



מותג עירוני בע"מ ("החברה")

15 ביוני 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 14 ביוני 2026 התקשרה החברה בהסכם פיניו בינוי עם כ-1%¹ מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 601, 602, 604 ו-605 בגוש 3701, בבניינים המצויים ברחוב טשרניחובסקי 52, 54, 56 ו-58, רחובות (להלן: "ההסכם", "הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה), ששטחם הרשום הכולל הוא כ-3,000 מ"ר.

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

(1) במסגרת ההסכם התחייבה החברה למתן שירותי בנייה לבעלים הכוללים את הריסת ארבעת מבני המגורים המצויים במקרקעין הכוללים סה"כ 28 יחידות דיור למגורים והקמת בניין/בנייני מגורים חדשים אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-94 יחידות דיור למגורים בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר (מתוכן 28 יחידות דיור שייכות לבעלים וכ-66 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) בתוספת חניות ומחסנים, וכ-1,700 מ"ר מסחר, והכל כפי שיאושר במסגרת התב"ע החדשה והיתר/י הבניה (לעיל ולהלן: "הפרויקט").

(2) בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ימכרו הבעלים לחברה את מלוא זכויות הבעלים במקרקעין וביחידות הקיימות במקרקעין², וזאת בתמורה להתחייבות החברה לבנות עבור הבעלים את יחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות ההסכם, לרשום את הזכויות ביחידות הבעלים החדשות על שם יחיד הבעלים ולשאת בכל תשלומים ו/או הוצאות ו/או עלויות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או חובות ו/או חיובים מכל מין וסוג החלים עליה בהתאם להוראות ההסכם בגין ביצוע הפרויקט.

¹ כ-71% מבעלי הזכויות ברחוב טשרניחובסקי 58, כ-57% מבעלי הזכויות ברחוב טשרניחובסקי 56, כ-71% מבעלי הזכויות ברחוב טשרניחובסקי 54, כ-71% מבעלי הזכויות ברחוב טשרניחובסקי 52 (רוב מיוחס ב-3 בניינים מתוך 4).

² יובהר כי ביחס לבעלים שלגביהם מתווה המס המיטבי אינו מכר מלא, יימכר לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין כנגד קבלת שירותי בנייה לבניית יחידות הבעלים החדשות, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

(3) ככל שיתברר, על פי טיוטה סופית של דו"ח אפס שייערך על ידי שמאי הבנק המלווה לצורך קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט, לאחר החלטת וועדה ובסמוך לקבלת היתר הבנייה, כי רווחיות הפרויקט עולה על 19% מהוצאות הפרויקט, יהיו הבעלים זכאים לחלק מהרווח היזמי העודף (בניכוי מע"מ) שמעל לשיעור זה, אשר יחולק בין החברה לבין הבעלים בהתאם ליחס השטחים של דירות הבעלים החדשות לדירות החברה, כפי שייקבע בדו"ח האפס. חלקם של הבעלים ברווח העודף (ככל שיהיה) יחולק באופן שווה בין כלל היחידות, וינתן, לפי הבעלים, בדרך של שובר (וואוצ'ר) לשדרוג דירת התמורה או כתקציב לביצוע שינויים, תוספות ושדרוגים בדירת התמורה, בהתאם להוראות ההסכם.

ככל ויחול מס בגין התמורה הנוספת הוא יחול על הבעלים הרלוונטי ותנוכה/ תקוזז במקור ו/או תשולם על ידו, הכל בהתאם ועל פי הוראות הדין.

(4) סטטוס הפרויקט:

טרם החלה העבודה על הכנת מסמכי התוכנית. טרם ניתנה החלטה מקדמית.

