

## אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (החברה)

20 בפברואר 2026

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

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

א.ג.נ,

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

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 19 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("הניצעים" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), לפיה ירכשו הניצעים, במסגרת של הנפקה פרטית 8,658,010 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות החברה" ו-"המניות המוצעות", בהתאמה), בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 200 מיליון ש"ח, וכן תתבצע הקצאה ללא תמורה של 4,329,005 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל- 4,329,005 מניות החברה ("האופציות" ו-"האופציות המוצעות", בהתאמה), וביחד עם המניות המוצעות: "ניירות הערך המוצעים", הכל כמפורט בדוח זה להלן.

### 1. הניצעים

1.1. 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.

להלן שמות הניצעים וכמות ניירות הערך המוקצים להם במסגרת דוח זה:

#	שם הניצע	כמות המניות המוקצות לניצע	כמות האופציות המוקצות לניצע
1	מור גמל ופנסיה בע"מ	4,329,000	2,164,500
2	ילין לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ (עבור בסט אינווסט)	121,212	60,606
3	ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	1,103,898	551,949
4	מחוג - מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	73,594	36,797
5	שותפות מניות ישראל עמיתי הפניקס	1,948,052	974,026
6	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	216,452	108,226
7	מגדל סל מניות ישראל	865,802	432,901
	סה"כ	8,658,010	4,329,005

1.2. הניצעים 5, 6 ו-7 הינם בעלי מניות מהותיים (כהגדרת מונח זה בסעיף 5)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), אשר כתוצאה מהשלמת ההצעה הפרטית יגדלו החזקותיהם בניירות הערך של החברה. לפרטים אודות בעלי השליטה בניצעים האמורים, ראו דיווח החזקות בעלי ענין של החברה, אשר פורסם ביום 8 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-003491) ("דוח החזקות בעלי העניין")<sup>1</sup>.

## 2. תנאי ניירות הערך המוצעים, כמותם, והשיעור שהם מהווים מהון החברה

### 2.1. כמות ניירות הערך המוצעים והשיעור שיהוו מהון החברה

2.1.1. בכפוף לקבלת האישורים המפורטים בסעיף 7 להלן, תקצה החברה לניצעים סך כולל של 8,658,010 מניות רגילות של החברה ו- 4,329,005 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 4,329,005 מניות החברה.

2.1.2. השיעור שתהווה המניות המוקצות מההון המונפק ומזכויות ההצבעה של החברה ("הון החברה") מיד לאחר הקצאתן הינו כ- 3.9391% והשיעור שתהווה המניות המוקצות מהון החברה בדילול מלא הינו כ- 3.8609%.

2.1.3. המניות שתנבענה ממימוש האופציות ("מניות המימוש") תהווה עם מימושן, כ- 1.9315% מהון החברה בהנחת מימוש האופציות בלבד וכ- 1.9856% מהון החברה בדילול מלא.

### 2.2. תנאי ניירות הערך המוצעים

2.2.1. המניות המוצעות ומניות המימוש תהיינה שוות בזכויותיהן למניות האחרות הקיימות בהונה של החברה לכל דבר ועניין מיד עם הקצאתן, למעט כללי חסימה שיחולו עליהן כמפורט בסעיף 9 להלן. לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו תקנון החברה כפי שפורסם ביום 7 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2013-01-086808).

2.2.2. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") המניות המוצעות ומניות המימוש תרשמנה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.

### 2.2.3. תנאי האופציות המוצעות

2.2.3.1. החברה תקצה לניצעים, ללא תמורה, סך כולל של 4,329,005 אופציות, לא רשומות למסחר בבורסה, הניתנות למימוש בכל יום מסחר בבורסה, החל ממועד הקצאתן, ובמשך תקופה של שנתיים ("תקופת המימוש"). על אף האמור, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"), וכן לא יבוצע מימוש כאמור ביום האקס של אירוע חברה, אם הוא חל לפני היום הקובע של אירוע חברה.

<sup>1</sup> מובהר כי החזקותיה של שותפות מניות ישראל עמיתי הפניקס, נכללת בדיווחי החברה בהחזקות הפניקס פיננסיים בע"מ (גמל ופנסיה), והחזקותיה של מגדל סל מניות ישראל, נכללת בדיווחי החברה בהחזקות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ (משתתפות). לפרטים ראו דוח החזקות בעלי העניין.

2.2.3.2. כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת של החברה, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.2.3.6 להלן, כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 3,000 אגורות לכל אופציה. מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד כלשהו.

2.2.3.3. אופציה שלא תמומש עד לתום תקופת המימוש, תפקע ותבוטל, ולא תהיה למחזיק בה כל זכות או תביעה כלשהי.

2.2.3.4. האופציות לא יירשמו למסחר בבורסה כלשהי.

2.2.3.5. הניצעים לא יהיו רשאים להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את זכויותיהם וחובותיהם על פי האופציות ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שעל שמו נרשמה האופציה במרשם האופציות, והחברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר בקשר לאופציה.

2.2.3.6. מחיר המימוש של האופציות ו/או כמות המניות שתנבענה ממימוש האופציות, יהיו כפופים להתאמות כמפורט להלן:

א. **התאמה עקב שינויים בהון** - במקרה של איחוד, פיצול או ארגון מחדש של הון או נסיבות דומות, אשר התאריך הקובע לביצוען יחול לפני מועד המימוש, אזי החברה תעדכן את כמות המניות הנובעות ממימוש כל אופציה אשר הוקצתה ו/או מחיר המימוש של האופציות המוקצות באופן שהתמורה הכוללת בגין מימוש האופציות המוקצות לא תשתנה. במקרה כזה המחזיק באופציות לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים.

ב. **התאמה עקב חלוקת מניות הטבה** - אם במהלך תקופת המימוש החברה תחלק מניות הטבה לבעלי מניותיה, אזי תישמרנה זכויות הניצעים באופציות באופן הבא: מיד לאחר התאריך הקובע לחלוקת מניות ההטבה ("התאריך הקובע") יגדל מספר מניות המימוש אשר הניצעים זכאים לקבל עם מימוש האופציה, וזאת על ידי הוספת מספר וסוג מניות שהניצעים היו זכאים להם, כמניות הטבה, אילו מימשו את האופציה המוקצה (שטרם מומשה) סמוך לפני התאריך הקובע. מחיר המימוש של כל אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות לפי סעיף זה, לא יהיו הניצעים זכאים לקבל חלק ממניה שלמה אחת. מספר מניות המימוש להן יהיו זכאים הניצעים יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין). עוד מובהר, כי הגדלת מספר המניות בשל חלוקת מניות ההטבה כאמור, תחול בפועל רק ביחס לאופציות שימומשו בפועל על ידי הניצע.

ג. **התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות** - ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, תשמרנה זכויות הניצעים באופן שכמות מניות המימוש יותאם למרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות כפי שהוא

מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס זכויות" לבין שער הבסיס שיקבע למניות החברה "אקס זכויות".

ד. **התאמה בגין חלוקת דיבידנד** - ככל שהחברה תחלק דיבידנד, אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני יום מימוש המניות, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצינה בגין מימוש האופציות, אך החל מהיום בו תיסחרנה מניות החברה אקס דיבידנד, יהיה מחיר המימוש של האופציות שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה. יובהר, כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת ממחיר המימוש המינימלי למניה על-פי הנחיות הבורסה. ההתאמות המפורטות לעיל אינן ניתנות לשינוי.

### 2.3. השווי ההוגן של האופציות המוקצות

השווי ההוגן של האופציות המוצעות חושב על פי מודל Black and Scholes, לפיו השווי ההוגן של כל כתב אופציה הינו בסך של כ- 3.94 ש"ח וזאת בהתחשב בהנחות כדלקמן:

מחיר מניה של 23.24 ש"ח (מחיר סגירה של מניית החברה ביום 19 בפברואר 2026).

סטיית תקן שנתית של כ- 42.11%

ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.7%

תקופת מימוש 2 שנים.

מחיר מימוש של 30 ש"ח למניה.

### 3. פרטים לעניין הון המניות של החברה ושיעור המניות המוקצות מתוך הונה של החברה

נכון למועד דוח זה, הון המניות הרשום של החברה הינו 300,000,000 מניות רגילות, והון המניות המונפק של החברה הינו 211,139,953 מניות רגילות, ו- 211,263,715 בדילול מלא, בנטרול ניירות הערך המוצעים. להלן פירוט החזקותיהם של הניצעים, של בעלי העניין בחברה ושל יתר בעלי המניות בחברה, למיטב ידיעת החברה: (א) לפני הקצאת ניירות הערך המוצעים בהתאם לדוחת החזקות בעלי העניין; (ב) לאחר הקצאת ניירות הערך המוצעים: ללא דילול; בהנחת מימוש האופציות בלבד; ובדילול מלא:

כמות ושיעור החזקות בהון החברה לאחר הקצאת ניירות הערך המוצעים									כמות ושיעור החזקות בהון החברה לפני הקצאת ניירות הערך המוצעים						בעל מניה
בדילול מלא			בהנחת מימוש האופציות בלבד			ללא דילול			בדילול מלא			ללא דילול			
שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	
62.09	-	139,159,383	62.09	-	139,159,383	63.31	-	139,159,383	65.87	-	139,159,383	65.91	-	139,159,383	חיים הרש פרידמן
0.06	-	123,762	0	123,762	-	0	123,762	-	0.06	-	123,762	0	123,762	-	עדי דנה
2.90	-	6,493,500	2.90	-	6,493,500	1.97	-	4,329,000	-	-	-	-	-	-	מור גמל ופנסייה בע"מ
0.08	-	181,818	0.08	-	181,818	0.06	-	121,212	-	-	-	-	-	-	ילין לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ (עבור בסט אינווסט)
0.74	-	1,655,847	0.74	-	1,655,847	0.5	-	1,103,898	-	-	-	-	-	-	ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ
0.05	-	110,391	0.05	-	110,391	0.03	-	73,594	-	-	-	-	-	-	מחוג - מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ
1.30	-	2,922,078	1.30	-	2,922,078	0.89	-	1,948,052	-	-	-	-	-	-	שותפות מניות ישראל עמיתי הפניקס
0.14	-	324,675	0.14	-	324,678	0.10	-	216,452	-	-	-	-	-	-	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
0.58	-	1,298,702	0.58	-	1,298,703	0.39	-	865,802	-	-	-	-	-	-	מגדל סל מניות ישראל
1.95	-	4,381,815	1.96	-	4,381,815	1.99	-	4,381,815	2.07	-	4,381,815	2.08	-	4,381,815	הפניקס בית השקעות בע"מ - קרנות נאמנות
8.01	-	17,966,856	8.02	-	17,966,856	8.17	-	17,966,856	8.50	-	17,966,856	8.51	-	17,966,856	הפניקס פיננסים בע"מ - גמל ופנסייה

