



מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

כנס משקיעים התחדשות עירונית בישראל

אפריל 2026



הבהרה משפטית

המידע הכלל במצגת זו הינו למטרת נוחות בלבד, ואינו ממצה את מלאו הנתונים אודות מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לצורך, ובכלל זה, בתשקיף ההשלמה של הפקדה ראשונה לצניור ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30 במאי 2025 ואשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא 01-038947-2025) (להלן: "התשקיף"), בדוח הרבעון השני לשנת 2025 של החברה אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 01-065419-2025), בדוח הרבעון השלישי לשנת 2025 של החברה אשר פורסם ביום 26 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 01-092610-2025), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (מס' אסמכתא 01-026927-2026) ובפרסומים אחרים שפורסמו על ידי החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעת לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת ו/או תחליף לשיקול לבד של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית יעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של משקיע והיא גם אינה מהימרת להקיא או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בחברה עצמה או בניירות הערך של החברה. מצגת זו מיועדת לערך של החברה. מצגת זו אינה כוללת את מלאו התוצאות והמידע הספציפי של החברה ואת החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים טכנוניים ו/או אחרים בעתיד. המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך שלא ירום, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, ולפיכך יש להתחייב אליהם כמידע צופה פני עתיד כמשמעותו להלן.

המידע המוצג במצגת זו כולל תוכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסים, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר התממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטה הבלעדית של החברה. המידע, ביחס לפרויקטים והיקפם, ובכלל זה היקף היחידות הצפויים, להכנסות וההוצאות הצפויות, לרבות עופים צפויים, ישוערו רווח גלמי צפוי, רווח גולמי צפוי, חסיר ממוצע למ"ר צפוי והמועדים הצפויים להתחלתם ולסיום הפרויקטים, הינם מידע צופה פני עתיד ומבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים ביחס להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיוק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות ההשלמת הפרויקטים, עמדת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסוכמים המערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים, לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. כמו כן, המידע מבוסס על התחשיב הכלכלי של עמדת החברה, בהתחשב ב-(x) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקטים ו/או בפרויקטים סמוכים; (y) עלויות הבנייה הצפויות בהסתמך על תחשיב החברה (z) קצב המכירת החזוי בהתבסס על ניסיון החברה.

תחזיות החברה ששיות שלא להתממש במידה יוחלפו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יאט בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימשו בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או קצב השלמת הפרויקטים יאט לעומת תחזיות החברה. וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הדל"ן.

במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה הבלבד, כמו כן, במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג בניית מתחמי מגורים קרקע במסגרת זכיה במכרז רשות מקרקעי ישראל, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לתחילת הביצוע ו/או אושרה סופית היכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכלו ויתיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינם מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה מלבד. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הדרושות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי התב"ע המוצעת על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות לכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות שהפרויקטים שאושרו יהיו פטורים מהסלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מקוטנים; (ד) אין כל ודאות לגבי החלטות המכרז שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר ששיות להיות להם השלכות על היכנות הפרויקטים או סיווגי התממשותם; (ה) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהקפיים בהם אינם מוגיינת; (ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצעים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד פרסום המצגת, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד פרסום מצגת זו, לרבות בעניין התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים הצפויים בפרויקטים היקף, ההכנסות, הרווחים והועדפים המבוססים על הפרויקטים של החברה אשר התממשותם אינה ודאית בין היתר, בשל אי קידום ו/או עיכובים בהליכי הסטטוריים לרבות אי קידום תב"ע מתאימות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקף ציוד הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלאו הסכמות הדיירים והחלטות על פי דין, אי השלמת התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בתשלום התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדירור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכת החברה בדבר הביקושים הקיימים, כמו כן הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות להשתנות משמעותית ממועד פרסום המצגת, בין היתר, בשל גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, בשל מוסדות תכנון ובכללית הכלכלית של החברה, בשל גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכת מראש ואשר אינם ניתנים לשליטת החברה ובשליטת שינויים במצב הכלכלי ו/או בשוקי הדל"ן בהם פועלת החברה ובשל תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים, כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים גם בשל שינויים רגולטוריים אשר לחברה אין השפעה עליהם והיא אינה יכולה לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעולותיה עשויות להיות שונות מהותית ממהותיות המוצגות המוערכות או משתמשות במצגת זו.

לאור האמור, קוראי מצגת זו מזהרים באמת, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של החברה בעתיד עולות להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות הצופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מחייבת לעדכן, ו/או לשנות את תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו, ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

אבני דרך על ציר הזמן





גילי דקל
דירקטור

יוצא חיל האויר, מיוזמי ומקימי פרויקטי איירפורט סיטי בישראל ובבלגרד (סרביה).
כיהן כמנכ"ל אפריקה מגורים.



מתן סופר
בעלים ומנכ"ל

יוצא משרד ראש הממשלה. ניהל את תחום ההתחדשות העירונית בקבוצת יורופורט. מעל 15 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



יואב שפירר
בעלים ויו"ר הדריקטוריון

יוצא חיל האויר, ניהל פרויקטים בחברת אנרגיה מתחדשת מובילה. מעל 12 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



מתן מושקוביץ
סמנכ"ל הנדסה

מהנדס בנין. בעל ניסיון של מעל 10 שנים בחברות ביצוע ויזמות נדל"ן. בתפקידו האחרון כיהן כמהנדס בניה למגורים באחת מחברות הביצוע המובילות בארץ.



שחר נרקיס
סמנכ"ל תפעול

בוגר קורס חובלים בחיל הים. עבד כמנכ"ל קבוצת מסעדנות ואירוח מובילה.



עומר סגל
סמנכ"ל כספים

רו"ח, בוגר EY. בעל ניסיון של מעל 10 שנים בתחום הכספים. כיהן כסמנכ"ל כספים בחברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות בניהם אזורי REIT, וכחשב/מנהל בקבוצת סופרין.

הפרויקטים המשועבדים מתמקדים בהתחדשות עירונית, בדגש על אזור גוש דן ובמחיר מכירה ממוצע של כ-3.75 מיליון ₪ ליח"ד

מותג עירוני

ניהול תמהיל פרויקטים המאזן בין צורכי התזרים השוטף לפיתוח העסקי, לפי טווחי ההבשלה:
טווח קצר - פרויקטי תמ"א
טווח בינוני - פרויקטי התחדשות עירונית ורכישת קרקעות רמ"י עם תב"ע
טווח ארוך - ייזום ותכנון מתחמי התחדשות עירונית גדולים

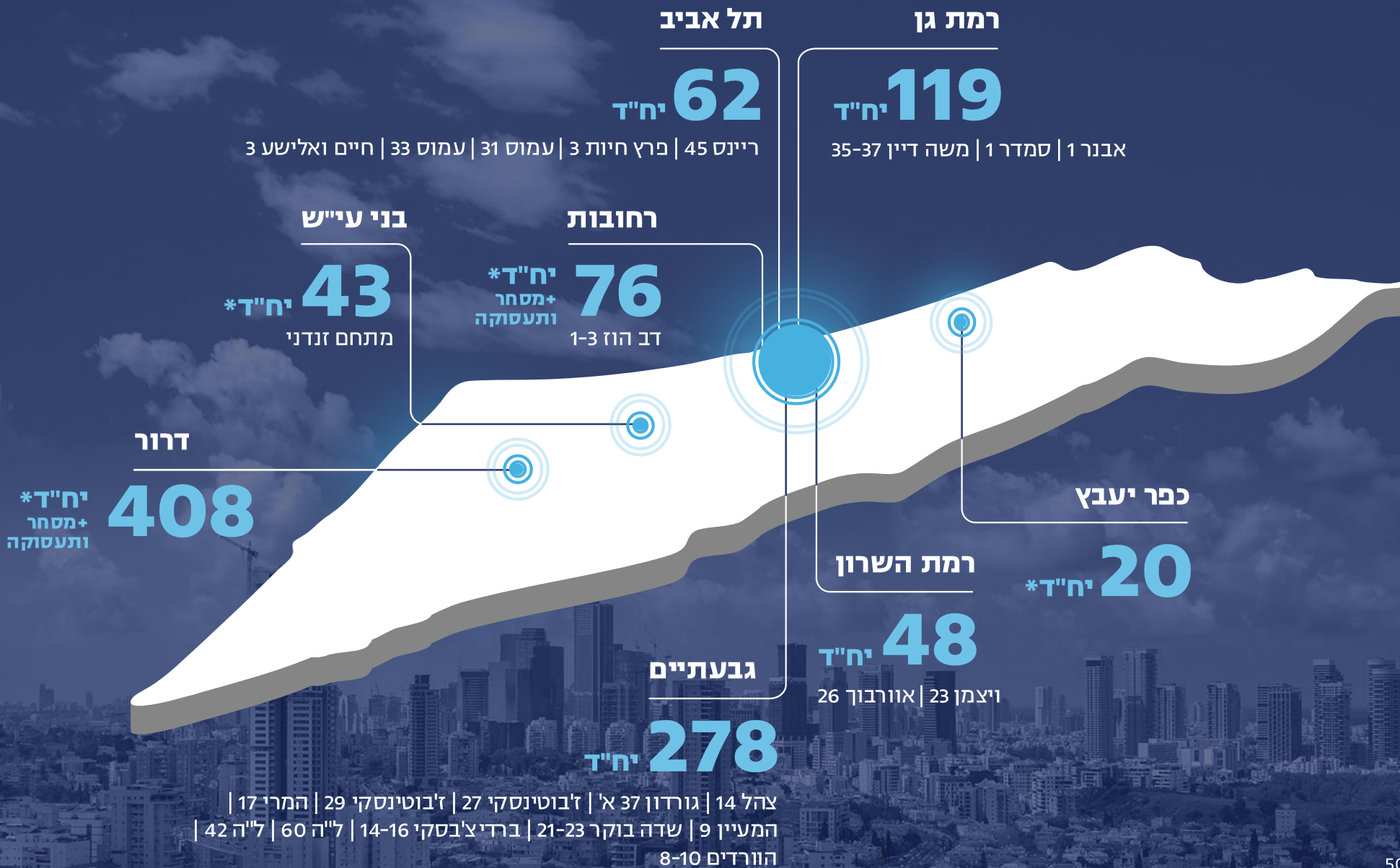
התמקדות עתידית במתחמי התחדשות עירונית

צוות הנהלה וותיק ומנוסה בעל ידע רב בכלל תהליכי הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק בפרויקטי התחדשות עירונית

גיוון הפעילות ברכישת קרקעות רמ"י, התואמות לאמצעי החברה, במחיר הזדמנותי

הרחבת יכולות החברה בתחום ההנדסה והביצוע, באופן שיאפשר הקמת פרויקטים גם באמצעות קבלני משנה וללא תלות בקבלני מפתח בלבד

פיזור גאוגרפי



פרויקטים בהקמה והיתר

סה"כ רווח גולמי
צפוי מפרויקטים

כ- **104**
מיליון ₪

היקף הכנסות צפויות

כ- **443**
מיליון ₪

יח"ד **117**
לשיווק

יח"ד **233**

8 פרויקטים



משה דיין 35-37
רמת גן



המעין 9
גבעתיים



סמדר 1
רמת גן

פרויקטים ברישוי ותכנון

סה"כ רווח גולמי
צפוי מפרויקטים

כ- **132**
מיליון ₪

היקף הכנסות צפויות

כ- **516**
מיליון ₪

כ- **174** יח"ד
לשיווק

כ- **285** יח"ד

9 פרויקטים



ברדיצ'בסקי 14-16
גבעתיים

דב הוז 1-3
רחובות*

הזורדים 8-10
גבעתיים

ייזום קרקעות

כ- **107** מיליון ₪
סה"כ רווח גולמי
צפוי מפרויקטים

כ- **388** מיליון ₪
היקף הכנסות צפויות

3 פרויקטים
451 יח"ד
לשיווק



נופי דרוו
דרור*

פסגות דרוו
דרור**

ווילג'
בני עי"ש*



צבר
הפרויקטים

- הנתונים (למעט כמות היחידות) לפי חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים
- חלק החברה 50%*
- חלק החברה 45%**

מותג עירוני

פועלת בתכנון, יזום והקמת פרויקטים לבניה בישראל. החברה מתמקדת בתחומי ההתחדשות העירונית, יזום ופיתוח קרקעות לבניה רוויה ולבניית צמודי קרקע.

כ- **344** סה"כ רווח גולמי
צפוי מפרויקטים
מיליון ₪**

כ- **1,034** יח"ד
בכלל הפרויקטים*

25 פרויקטים
בחברה
מתוכם 5 מאוכלסים

מעל **13**
שנות פעילות

כ- **113** 8 פרויקטים משועבדים
לאג"ח בהיקף עודפים
צפוי כולל של כ-
מיליון ₪***

כ- **1.82** היקף הכנסות צפויות מפרויקטים
בתכנון/שיווק/ביצוע
מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.34 מיליארד ש"ח)

* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון, ללא פרויקטים שהחברה נבחרה כיזם לפני חתימה.

** הנתון מייצג את חלקה הישיר של החברה.

*** לא כולל הלוואות מזנין מובטחות בסה"כ של כ-3 מיליון ₪

תמצית
נתוני החברה

פרויקטים שנמסרה הודעת זכייה לחברה

4 פרויקטים | יח"ד 227 | קיימות
כ- 801 יח"ד | מתוכננות
כ- 18,310 מ"ר | מסחר ותעסוקה



טשרניחובסקי 52-58 רחובות



דרך עכו-הדס-הציפורן
קריית מוצקין*



הרצל הזיתים רמת גן

*לחברה צבר של 4 פרויקטים מסוג של פינני בינוי אשר נמסרה בהם הודעת זכייה לחברה או באמצעות רכישת הפרויקט. בשלב זה, לדעת החברה, טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילתם, צפי הכנסות, ההוצאות, מספרי יחידות השיווק והרווחיות ומסר היחידות המתוכננות מובאים בסוף באת על בסיסי הערכת ההנהלה וניסיונה. * פרויקט שנרכש - חלק החברה 80%

כ - 661 יח"ד

היקף יחידות *

כ - 969 יח"ד

כ - 72 יח"ד

יחידות בהקמה

כ - 154 יח"ד

כ - 27 יח"ד

יחידות מכורות

כ - 51 יח"ד **

כ - 17 מיליון ₪

הון עצמי

כ - 19 מיליון ₪

תמורה מגיוס אקוויטי
(גיוס בינואר 2026)

כ - 26 מיליון ₪ ***

**עמידה ביעדי
לוחות זמנים**

בכל הנוגע למשיכת
היתרים, תחילת ביצוע
והשלמת ביצוע.

**עליית מדרגה
אופרטיבית**

מעבר מביצוע של שני
פרויקטים לביצוע של כ-
10 פרויקטים.

**שיווק
ומכירות**

המשך מגמה של קצב
מכירות חזק ביחס
לתקופה.

**פיתוח
עסקי**

הגדלה משמעותית של
היקף היחידות לטיפול
(פרויקטים ברב דרוש
/קרקעות במחיר הזדמנותי)

**יעדי החברה
לשנה הקרובה**

תודה רבה

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

