

דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

(**"החברה"**)

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – לרבות, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי דין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (כל אלה יכוננו יחד: **"ניירות הערך הכלולים בתשקיף"**).

הצעת ניירות ערך הכלולים בתשקיף, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, תיעשה באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך, הרכב היחידות המוצעות, בטחונות ושעבודים לאגרות חוב ככל שיהיו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (**"הבורסה"**), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה בתחומי פעילותה אשר נכון למועד התשקיף השפעתם על פעילות החברה הינה השפעה גדולה: (1) תלות בשוכר מרכזי - "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, חברה אחות של החברה (**"דלק ישראל"**) שהינה שוכרת מהותית של החברה; (2) איתנות פיננסית של שוכרים. לפירוט בדבר גורמי סיכון נוספים ראה סעיף 4.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 17 במרץ, 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-023322) (**"דוח תקופתי 2025"**), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, החברות בעלות העניין בחברה ובעלי השליטה בהן במסגרת עיסוקיהם הפרטיים, עוסקים גם בתחום פעילות החברה, ובין החברה לבעלי השליטה בה לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות. לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות עם דלק ישראל, ראו סעיף 3 בתקנה 22 בפרטים נוספים על התאגיד בפרק ד' הכלול בדוח התקופתי 2025.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה בהתאם למגבלות להן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה וכן בהתאם להתחייבות לתאגידים בנקאיים, ראו סעיפים 1.4 ו-4.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד בפרק א' ובאור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה אשר צורפו לדוח התקופתי 2025.

החברה ואיגרות החוב שלה מדורגות על ידי Standard & Poor's Maalot (**"מעלות"**) בדירוג חברה של "ilA" יציב ובדירוג תעודות התחייבות של "ilA".

הנאמן לאגרות חוב (סדרה א') של החברה הינו משמרת חברה לנאמנות בע"מ (**"הנאמן"**). ביום 17.11.2025 הוגשה כנגד הנאמן בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב סדרה ג' של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותו לפיקוח ובדיקה כדי לגלות את תרמית החברה הנטענת על ידו, ולפי המחזיק מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעותי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר ההפצה של הבורסה, שכתובתו: maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 21 במאי 2026

¹ הנפקת מניות בכורה ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה והנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>			
	מבוא	.1	
1-א	1.1	החברה	
1-א	1.2	היתרים ואישורים	
2-א	1.3	הון מניות החברה	
2-א	1.4	הון החברה	
2-א	1.5	אגרות חוב במחזור	
1-ב		הצעת ניירות ערך	.2
		הון החברה	.3
1-ג	3.1	הון המניות של החברה	
1-ג	3.2	שינויים בהון המניות	
2-ג	3.3	בעלי השליטה בחברה	
3-ג	3.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	
3-ג	3.5	שערי הבורסה של מניית החברה	
		הזכויות הנלוות למניות החברה	.4
1-ד	4.1	הוראות תקנון החברה ביחס לזכויות נלוות	
1-ד	4.2	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי חוק החברות	
1-ה		תמורת ההנפקה וייעודה	.5
		תיאור עסקי החברה	.6
1-ו	6.1	כללי	
1-ו	6.2	שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוחות החברה	
1-ו	6.3	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	
1-ו	6.4	מצבת התחייבויות על פי מועדי פירעון	
1-ו	6.5	פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות של החברה	
		ניהול החברה	.7
1-ז	7.1	דירקטוריון החברה	
1-ז	7.2	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	
1-ז	7.3	נושאי משרה בכירה בחברה	
1-ז	7.4	מורשי חתימה עצמאיים	
1-ז	7.5	פרטים נוספים	
		בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	.8
1-ח	8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	
1-ח	8.2	עסקאות עם בעלי שליטה	
1-ח	8.3	תיחום פעילות	
1-ח	8.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	
		דוחות כספיים	.9
1-ט	9.1	דוחות כספיים	
1-ט	9.2	הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	
1-ט	9.3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	
1-ט	9.4	דוח אירועים	
		נספח א' מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר	
		נספח ב' דוח אירועים	
		פרטים נוספים	.10
1-י	10.1	חוות דעת עורך דין	
2-י	10.2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	
2-י	10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך	
2-י	10.4	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	
2-י	10.5	עיון במסמכים	
1-יא		חתימות	.11

פרק 1 - מבוא

1.1. החברה

1.1.1. החברה התאגדה בישראל באפריל 2021 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"). במאי 2023 החברה הפכה לחברת איגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ביולי 2025 הנפיקה החברה הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, והפכה לחברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.1.2. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים שבהם היא מחזיקה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, בייזום, בהשבחה, בהשכרה, בניהול ובפיתוח של נדל"ן מניב בישראל.¹

1.2. היתרים ואישורים

1.2.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה ("תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות הערך לציבור הכלולים במסגרת תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, תעשה באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו הפרטים הרלוונטיים לאותה הצעה ("דוח הצעת מדף").

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף.

1.2.2. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני, המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות, מניות בכורה², אגרות חוב שאינן להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל-פי דין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת ("האישור העקרוני").

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

1.2.3. מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר של כל אחד מניירות הערך יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות הערך למסחר

¹ יצוין כי כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים כמפורט בדוח התקופתי 2025.
² הנפקת מניות בכורה ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה והנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

עלפי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

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

1.3 הון מניות החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, למועד התשקיף, הינו כדלקמן:

הון מונפק ונפרע בדילול מלא ³	הון מונפק ונפרע	הון רשום	סוג המניות
15,858,786	14,906,493	20,000,000	מניות רגילות ללא ערך נקוב

1.4 הון החברה

ההון העצמי של החברה עלפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כדלקמן:

באלפי ש"ח	
205,128	
473,596	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות
-	מניות אוצר
428,270	יתרת רווח
1,106,994	סה"כ
1,756	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,108,750	סה"כ הון

1.5 אגרות חוב במחזור

לפרטים אודות סדרת אגרות החוב שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור למועד התשקיף, ראו שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר צורף להודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248) ("שטר הנאמנות"), המובא על דרך ההפניה וכן נספח א' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 17 במרץ 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-023322).

³ בהנחה של מימוש מלא של 952,293 כתבי אופציה הניתנים למימוש תיאורטי (נכון למועד זה) של 952,293 מניות רגילות של החברה. הנתונים האמורים מניחים ש512,478 כתבי אופציה שהוקצו לעובדים ונושאי משרה ימומשו למניות מימוש ביחס של מניית מימוש אחת לכל אופציה ממומשת. יחד עם זאת, הנחה בדבר מימוש של האופציות למניות מימוש ביחס של 1:1 היא תיאורטית בלבד, שכן הניצעים כאמור יכולים לבחור לממש עד 50% מהאופציות לפי מנגנון מימוש נטו כך שבעת מימוש האופציות תוקצינה מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות ביחס לחלק הנ"ל.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם: מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים; וכן כל נייר ערך אחר שעל פי דין ניתן יהיה להנפיקו מכח תשקיף מדף זה במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת) (ביחד: "ניירות הערך").

בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך וכן בהתאם להוראות תקנה 25א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי התשקיף"), הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף תעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף המדף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף על פיהם יוצעו ניירות ערך לציבור ובהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ויתר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

¹ הנפקת מניות בכורה ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה והנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון המניות של החברה

3.1.1. הון המניות הרשום של החברה למועד התשקיף הינו 20,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("המניות הרגילות" או "המניות").

3.1.2. הון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף הינו 14,906,493 מניות רגילות. כל המניות שבהון המונפק והנפרע של החברה נפרעות במלואן.¹

3.2. שינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף המדף3.2.1. הון רשום

תאריך	כמות מניות רגילות	הפעולה
יתרת פתיחה – מאי 2023	15,000,000	---
יולי 2025	15,000,000	ביטול הערך הנקוב 1 ש"ח של מניות החברה
יולי 2025	5,000,000	הגדלת ההון הרשום של החברה
סה"כ נכון למועד התשקיף	20,000,000	

3.2.2. הון מונפק ונפרע

תאריך	כמות מניות רגילות שהוקצו	הפעולה	התמורה הכוללת שנתקבלה (באלפי ש"ח)	פרטים נוספים
יתרת פתיחה - מאי 2023	11,733,079	---	---	
16.7.2025	44,122	הקצאה פרטית	בהתאם למנגנון התאמה על פי הסכם עם משקיע כאמור בסעיף 1.3.2 (ה) בפרק א' לדוח תקופתי 2025.	ראו גם סעיף 1.3.2.1 לדו"ח הצעת המדף (כהגדרתו להלן).

¹ יובהר כי בכפוף להוראות סעיף 46 ב' לחוק ניירות ערך, בהון החברה בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצע תהיינה נפרעות במלואן וכל ניירות הערך המוצעים יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים, בהתאם לתקנון הבורסה.

לפרטים אודות הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה ותוצאותיה, ראו דוח הצעת מדף מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052796) ודו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052978), המובאים על דרך ההפניה ("דוח ההצעה" או "דוח הצעת המדף").	173,087	הנפקת מניות לציבור לראשונה	3,079,292	16.7.2025
ראו דיווח מידי מיום 14 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-006051) המובא על דרך ההפניה.	1,014	מימוש אופציות משקיעים	18,750	13.1.2026
ראו דיווח מידי מיום 14 במאי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-044460) המובא על דרך ההפניה.	1,691	מימוש אופציות משקיעים	31,250	13.5.2026
---	---	---	14,906,493	נכון למועד התשקיף

3.2.3 לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה למשקיעים ונושאי משרה בחברה, ראו סעיפים 1.2.1, 1.3 ו- 9.4 לדוח הצעת המדף וכן דוחות מידיים של החברה מיום 17 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-053160), מיום 14 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-006051) ומיום 14 במאי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-044460).

3.2.4 לפרטים אודות החתם והסכם חיתום בקשר עם הנפקת מניות החברה על פי דוח הצעת המדף, ראו סעיף 8 לדוח הצעת המדף.

3.3 בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הם להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("להב") וב.ג.מ. בע"מ ("ב.ג.מ."), המחזיקים, יחד, בשיעור של כ- 57.68% מזכויות ההצבעה בחברה,² וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ. ונועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה" (יצוין כי בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.ג.ד.מ.")) קיים הסכם אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ.). לפרטים אודות ההסכמים כאמור, ראו סעיף 4.9 בפרק א' לדוח התקופתי 2025.

² לרבות החזקות ה"ה אבי לוי ואורי מנצור בחברה באמצעות חברות בבעלותם המלאה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, להב הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר אבי לוי. מר אבי לוי מכהן גם כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ב.ג.מ. הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המצויה בבעלותו המלאה של מר אורי מנצור, המכהן כדירקטור בחברה.

3.4. החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה במועד הסמוך למועד תשקיף המדף ולמועד שקדם לו בשנים עשר (12) חודשים, ראו דיווחים מיידיים על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה, אשר פורסמו ביום 16 באפריל 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-035478) וביום 7 באפריל 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-025724), המובאים על דרך ההפניה.

3.5. שערי הבורסה של מניות החברה

להלן נתונים על שער המניה הגבוה והנמוך (בש"ח), החל מיום 20.7.2025 ועד סמוך למועד התשקיף⁴:

תאריך	השער הנמוך (באגורות)	תאריך	השער הגבוה (באגורות)	
21.1.2026	5,324	8.5.2026	7,500	2026 [עד סמוך למועד התשקיף]
5.8.2025	5,577	22.7.2025	6,609	2025

³ מניות החברה הוצעו לציבור לראשונה ביום 16.7.2025, והחלו להיסחר בבורסה לראשונה ביום 20.7.2025. בהתאם, אין נתוני שער גבוה ושער נמוך לתקופה של שלוש שנים שקדמה למועד זה.

⁴ אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין תאריך אשר נבחר באופן אקראי.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, אשר פורסם ביום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-053017) ("התקנון"). הפירוט להלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

4.1. תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

הזכות	הסעיף/ים בתקנון
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	33, 9
זכויות בפירוק	39, 9.1
ניירות ערך הניתנים לפדיון	17
הזכות למינוי דירקטורים	22, 19
הודעות על אסיפות בעלי מניות, לרבות זכויות השתתפות והצבעה ומניין חוקי באסיפה	21, 20, 19, 15.1, 9.2
העברת מניות החברה	13
תנאים לשינוי זכויות נלוות של מניות	15

4.2. הסדרים לפי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") שנקבעו בתקנון החברה

להלן הסדרים מסוימים לפי חוק החברות כפי שנקבעו בתקנון החברה וכנדרש לפי תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה), תשכ"ט-1969. מובהר כי התיאור להלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, לרבות כפי שיתוקן מעת לעת, ככל שיתוקן.

4.2.1. שינוי תקנון ואישור מיזוג

4.2.1.1. החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.2.1.2. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, המשנה הוראות מהוראות התקנון, תיחשב כהחלטה לשינוי של התקנון, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

4.2.1.3. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

4.2.1.4. אישור מיזוג על-פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, יהיה ברוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

4.2.2. העברת סמכויות בין אורגנים שונים בחברה

4.2.2.1. בכפוף להוראת סעיף 50 לחוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחרים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50(ב) לחוק החברות.

4.2.2.2. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכות הדירקטוריון, והכול לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול בעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.2.3. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות התקנון, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

4.2.2.4. סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה 24.2 לתקנון אינן ניתנות להאצלה למנהל הכללי, למעט כמפורט בחוק החברות.

4.2.2.5. החלטות החברה בעניין הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מהדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות, תתקבלה בידי האסיפה הכללית.

4.2.3. מינוי דירקטורים ומשך כהונתם

4.2.3.1. בכפוף להוראות חוק החברות, לרבות בעניין דירקטורים חיצוניים, האסיפה הכללית (שנתית או מיוחדת) של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. אם לא נאמר אחרת בהחלטה בדבר מינוי הדירקטור, המינוי הינו לתקופה קצובה, המסתיימת בתום האסיפה השנתית הבאה שלאחר המינוי. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית האמורה, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינוים מחדש על פי הוראות התקנון. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

4.2.3.2. לא יתמנה מועמד כדירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, ולעניין זה יראו בציון שמו של המועמד בהודעת החברה על זימון האסיפה הכללית כהמלצת הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה

ביקש לכלול זאת בסדר היום של האסיפה והגיש למשרד, מסמך בכתב, חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע, כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור ובהתאם למועדים ויתר התנאים האמורים בחוק החברות.

4.2.3.3 בכפוף למספר המרבי של דירקטורים כאמור לעיל, הדירקטוריון יהיה רשאי למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר המרבי כאמור, ודירקטור שמונה כאמור, יכהן עד למועד האסיפה השנתית הבאה שלאחר מינויו על ידי הדירקטוריון. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית האמורה, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינוים מחדש על פי הוראות התקנון.

4.2.3.4 האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע, כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידיהם, לפי הענין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו.

4.2.3.5 האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור (למעט דירקטור חיצוני אשר לגביו תחולנה הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

4.2.3.6 משרתו של דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם התפטר או פוטר (2) אם הוכרז כפושט רגל, כל עוד לא הופטר; (3) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות; (4) עלפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות; (5) אם הוכרז כבלתי כשיר משפטית; (6) אם עלפי דין הסתיימה כהונתו מאליה; (7) אם נפטר; (8) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות; (9) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245 לחוק החברות;

4.2.3.7 אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנון. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים כאמור בסעיף 4.2.3.3 לעיל או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.

4.2.3.8 דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר.

4.2.3.9 דירקטור חליף

4.2.3.10 דירקטור רשאי למנות לו חליף. על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.

4.2.3.11 ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף.

4.2.3.12 דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון וועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

4.2.3.13 דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות כל דין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

4.2.3.14 כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתימסר לדירקטור החליף ולחברה, והמינוי יכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, או כתב הביטול, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, או כתב הביטול, לפי המאוחר, ואם לא צוינה תקופה בהודעת המינוי תהיה התקופה חופפת לתקופת כהונתו של הדירקטור הממנה.

4.2.4 מנין חוקי באסיפה כללית

4.2.4.1 אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם (לרבות נוכחות באמצעות כתב הצבעה או הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, בהתאם להוראות הדין) או על ידי שלוח, שני בעלי מניות, אשר מחזיקים לפחות שליש האחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון.

4.2.4.2 לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, או למועד מאוחר יותר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון.

4.2.4.3 מניין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם (לרבות נוכחות באמצעות כתב הצבעה או הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, בהתאם להוראות הדין) או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד

שנקבע לפתיחת האסיפה. לא נכח מניין חוקי באסיפה הנדחית בתום מחצית השעה מהמועד הקבוע לתחילת האסיפה הנדחית, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

4.2.5 יושב ראש האסיפה הכללית

4.2.5.1 יושב ראש הדירקטוריון או כל דירקטור או מזכיר החברה או נושא משרה בכירה, שמונה לכך על ידי הדירקטוריון או על ידי יושב ראש הדירקטוריון, יפתח כל אסיפה כללית וישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין הוא נוכח אחרי עבור 15 דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סירב לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים נושאי המשרה הבכירה הנוכחים באסיפה לבחור אחד מהם לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה בכירה אחרים או שהדירקטורים או נושאי משרה בכירה האחרים כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה. בהיעדר בעלי מניות נוכחים פיזית כאמור, ישמש כתב ההצבעה לצורך הסמכת נציג החברה כיו"ר האסיפה, כאמור לעיל.

4.2.6 קבלת החלטות בדירקטוריון

4.2.6.1 המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי דירקטוריון, המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה או חליפיהם, שאין מניעה לפי כל דין להשתתפותם בישיבת דירקטוריון, אך לא פחות משני דירקטורים.

4.2.6.2 בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

4.2.6.3 היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה, שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון, כנדחית.

4.2.7 הסמכה למתן פטור

4.2.7.1 בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית, בהיקף המרבי המותר עלפי דין, לפטור, מראש ובדיעבד, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק מכל סוג שנגרם או שייגרם לה, במישרין או בעקיפין, אם נגרם או ייגרם עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ובכלל זה, עקב כל פעולה, החלטה, אי החלטה או כל נגזרת של הנ"ל, וכן בשל אירוע, עילה, חבות, הוצאה או נזק אחרים, אשר מתן פטור בגינם יהיה אפשרי על-פי הוראות חוק החברות, בעת הרלוונטית לאישור הפטור, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות כלפיה עקב חלוקה כמשמעותה בחוק החברות.

4.2.7.2 האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה או ממלא תפקיד אחר בחברה בת או בחברה אחרת כלשהי אשר החברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("חברה אחרת").

4.2.8 דיבידנד, קרנות והיוון קרנות ורווחים

4.2.8.1 הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

4.2.8.2 עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל עלפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

4.2.8.3 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון, המחליט על חלוקת דיבידנד, רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

4.2.8.4 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערך הנקוב של מניות ההטבה (ככל שקיים ערך נקוב).

4.2.8.5 מניות הטבה שתוקצינה עלפי תקנה זו תיחשבנה כנפרעות במלואן.

4.2.8.6 בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות התקנון, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לכמות המניות המונפקות בחברה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

4.2.8.7 לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון: (1) ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה; (2) להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם; (3) להסמיך לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר

שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה או לחלוקה, ובפרט להסמך לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות; (4) לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט שתשלומים במזומן ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע; (5) להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון; (6) לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.

4.2.8.8 דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא יישאו ריבית או הפרשי הצמדה.

4.2.8.9 הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה, שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

4.2.8.10 הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדון, לפי העניין.

4.2.8.11 הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע כדלקמן:

4.2.8.11.1 דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור יעשה על סיכונן של בעל המניות.

4.2.8.11.2 דיבידנד בסכום הנמוך מסכום מסוים שייקבע על ידי הדירקטוריון, לא יישלח בהמחאה, כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות סעיף 4.2.8.11.3 להלן.