כמות ושיעור החזקות בהון החברה לאחר הקצאת ניירות הערך המוצעים									כמות ושיעור החזקות בהון החברה לפני הקצאת ניירות הערך המוצעים						בעל מניה
בדילול מלא			בהנחת מימוש האופציות בלבד			ללא דילול			בדילול מלא			ללא דילול			
שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	שיעור בהון	יחידות מניה חסומות (RSU)	מספר מניות	
0	-	209	0	-	209	0	-	209	0	-	209	0	-	209	הפניקס בית השקעות בע"מ - עושה שוק
0.10	-	234,029	0.10	-	234,029	0.11	-	234,029	0.11	-	234,029	0.11	-	234,029	הפניקס פיננסים בע"מ - נוסטרו
0.06	-	140,856	0.06	-	140,856	0.06	-	140,856	0.07	-	140,856	0.07	-	140,856	הפניקס פיננסים בע"מ - משתתפת
5.07	-	11,377,805	5.08	-	11,377,805	5.18	-	11,377,805	5.39	-	11,377,805	5.39	-	11,377,805	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - משתתפת
1.42	-	3,182,059	1.42	-	3,182,059	1.45	-	3,182,059	1.51	-	3,182,059	1.51	-	3,182,059	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות
84.53	-	189,553,792	84.52	123,762	189,430,030	84.21	123,762	185,101,022	83.58	-	176,566,774	83.57	123,762	176,443,012	סה"כ בעלי עניין והניצעים בהקצאה הפרטית
15.47	-	34,696,941	15.48	-	34,696,941	15.79	-	34,696,941	16.42	-	34,696,941	16.43	-	34,696,941	סה"כ החזקות ציבור
100	-	224,250,730	100	123,762	224,126,968	100	123,762	219,797,963	100	-	211,263,715	100	123,762	211,139,953	סך הכל

#### **4. התמורה והדרך שבה נקבעה התמורה**

המניות המוצעות מוצעות בתמורה למניה בסך של 2,310 אגורות והאופציות המוצעות תוקצנה ללא תמורה. סכום התמורה הכולל עומד על כ- 200,000 אלפי ש"ח, אשר ישולם במזומן עם השלמת ההנפקה, וככל שתמושנה מלוא האופציות המוצעות עשויה התמורה לגדול בכ- 129,870 אלפי ש"ח נוספים, אשר ישולמו במועד מימוש האופציות.

התמורה נקבעה במשא ומתן בין החברה לניצעים.

#### **5. בעלי עניין אישי בתמורה**

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין למי מבעלי העניין בה עניין אישי בתמורה, למעט הניצעים עצמם.

#### **6. מחירי המניה בבורסה**

6.1. המחיר למניה על פיו מוצעות המניות המוקצות הינו 2,310 אגורות.

6.2. השער הממוצע של מניית החברה בששת החודשים שקדמו למועד פרסום הדוח הינו כ- 2,021.27 אגורות.

שער הנעילה של מניית החברה ביום 18 בפברואר 2026, שהינו יום המסחר שקדם למועד אישור הדירקטוריון, עמד על 2,352 אגורות, ושער הנעילה ביום 19 בפברואר 2026, שהינו יום המסחר שקדם למועד פרסום דוח זה, עמד על 2,324 אגורות.

6.3. היחס שבין המחיר לפיו מוצעות המניות המוקצות לשער הנעילה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה, הוא כ- 99.398%, והיחס שבין המחיר האפקטיבי למניה, בהתחשב בהקצאת האופציות המוצעות ללא תמורה, לשער הנעילה בבורסה כאמור, הוא כ- 90.925%.

#### **7. אישורים הנדרשים לביצוע הקצאת ניירות הערך המוצעים**

ביום 19 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע הקצאת ניירות הערך המוצעים נשוא דוח מייד זה.

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

#### **8. הסכמים בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה**

למיטב ידיעת החברה, ולאחר בירור שערכה עם הניצעים, אין הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין איזה מהניצעים לבין מחזיק במניות החברה או בין הניצעים לבין כל גוף או אדם אחר, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.

#### **9. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוצעות**

על המניות המוצעות ו/או מניות המימוש יחולו מגבלות על מכירה חוזרת בבורסה על פי הוראות סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין 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 המירים 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 קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוצעות ומניות המימוש.

בכבוד רב,

**אזורים חברה לה שקעות בפתוח**

**ובבנין בע"מ**

**באמצעות: עדי דנה, מנכ"ל החברה**

לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים