

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.fase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

17 בפברואר 2026

ג.א.ג.

הנדון: דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית מהותית של מניות וכתבי אופציה של החברה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ("התקנות"), על החלטת דירקטוריון החברה מיום 16 בפברואר 2026 להקצות למשקיעים מסווגים המפורטים להלן ("הניצעים") את ניירות הערך הבאים:

635,240 מניות רגילות של החברה, בנות 1.00 ש"ח כל אחת ("המניות המוצעות").

317,620 כתבי אופציה שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר ("כתבי האופציה המוצעים") הניתנים למימוש ל-317,620 מניות רגילות של החברה, בנות 1.00 ש"ח כל אחת ("מניות המימוש") כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש עד לתום שלוש (3) שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה בפועל כנגד תשלום מחיר המימוש בסך של 40 ש"ח (לא צמוד), בכפוף להתאמות כמפורט להלן.

(המניות וכתבי האופציה יקראו יחדיו: "ניירות הערך המוצעים").

ניירות הערך המוצעים מוצעים בתמורה לתשלום במזומן של 31.5 ש"ח למניה ("המחיר למניה"), כאשר ניירות הערך מוצעים בחבילה הכוללת 2 מניות ביחד עם כתב אופציה אחד בתמורה לתשלום במזומן של 63 לחבילה. לפרטים אודות השווי ההוגן של כתב האופציה ראו סעיף 2.2.4 להלן.

לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית וטרם מימוש כתבי האופציה המוצעים, תהווה המניות המוצעות כ-3.89% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא (למעט מימוש כתבי האופציה המוצעים).

בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה המוקצים במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה, תהווה המניות המוצעות ומניות המימוש כ-5.72% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא.

בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") המניות המוצעות ומניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תרשמנה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה שבאמצעותה יוחזקו כל ניירות הערך של החברה.

להלן פרטים אודות הקצאת ניירות הערך המוצעים ("ההקצאה"), בהתאם לתקנות:

1. הניצעים

הניצעים הינם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, אשר למיטב ידיעת החברה הינם משקיעים הנמנים עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). למיטב ידיעת החברה, אף אחד מהניצעים אינו צד מעוניין כמשמעו בסעיף 270(5) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999, ולא יהפוך לצד מעוניין לאחר השלמת ההקצאה.

להלן שמות הניצעים וכמות המניות הרגילות המוקצות להם :

שם הניצע	כמות המניות המוקצות לניצע	כמות כתבי אופציה (לא סחירים)
Sphera Master Fund LP	126,000	63,000
Sphera Value Fund LP	286,000	143,000
Sphera Long LP	64,000	32,000
Sphera Bond LP	64,000	32,000
פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ	95,240	47,620
סה"כ	635,240	317,620

2. תנאי ניירות הערך המוצעים ושיעורים

2.1. מניות רגילות

2.1.1. בכפוף לקבלת האישורים המפורטים בסעיף 7 להלן, תקצה החברה לניצעים 635,240 מניות רגילות של החברה אשר תהווה לאחר הקצאתן, כ-3.89% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא וטרם מימוש כתבי האופציה המוצעים בדוח זה.

2.1.2. המניות המוצעות שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו פרק 4 לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064986).

2.2. כתבי אופציה

בנוסף וכחלק מההקצאה הפרטית, תקצה החברה לניצעים 317,620 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-317,620 מניות רגילות של החברה בכפוף להתאמות ולהגנות על הניצעים כמפורט בסעיף 2.2.3 להלן.

2.2.1. מחיר ותקופת המימוש

2.2.1.1. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל ממועד הקצאתם בפועל ועד לתום שלוש (3) שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה המוצעים ("תקופת המימוש").

2.2.1.2. בכל יום מסחר, החל ממועד הקצאתם ועד לתום תקופת המימוש יהיה כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש כנגד תשלום במזומן בסך של 40 ש"ח (לא צמוד למדד כלשהו) ("מחיר המימוש").

2.2.2. אופן המימוש

2.2.2.1. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש במלואם או לשיעורין, על פי שיקול דעתם של הניצעים במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה שלא מומש עד לתום תקופת המימוש, יפקע ולא יקנה לניצע זכות כלשהי.

2.2.2.2. הודעות בדבר מימוש כתבי האופציה תימסר לחברה על ידי הניצע בכתב, בנוסח שיקבע על ידי החברה מעת לעת, ואשר יכלול, בין היתר, את שם הניצע ומספר

האופציות המוקצות שברצונו למממש ("הודעת המימוש"). המימוש יהיה בתוקף עם קבלת הודעה המימוש בידי החברה ותשלום מחיר המימוש במלואו בגין אותו חלק ממניות המימוש שמימושן התבקש.

2.2.2.3. מניות המימוש שתונפקנה עקב מימוש כתבי אופציה תהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה.

2.2.3. התאמות והוראות להגנת בעלי כתבי האופציה

ממועד הקצאת כתבי האופציה וכל עוד לא מומשו או לא פקעו כתבי האופציה בהתאם לתנאיהם, אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת המימוש, תחולנה, ההוראות הבאות:

2.2.3.1. החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת זכות המימוש של הניצעים ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

2.2.3.2. התאמות עקב חלוקת מניות הטבה- אם החברה תחלק מניות הטבה תשמרנה זכויות הניצעים כך שמספר המניות הנובעות מהמימוש שהניצעים יהיו זכאים להן מימושן, יגדל במספר המניות מאותו סוג שהניצעים היו זכאים להן כמניות הטבה, אילו מימשו את כתבי האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור.

2.2.3.3. התאמות עקב חלוקת דיבידנד- אם תחלק החברה דיבידנד במזומן או בעין, והיום הקובע את הזכות לקבלת הדיבידנד יחול לאחר מועד הקצאת האופציות אך לפני מועד המימוש שלהן בפועל, מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד ברוטו לכל מניה רגילה בש"ח. למען הסר ספק, מחיר המימוש לא יפחת בכל מקרה מהערך הנקוב של מניית החברה.

2.2.3.4. התאמה עקב הנפקת זכויות- אם תציע החברה לבעלי מניותיה ניירות ערך מכל סוג שהוא בדרך של הנפקת זכויות, יותאם מספר מניות המימוש בגין מימוש כתבי האופציה, שטרם מומשו למניות רגילות של החברה עד ליום האחרון בו ניתן לממש את כתבי האופציה לפני היום הקובע את הזכאות לזכויות שתוצענה בהנפקת הזכויות, בהתאם למרכיב ההטבה של זכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

2.2.3.5. התאמות עקב איחוד או פיצול- אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש כתבי האופציה, לפי העניין לאחר פעולה כאמור.

2.2.3.6. התאמות עקב מיזוג- אם תתמזג החברה עם חברה אחרת וכתוצאה ממיזוג כאמור תוחלפנה מניות המימוש שטרם מומשו במניות חברה אחרת (בסעיף זה: "המניות החדשות"), תחול האופציה על אותה כמות של המניות החדשות שיתקבלו בחברה תמורת מניות המימוש ומחיר המימוש יותאם כדלקמן: מחיר המימוש המותאם

יהיה שווה למכפלת מניות המימוש שטרם מומשו במחיר המימוש מחולק במספר המניות החדשות.

2.2.3.7. שיטות ההתאמה כאמור אינן ניתנות לשינוי. ככל שמספר מניות המימוש לא יהיה שלם, אזי מספר מניות המימוש יעוגל למספר השלם הקרוב ביותר.

2.2.3.8. לא יהיה ניתן לממש כתבי אופציה למניות החברה ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא: "אירוע חברה"). חל "יום האקס" של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

2.2.4. השווי ההוגן של האופציות המוקצות

חישוב השווי ההוגן של כתבי האופציה המוצעים נעשה בהתאם למודל B&S, לפיו, השווי ההוגן של כל כתב אופציה הינו בסך של כ-5.77 ש"ח וזאת בהתחשב בהנחות כדלקמן:
2.2.4.1. מחיר מניה של 33 ש"ח (מחיר הסגירה של מניית החברה ביום 13 בפברואר 2026).

2.2.4.2. סטיית תקן שבועית של כ-18%.

2.2.4.3. ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.7%.

2.2.4.4. תקופת מימוש כ-3 שנים.

2.2.4.5. מחיר מימוש של 40 ש"ח למניה.

3. הון המניות המונפק והנפרע של החברה וכמות ושיעור החזקותיהם, ככל הידוע לחברה, של בעלי עניין, הניצעים והציבור במניות החברה:

אחרי ההקצאה נשוא דוח זה				לפני ההקצאה				שם
% החזקה בהון ובהצבעה בהנחה של מימוש כתבי האופציה המוצעים וכן בדילול מלא	% החזקה בהון ובהצבעה (ללא דילול)	כמות כתבי אופציה	כמות מניות	% החזקה בהון ובהצבעה (בדילול מלא)	% החזקה בהון ובהצבעה	כמות כתבי אופציה	כמות מניות	
בעלי השליטה בחברה ובעלי עניין:								
48.57%	49.51%	-	8,086,368	51.52%	51.52%	-	8,086,368	עמרם פרץ (במישרין ובעקיפין), בעל השליטה בחברה המכהן כמנכ"ל ודירקטור ¹
23.51%	23.97%	-	3,914,110	24.94%	24.94%	-	3,914,110	בנימין פרץ (במישרין ובעקיפין), דירקטור ²
0.02%	0.02%	-	3,139.7	0.02%	0.02%	-	3,140	שלמה ענף- יו"ר דירקטוריון
נושא משרה בכירה שאינו מנכ"ל או דירקטור ואינו בעל עניין מכוח החזקות, הניצעים בהקצאה וציבור:								
2.11%	2.16%	-	352,000	2.24%	2.24%	-	352,000	זנדר דורון – סמנכ"ל כספים
0.21%	0.21%	-	35,000	0.22%	0.22%	-	35,000	מלאך רן - מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ
0.01%	0.01%	-	1,351	0.01%	0.01%	-	1,351	וודגה מריה מרדכי - חשב
הניצעים בהקצאה וציבור:								
1.14%	0.77%	63,000	126,000	0%	0%	-	-	Sphera Master Fund LP
2.58%	1.75%	143,000	286,000	0%	0%	-	-	Sphera Value Fund LP
0.58%	0.39%	32,000	64,000	0%	0%	-	-	Sphera Long LP
0.58%	0.39%	32,000	64,000	0%	0%	-	-	Sphera Bond LP
0.86%	0.58%	47,620	95,240	0%	0%	-	-	פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ
19.85%	20.23%	-	3,304,433	21.05%	21.05%	-	3,304,433	יתר בעלי המניות מהציבור
100%	100%	317,620	16,331,642	100%	100%	-	15,696,402	סה"כ

¹ לפרטים אודות אחזקותיו של מר עמרם פרץ ראו דוח מצבת החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001946) ("דוח מצבת החזקות")

² פרטים אודות אחזקותיו של מר בנימין פרץ ראו דוח מצבת החזקות

4. מחירי המניה בבורסה

מחיר מניית החברה בבורסה בסוף יום המסחר של ה-13 בפברואר 2026, יום המסחר שקדם למועד אישור דירקטוריון את ההקצאה נשוא דוח זה, היה 33 ש"ח ("המחיר בבורסה").

מחיר היחידה בהקצאה (2 מניות ביחד עם כתב אופציה) הינו בסך 63 ש"ח ובהתאם מחיר מניה בהקצאה הינו בסך של 31.5 ש"ח למניה וזאת ללא הפחתה בגין ההטבה הגלומה בהקצאת כתבי האופציה, נמוך בכ-4.5% מהמחיר בבורסה.

5. התמורה והדרך שבה נקבעה התמורה

בתמורה להקצאת ניירות הערך המוצעים, ישלמו הניצעים סך כולל ברוטו של כ-20 מיליון ש"ח. כתבי האופציה מוקצים לניצעים ללא תמורה. ככל שכל כתבי האופציה ימומשו, התמורה העתידית ממימוש כתבי האופציה צפויה לעמוד על סך של כ-12.7 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות במחיר ככל שיהיו. המחיר בהקצאה נקבע במשא ומתן בין הצדדים, בין היתר, בהתבסס על מחיר המניה הממוצע בימי המסחר האחרונים לפני החלטת דירקטוריון החברה לאישור ההקצאה ובהתחשב בהנחה על מחיר המניה הממוצע כאמור בגין מגבלות על מכירה חוזרת כמפורט בסעיף 9 להלן.

6. בעל מניות מהותי או נושא משרה בחברה שיש לו ענין אישי בתמורה ומהות ענין זה

למיטב ידיעת החברה, אין למי מבעלי המניות המהותיים או נושאי משרה בכירה בחברה ענין אישי בתמורת ההקצאה נשוא דוח מיידי זה.

7. אישורים הנדרשים לביצוע הקצאת ניירות הערך המוצעים

7.1. ביום 16 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע הקצאת ניירות הערך המוצעים נשוא דוח מיידי זה.

7.2. אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוצעות ושל מניות המימוש, אשר טרם ניתן.

8. פירוט הסכמים בין הניצע לבין בעלי מניות אחרים בנוגע להקצאת ניירות הערך המוצעים

למיטב ידיעת החברה ובהתבסס על הודעות בכתב שקיבלה מהניצעים, לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין מי מהניצעים לבין מחזיק מניות בחברה או בין מי מהניצעים לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.

9. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוצעות

על מניות המוצעות ו/או מניות המימוש יחולו מגבלות על מכירה חוזרת בבורסה על-פי הוראות סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק), התש"ס-2000 (תקנה 5 לתקנות האמורות), כדלקמן:

9.1. הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוצעות, אם טרם חלפו שישה חודשים ממועד הקצאת ניירות הערך המוצעים ("תקופת החסימה המוחלטת");

9.2. הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוצעות ו/או מניות המימוש, אם טרם חלפו שישה רבעונים עוקבים שימנו החל מתום התקופה האמורה בסעיף 9.1 לעיל ("תקופת הטפטוף") וזאת אם בכל אחד מהרבעונים האמורים בתקופת הטפטוף התקיים אחד מאלה:

9.2.1. כמות המניות שהוצעה בכל יום מסחר בבורסה על ידי הניצעים עלתה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה של מניות החברה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמו ליום ההצעה;

9.2.2. הכמות המוצעת של מניות, בכל רבעון בתקופת הטפטוף, עלתה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה.

"הון מונפק ונפרע" - למעט מניות שתנבענה ממימוש או המרה של ניירות ערך המיירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

האמור בסעיף 9 זה לעיל, יחול גם על מניות חסומות שנרכשו במהלך תקופת החסימה המוחלטת או תקופת הטפטוף כאמור, שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה.

10. מועד הקצאת ניירות הערך המוצעים

מועד הקצאת ניירות הערך המוצעים לניצעים בהתאם להקצאה נשוא דוח זה יהיה בסמוך לאחר אישור הבורסה לרישומן למסחר בבורסה של המניות המוצעות.

**בכבוד רב,
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
באמצעות ה"ה עמרם פרץ - דירקטור ומנכ"ל ודורון זנדר -
סמנכ"ל הכספים**