



מותג עירוני בע"מ ("החברה")

17-19 בפברואר 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי משלים בדבר הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה

החברה מתכבדת להודיע בזאת על הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה, כדלקמן:

1. ביום 16 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 8,200,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')") או "אגרות החוב" במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ל-2 משקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "הניצעים" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה) ומתקיימים בהם התנאים המנויים בתוספת האמורה, במחיר של 102.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח.
2. נכון למועד זה (טרם ביצוע ההקצאה הפרטית), כמות אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מסתכמת לסך של 72,292,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'). בהנחת ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית על פי דוח זה תסתכם כמות אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור לסך של 80,492,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').
3. אגרות החוב (סדרה א') תוקצינה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור אשר נרשמו לראשונה למסחר בבורסה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 נושא תאריך 30 במאי 2025 והודעה משלימה מיום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 038947-01-2025 ו-01-2025-044594, בהתאמה) (להלן: "התשקיף" ו-"ההודעה המשלימה", לפי העניין), וזאת מכוח שטר נאמנות שנחתם ביום 23 ביוני 2025, בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'), ואשר צורף כנספח א' להודעה המשלימה (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"הנאמן", בהתאמה).
4. אגרות החוב (סדרה א') שתוקצינה כאמור לעיל תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. כמו כן, יובהר כי, עבור הניצעים להם תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') מכוח הצעה פרטית זו, מועד התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה א') הינו ביום 30 ביוני 2026 ומועד התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (הנפרעת בארבעה תשלומים לא שווים כמפורט בשטר הנאמנות) הינו ביום 31 בדצמבר 2026.
5. נכון ליום 16 בפברואר 2026, קרי, מועד אישור הדירקטוריון, הערך המתואם (ברוטו) של אגרות החוב המוצעות היה 1.0107 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. היות ואגרות החוב בהקצאה פרטית זו, מונפקות במחיר גבוה מערכן המתואם כמפורט לעיל, אגרות החוב תונפקנה בשיעור של כ-101.41% מערכן המתואם כמפורט

- לעיל. לפיכך, אגרות החוב (סדרה א') תונפקנה ללא ניכיון. בהתחשב בכך שאגרות החוב (סדרה א') שבמחזור הונפקו גם הן ללא ניכיון, שיעור הניכיון המשוקלל לכל סדרת אגרות החוב (סדרה א') הינו 0%.
6. אגרות החוב שתוקצינה בהצעה הפרטית כאמור בדוח זה, תירשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
7. על אגרות החוב המוצעות יחולו מגבלות על מכירה חוזרת (הוראות חסימה) על פי סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ועל פי תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.
8. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, החברה מאשרת כי:

(1) לאחר הרחבת הסדרה, היקף אגרות החוב (סדרה א') אשר במחזור לא יעלה על 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב;

(2) עובר להרחבת הסדרה לא מתקיימת ולאחר ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזו מהעילות להעמדה לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור;

(3) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ולאחר שהובאה בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה, החברה עומדת באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 17.1.16 לשטר הנאמנות וכן, בבחינת יחס עודפים לחוב (כהגדרת המונח בסעיף 2.1.2. (ג) לשטר הנאמנות) והכל כמפורט בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות;

(4) החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות ולאחר הרחבת הסדרה אין חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

יובהר כי, החברה מסרה לנאמן אישור בדבר הרחבת אגרות החוב (סדרה א') (כקבוע בשטר הנאמנות).

9. כמו כן, במסגרת התשקיף ובהתאם להנחיות הבורסה, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות חוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר, לא תחלק החברה דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד הונה העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח. לעניין זה יצוין כי, החברה לא חילקה ולא הכריזה על חלוקת דיבידנד מאז רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד דיווח זה.

9-10. האישורים הנדרשים והתנאים שנקבעו לביצוע ההקצאה על פי ההצעה

הקצאת אגרות החוב כפופה להתקיימות מלוא התנאים המתלים הבאים במצטבר:

- (1) קבלת אישור דירקטוריון החברה; אישור דירקטוריון כאמור התקבל ביום 16 בפברואר 2026.
- (2) התקיימות כל אישור או קיום תנאי אחר הנדרש על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה וכל אישור על פי דין (ככל שנדרש).
- (3) המצאת אישור לנאמן; אישור כאמור נמסר לנאמן כמפורט בסעיף 8 לעיל.
- (4) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה.
- (5) היה וההקצאה הפרטית לא תצא לפועל מכל סיבה שהיא וזאת עד לתום 60 ימי עסקים מיום 16 בפברואר 2026, תעמוד לניצעים הזכות לבטל את הצעתם כאמור.

בכבוד רב,
מותג עירוני בע"מ

נחתם על ידי:
מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור