע עבודות קידום זמינות בפרויקט המטרו במתחם דיפו מסובים באור יהודה בהיקף כולל מוערך של כ- 113 מיליון ש"ח ולתקופה של כ-34 חודשים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-050860), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
2. ביום 8 ביוני 2026, עדכנה החברה בדבר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהוד השרון לאשר בתנאים, כמקובל, את תכנית בנין עיר ("תב"ע") אשר מתייחסת לפרויקט מגדיאל בהוד השרון של החברה ("התוכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על פי התוכנית, יכלול הפרויקט 97 יח"ד ב-2 בניינים, מתוכן 65 יח"ד לשיווק, וכן כ- 100 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-054391), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
3. ביום 10 ביוני 2026, פירסמה החברה דיווח מיידי בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה לאשר בתנאים, כמקובל, את תכנית בנין עיר ("תב"ע") אשר מתייחסת לפרויקט טוברוק – משולם ראט, נתניה, של החברה ("התוכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על פי התוכנית, יכלול הפרויקט 159 יח"ד ב-2 בניינים, מתוכן 115 יח"ד לשיווק, וכן כ- 270 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-055126), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.
4. ביום 12 ביוני 2026, עדכנה בדבר קבלת הודעת זכייה שנמסרה על ידי נת"ע, בקשר עם מכרז לביצוע עבודות קידום זמינות בפרויקט המטרו במתחם דיפו ראשונים בראשון לציון בהיקף מוערך כולל של כ- 249 מיליון ש"ח ולתקופה של כ-48 חודשים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-055754), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

_____	_____	_____
יואל עזריה יו"ר דירקטוריון	גיל (גילי) עזריה, דירקטור ומנכ"ל	עודד בלום, סמנכ"ל כספים

תאריך: 28 ביוני 2026

<u>פרק 10 - פרטים נוספים</u>

10.1. **<u>חוות דעת עורך דין</u>**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטיות הבאות:



לכבוד 29 ביוני 2026

<u>קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") - תשקיף מדף נושא תאריך 30 ביוני 2026 ("תשקיף המדף")</u>**

לבקשת החברה הרינו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

איתמר בן יהודה, עו"ד ספיר הופטמן-רוס, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין

גורניצקי ושות', עורכי דין. מגדל ויתניה תל-אביב, החרש 20, ת"א 6761310 | **מיקוד:**
טלפון: 03-7109191 | **פקס:** 03-5606555 | **דוא"ל:** office@gornitzky.com | **נוסד ב-1938**

10.2. **<u>חוות דעת רואה-חשבון</u>**

לחוות דעת רואה החשבון של החברה ראו פרק 9 לתשקיף זה.

10.3. **<u>אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף</u>**

החברה שילמה לרשות לניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף. תוספת אגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף וזאת במועד פרסומו והכל בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005.

10.2. **<u>דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים</u>**

החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בשנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה.

10.3. **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט תכנית תגמול הוני לעובדים אשר האופצית על פיו ממומשות במנגנון מימוש בנטו (cashless).

10.4. **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מתשקיף זה ומתקנון החברה וכן עותק של דו"ח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה של החברה, רחוב יהודה הנחתום 6, בית דניאל, באר שבע, 8424903, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין תשקיף זה ובדו"חות שפרסמה החברה, באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ _____

הדירקטורים

יואל עזריה (יו"ר) _____

גיל (גילי) עזריה _____

דפנה טמיר _____

דניאל ברנשטיין _____

פנחס הראל דקל _____