4.2.8.11.3 תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

4.2.8.12 אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף על מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

תשקיף המדף אינו כולל הצעה בפועל של ניירות ערך במועד פרסומו ובהתאם לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

אם וככל שהחברה תציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף ועל פי דוחות הצעת מדף שיוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, יפורט ייעוד תמורת ההנפקה במסגרת דוחות הצעת המדף כאמור.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

כללי

6.1

בהתאם לתקנות 44א(א), 44א(1) ו-6 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה - לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי 2025.

ביום 19 במאי 2026 פרסמה החברה את הדוח הרבעוני לרבעון הראשון לשנת 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-046361), הכולל מידע בדבר שינויים וחיידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 ולאחר תאריך הדוח ("הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026"). המידע האמור בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לשינויים וחיידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתו של הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 ועד תאריך התשקיף, ראו דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המובא **כנספח ב'** לפרק 9 לתשקיף.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

6.2

בהתאם לתקנה 6 ותקנה 44א(א) לתקנות פרטי תשקיף, המידע הכלול בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי 2025, מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה. כמו כן, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026 נכלל בתשקיף זה בדרך של הפנייה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח לרבעון הראשון לשנת 2026.

מצבת התחייבויות על פי מועדי פירעון

6.3

בהתאם לתקנה 1א60 לתקנות פרטי תשקיף, לפרטים אודות התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2025 ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון מיום 17 במרץ 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-023327) המובא על דרך ההפניה. לפרטים אודות התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2026 ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון מיום 19 במאי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-046364) המובא על דרך ההפניה.

פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה

6.4

6.6.1. להלן שמות המחזיקים בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים – בחברות בת ובחברות קשורות של החברה המוחזקות במישרין על ידי החברה והינן מהותיות:

שם החברה	שם המחזיק הנוסף	הון המניות המונפק	כוח ההצבעה	סמכות למנות דירקטורים
דלק מתחמים קמעונאים בע"מ	-	100,000	100%	100%

לפרטים אודות החזקות החברה בחברות נוספות ראו סעיף 1.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי 2025

- 6.6.2. לתיאור כללי אודות חברות הבת וחברות כלולות עיקריות המוחזקות על ידי החברה, ראו סעיף 1.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי 2025 וביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בחלק ג' לדוח התקופתי 2025, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.
- 6.6.3. לפרטים בדבר רווחיהן (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות הבת וחברות קשורות מהותיות של החברה, וכן פרטים בדבר דיבידנדים, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה מחברות הבת וחברות קשורות מהותיות של החברה, בשנים 2024 ו-2025, ראו, בהתאמה, תקנות 11, ו-13 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 2 במרץ 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-013724) ותקנות 11 ו-13 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה ראה פרטים לפי תקנה 26 כמפורט בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי 2025, הנכללים על דרך ההפניה.

7.2 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה. הפירוט להלן הינו על דרך ההפניה בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לדירקטורים של החברה:

הסעיף/ים בתקנון	הסדר
22.1	מספר מרבי ומזערי של דירקטורים
22	מינוי דירקטורים, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונה ושכרם
24	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו
25	מינוי ועדות דירקטוריון וסמכויותיהם

לתיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים לעיל יש לעיין בנוסח המלא של התקנון.

7.3 נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר נושא המשרה בחברה ראה פרטים לפי תקנה 26א' כמפורט בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2025, המובאים על דרך ההפניה.

7.4 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד תשקיף מדף זה, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

7.5 פרטים נוספים

עורכי הדין של התשקיף:	שבלת ושות', יצחק שדה 4, תל אביב
רואי החשבון של החברה:	BDO זיו האפט - רואי חשבון דרך מנחם בגין, 48-46 תל אביב 66184
משרדה הרשום של החברה:	גרין וורק, בנין A, קומה 2 יקום

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 פרטים אודות התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2024 נכללים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 2 במרץ 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-013724) ("הדוח התקופתי לשנת 2024").

8.1.2 פרטים אודות התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025 נכללים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי 2025.

8.2 עסקאות עם בעלי שליטה

פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח התקופתי 2025, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

8.3 תיחום פעילות בין דלק נכסים לדלק ישראל

להסדר תיחום פעילות בין דלק נכסים לדלק ישראל ראו סעיף 3 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי 2025.

8.4 החזקות בניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים עשר (12) חודשים שקדמו לו, ראו סעיף 3.3 לתשקיף המדף.

פרק 9 - דוחות כספיים ודוח אירועים

9.1 דוחות כספיים

בהתאם להוראות תקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה, נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, כפי שנכללו בדוח התקופתי 2025. כמו כן, מצורפים על דרך ההפניה הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 כפי שנכללו בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026.

9.2 הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

בהתאם להוראות תקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה, נכללות, על דרך ההפניה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2025, אשר נכלל בפרק ה דוח תקופתי 2025. כמו כן, נכלל על דרך ההפניה דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון לשנת 2026, כפי שנכלל בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026.

9.3 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

לחברה ניתן מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות על דרך ההפניה, את הדוחות הכספיים כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ואת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים.

מכתב ההסכמה הנ"ל מצורף כנספח א' לפרק 9 זה.

9.4 דוח אירועים

דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) הכולל אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2026, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה, מצורף כנספח ב' לפרק 9 זה.

לכבוד
הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה")
פארק יקום

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ מחודש מאי 2026 ("תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף מחודש מאי 2026:

- א) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- ב) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ד) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

דוח אירועים

להלן דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2026 (שנחתמו ביום 19 במאי, 2026) ("הדוחות הכספיים"), ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה:

1. ביום 19 במאי פרסמה החברה את דוחות רבעון ראשון לשנת 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-046361) וכן דיווח על מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון (מספר אסמכתה: 2026-01-046364).

תאריך: 19 במאי, 2026

יוסף פרידמן, סמנכ"ל הכספים

פליקס שופמן, מנכ"ל

הלל (איליק) רוזינסקי,
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות-דעת עורך דין



תאומי רובינשטיין - רחוב יצחק שדה 4
תל אביב 6777504 | טל. 03.3075000
פקס. 03.7778444 | www.shibolet.com

19 במאי 2026

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ ("החברה" ו-"תשקיף המדף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

אבי ג'יני, עו"ד

קרן אלגרבלו גולדמן, עו"ד

10.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף (ככל שיפורסמו) בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה. העמלות וההוצאות הכרוכות בפרסום תשקיף מדף זה מוערכות על ידי החברה בכ-100 אלפי ש"ח.¹

10.3 דמי עמילות בקשר לניירות ערך

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף שילמה החברה דמי עמילות בקשר להחתמה על ניירות ערך שהונפקו על ידה כדלקמן:
בגין הנפקת מניות מכוח דוח הצעת מדף (בהצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים) מיום 16 ביולי 2025 שולמו עמלות בקשר להחתמת ניירות ערך בסך של כ-3,150 אלפי ש"ח. ראו גם דוח הצעת המדף.

10.4 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

לעניין הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים ראו סעיף 3.2 לתשקיף, סעיף 1.3.2 (ה) בפרק א' לדוח תקופתי 2025 וכן סעיפים 1.2 ו-1.3.2.1 בדוח הצעת המדף לעניין הקצאת מניות ואופציות הניתנות למימוש למניות למשקיעים וכן סעיף 9.4 לדוח הצעת מדף לעניין הקצאת אופציות הניתנות למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים.

10.5 עיון במסמכים

עותק מתשקיף המדף, מתקנון החברה, וכן מכל חוות דעת או אישור הכלולים בתשקיף זה, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות, החל מתאריך פרסומו של תשקיף זה.

כמו כן ניתן לעיין בתשקיף מדף זה ובתקנון החברה, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר ההפצה של הבורסה שכתובתו www.tase.co.il.

¹ מובהר כי הוצאות אלה אינן כוללות הוצאות הכרוכות בהצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, אם וככל שיוצעו.

פרק 11 - חתימות

החברה:

דלק ישראל נכסים (ד.פ.)
בע"מ

הדירקטורים בחברה:

אבי לוי

הלל (איליק) רוז'נסקי

אוריאל מנצור

שלמה פדידה

כרמית אלראוי שרון

שי מנצור

איל מאור

תמיר משה פוליקר

דורון שורר

דורון לנגה

רינת גזית