



מותג עירוני בע"מ ("החברה")

30 בדצמבר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 29 בדצמבר 2025, בהתאם להודעה שפורסמה באתר האינטרנט הרשמי של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), זכתה מותג עירוני ניהול בע"מ, חברת בת בבעלותה ובשליטה המלאה של החברה (100%) (להלן: "מותג עירוני ניהול"), במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז"), לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 780, בגוש 100918, חלקה 91, ביישוב דרור (חירן), בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 107/02/15, בשטח של כ-7,366 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 230 יחידות דיור מיוחד בשטח של כ-9,200 מ"ר (דיור מוגן/דירות סטודיו/מעונות לצעירים) ושימושים נלווים בשטח של כ-2,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

יצוין כי, ההצעה להשתתפות במכרז (להלן: "ההצעה") הוגשה על ידי מותג עירוני ניהול במשותף עם צדדים שלישיים¹ וחלקה היחסי של מותג ניהול בפרויקט, לרבות ברווחיו, הינו 45%.

בהתאם לתנאי המכרז, מותג ניהול תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.

התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הינה בסך של כ-3,500 אלפי ש"ח בתוספת תשלום הוצאות פיתוח בסך של כ-11,680 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן ביחד: "התמורה"). חלקה של מותג ניהול מהתמורה מסתכם לסך של כ-6,831 אלפי ש"ח.

יצוין כי במסגרת ההצעה, הופקדה על ידי מותג עירוני ניהול ערבות אוטונומית בלתי מותנית לקיום ההצעה, לפקודת רמ"י, בסכום כולל של כ-1,167 אלפי ש"ח. על פי תנאי המכרז, עם אישור הזכייה בו, הערבות תמומש ותיחשב כתשלום ראשון על חשבון התמורה, כאשר יתרת התמורה בגין המקרקעין והוצאות הפיתוח תשולם לא יאוחר מ-90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

על פי הערכת החברה, ההכנסות והעלויות שינבעו מהפרויקט יסתכם לסך של כ-186 מיליון ש"ח וכ-147 מילין ש"ח, בהתאמה (לפני מע"מ).

על פי תנאי המכרז, על החברה להשלים את הקמת הפרויקט בתוך תקופה של 60 חודשים ממועד הזכייה במכרז, כאשר לרמ"י הזכות להאריך מועד זה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

בכוונת החברה לממן את התמורה באמצעות מקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות נטילת מימון חיצוני.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט, להיקף היחידות בו ולהיקף ההכנסות והעלויות הצפויות שינבעו ממנו. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכניות החברה ומותג ניהול במועדם ובהיקפם והערכת החברה ומותג ניהול בקשר עם הערכת המחירים הצפויים למכירת יחידות דיור בפרויקט. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על

¹ אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ (חלקם בפרויקט 45%) וגל-ים יזמות בע"מ (חלקם בפרויקט 10%) (לעיל ולהלן: "הצדדים השלישיים").

² בהתאם להסכמות בין מותג ניהול והצדדים השלישיים (להלן: "ההסכמות"). יצוין כי בהתאם להסכמות כאמור, למותג עירוני ניהול כוח הצבעה בשיעור של 50% בכל הנוגע לקבלת החלטות בקשר עם הפרויקט.

מידע שאיננו בשליטת החברה ומותג עירוני ניהול בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, סטייה מהערכות החברה ומותג עירוני ניהול בדבר מחירי המכירה בפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בתשקיף החברה³.

בכבוד רב,

מותג עירוני בע"מ

נחתם על ידי: מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור