



מגדלי הים התיכון בע"מ

("החברה")

27 במרץ, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זכייה מותנית במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 26 במרץ, 2025, נודע לה כי תאגיד בשליטת החברה ("הזוכה"), זכה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור¹, וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. יובהר כי הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין.

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם הזוכה בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.

החברה בוחנת את אופן מימון רכישת המקרקעין ככל ותבחר שלא לממן את מלוא הרכישה ממקורותיה העצמיים. יצוין כי הזוכה הינה שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמית² אשר הוקמה בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.1 בפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020038) וכן דוח מיידי של החברה מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-004558) בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

בכפוף לכניסה לתוקף של התב"ע החלה על המקרקעין, בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט דיור מוגן ("הפרויקט"). להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט (לרבות עלות הקרקע והוצאות פיתוח) הינו כ-1 מיליארד ש"ח, ואולם מטבע הדברים מדובר בהערכה ראשונית בלבד אשר יכול ותתממש בפועל באופן שונה מהערכות החברה נכון להיום.

יצוין, כי תחזיות החברה בכל האמור בדוח זה בדבר כוונות החברה בקשר עם המקרקעין, כמו גם בקשר עם אומדן ההשקעות הנוספות הצפויות בקשר עם המקרקעין מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות הנהלת החברה. המידע כאמור אינו ודאי ועשוי להשתנות או שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שצפתה החברה, בין היתר,

¹ בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).

² השותף הכללי של השותפות האמורה יחזק (100%) וינהל על ידי החברה בלבד.



בשל אי הוודאות לגבי עלויות ההקמה. התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכתה של החברה כאמור לעיל.

הגשת דוח מיידי בקשר עם הגשת ההצעה למכרז עוכבה בהתאם לתקנה (ב36) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, כאשר דירקטוריון החברה היה בדעה כי פרסום עובדת קיום המכרז היה עלול למנוע את זכייתה של הזוכה במכרז, או לגרום להרעת תנאי הזכיה באופן ניכר. המניעה להגשתו של דוח מיידי זה הוסרה עם פרסום ההודעה על זכייתה הזוכה על ידי רשות מקרקעי ישראל.

בברכה,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים