



מותג עירוני בע"מ ("החברה")

03 באוגוסט 2026

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 02 באוגוסט 2026, קיבלה החברה הודעת זכייה במכרז דיירים לפיו נבחרה החברה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 3926, חלקות 383, 384, 385 ו-386, ברחוב דרובין 1-5 וסמילנסקי 4 בראשון לציון, בשטח כולל של כ-2.2 דונם (להלן: "המקרקעין"), לצורך ביצוע פרויקט התחדשות בניינית במתכונת של תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה, הנשען על תכנית מתאר מקומית של ראשון לציון, על גבי המקרקעין (להלן: "הפרויקט").

במסגרת הפרויקט, צפויה החברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברת בת (100%) ייעודית שתוקם לצורך קידום הפרויקט) להרוס את 4 המבנים הבנויים כיום על גבי המקרקעין, הכוללים כ-29 יחידות דיור, ובמקומם להקים פרויקט בהיקף כולל של כ-11,000 מ"ר בנוי, אשר יכלול בסך הכל כ-81 יחידות דיור, בהתאם לתב"ע המאושרת, מתוכן 52 יחידות לשיווק על ידי החברה. הערכות החברה כאמור מבוססות, בין היתר, על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות של יועצים מקצועיים, והן כפופות לאישור תוכנית מפורטת בקשר עם המקרקעין.

בהתאם לתנאי המכרז, בכוונת החברה לנהל משא ומתן ביחס לנוסח ההסכם לביצוע הפרויקט במתכונת של תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה, ותפעל להחתמת בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט, אשר צפוי לכלול תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה.

בכוונת החברה לפעול לקידום הפרויקט בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית של ראשון לציון, לרבות הכנת התכנון המפורט והמסמכים הנדרשים לצורך קידום הליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקט. המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס להתקשרות החברה בהסכם מחייב עם בעלי הזכויות במקרקעין וביחס לפרויקט, לרבות אופן קידומו, מאפייניו והיקפו, וכן כמות היחידות המתוכננות להיבנות בו. מידע זה מבוסס על אומדנים, הערכות והנחות של החברה, כפי שידועים לה במועד הדיווח, בין היתר ביחס להיקף הפרויקט הצפוי, קידום הפרויקט בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית, השלמת הליכי התכנון והרישוי, וכן האפשרות להוצאתו של הפרויקט אל הפועל ואינו בשליטת החברה בלבד. יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אומדנים, הערכות והנחות אלה יתממשו, כולם או חלקם, והם עשויים להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או שלא להתממש כלל, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות אי הגעה לרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות במקרקעין לצורך קידום והקמת הפרויקט, אי חתימה על הסכם התקשרות מפורט, קשיים בקבלת היתר בניה ו/או מימון בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט, עיכובים או אי קידום של ההליכים הסטטוטוריים על ידי רשויות התכנון, שינויים בדרישות רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט או במאפייניו, סטייה מהערכות החברה בדבר היקף הפרויקט, וכן התקיימות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹.

בכבוד רב,

מותג עירוני בע"מ

נחתם על ידי: מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור

¹ ראו דוח תקופתי לשנת 2025 אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026927).