(5) בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם, החברה התחייבה להתחיל בביצוע העבודות תוך 90 ימים מתום הפינוי בפועל של 100% מהיחידות (או 100% מהיחידות שפינוים נדרש לשם מימוש שלב מסוים בפרויקט, ככל והוא יבנה בשלבים בהתאם להוראות ההסכם), קבלת אישור הסדרי תנועה מהעירייה ורישום השעבודים שיידרשו לטובת הבנק המלווה (להלן: "**מועד תחילת ביצוע העבודות**"). כמו כן, התחייבה החברה להשלים את בניית הפרויקט ולמסור את דירות הבעלים החדשות תוך 44 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, כאשר לבניינים שגובהם עולה על 12 קומות מעל 2 קומות מרתף יתווספו 30 ימי עבודה לכל קומה נוספת ו-3 חודשי עבודה לכל קומת מרתף נוספת, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

(6) להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשוער לפרויקט הינו ברבעון 1 לשנת 2031 ומועד סיום הבנייה המשוער הינו ברבעון 1 לשנת 2035.

(7) יצוין כי, בשטח הפרויקט, היו נסיונות שנעשו על ידי יזם אחר לקידום פרויקט פינוי בינוי ואשר במסגרתם חתמו חלק מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי (להלן "ההסכם הקודם"). החברה התחייבה לפעול, על חשבונה ובאחריותה לביטול ההסכם הקודם ומחיקת הערות האזהרה. החברה התחייבה כי ככל שיושתו בפועל על הבעלים תשלומים ו/או חיובים כספיים כלשהם, עקב תביעה ו/או דרישה ו/או הליך משפטי שיוגש על ידי היזם האחר, בקשר עם חתימת הבעלים על ההסכם הקודם, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות המפורטות בכתב ההתחייבות והשיפוי.

(8) בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הינו כ-206 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההוצאות הישירות הצפויות לפרויקט הינו כ-179 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על ההנחה כי הפרויקט יכלול כ-7,100 מ"ר מגורים וכ-1700 מ"ר מסחר למכירה, מחירי המכירה הממוצעים יהיו כ-26,500 ₪ למ"ר מגורים (כולל מע"מ) וכ-27,500 ₪ למ"ר מסחר (ללא מע"מ). כמו כן, הערכות החברה ביחס להוצאות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים המבוססים, בין היתר, על: (א) עלויות בנייה מוערכות על פי

ניסיון החברה; (ב) תשלומי מיסים; (ג) עלויות מימון מוערכות על פי ניסיון החברה; (ד) עלויות מתכננים על פי הסכמים קיימים; ו-(ה) עלויות בהתאם להסכמים שנחתם עם הבעלים.

הערכות החברה ביחס לפרויקט, להיקף הזכויות בו, לרבות היקף יחידות הדיור המתוכננות ו/או היחידות לשיווק על ידי החברה, למועד המשוער לתחילת ביצוע הפרויקט ולסימו, להיקף ההכנסות הצפוי ולהיקף ההוצאות הצפויות, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על המידע המצוי בידי החברה במועד זה, ועל אומדנים, הנחות ותחזיות ביחס לפעילותה העתידית, ובכלל זה בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט, קידום התב"ע והיתרי הבנייה, החתמת בעלי הזכויות במקרקעין, היקף ועלויות הקמת הפרויקט, וכן מחירי המכירה הצפויים של יחידות הדיור בפרויקט. יודגש כי אין ודאות שאומדנים, הנחות ותחזיות אלה יתממשו, כולן או חלקן, שכן הם מבוססים, בין היתר, על מידע וגורמים שאינם בשליטת החברה בלבד. לפיכך, המידע האמור עשוי להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או שלא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות, ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים סטטוטוריים, לרבות בקשר עם אישור תכניות והיתרי בנייה על ידי רשויות התכנון, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, שינויים בהיקף הפרויקט או בתכנון המוצע, אי התקיימות תנאים מתלים רלוונטיים, סטייה מהערכות החברה ביחס למחירי המכירה בפרויקט, שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטוריים ועלייה בתשומות הבנייה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025³.

בכבוד רב,
מותג עירוני בע"מ

נחתם על ידי: מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור

³ ראו דוח תקופתי לשנת 2025 אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026927).