



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה")

9 ביולי 2026

לכבוד	לכבוד
<u>הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ</u>	<u>רשות ניירות ערך</u>
www.tase.co.il	www.isa.gov.il

הנדון: זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 8 ביולי 2026 ("מועד הודעת הזכייה") קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי עיריית גבעת שמואל ("העירייה") לקבלת זכויות חכירה במקרקעין הממוקמים בשטח העירייה, הידועים כגוש 6191, חלקות 110, 128, מגרש 303, בשטח של כ-5,700 מ"ר ("המקרקעין"), הממוקמים בצפון גבעת שמואל בסמיכות לפתח תקווה, לצורך תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של בית דיור מוגן, לרבות מחלקה סיעודית, בהיקף של עד 350 יחידות דיור מוגן, שיבנה על המקרקעין ("פרויקט הדיור המוגן").

בנוסף, ובהתאם לתנאי המכרז, תספק החברה לעירייה שירותי תכנון ובנייה במקרקעין, להקמת שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת מ-3,500 מ"ר ("שטחי העירייה"), ושטחי ציבור בהיקף של כ-2,000 מ"ר ו-100 מקומות חניה ("שטחי הציבור"), אשר יותרו בבעלות העירייה (להלן יחד: "השטחים הנוספים").

(פרויקט הדיור המוגן והשטחים הנוספים יכוננו להלן יחדיו - "הפרויקט").

המכרז נערך על בסיס גובה דמי החכירה השנתיים כמפורט בסעיף 3.1 להלן. למיטב ידיעת החברה, מדובר במכרז בעל מאפיינים ייחודיים בתחום הדיור המוגן, ובכלל זה במתכונת התקשרות שהינה ייחודית בפרויקטים מסוג זה.

בהתאם למסמכי המכרז, המקרקעין זמינים לקידום הקמת פרויקט הדיור המוגן, זאת לאחר שהעירייה קידמה והשלימה את כלל ההליכים והאישורים הנדרשים לצורך כך.

בכוונת החברה לפעול באמצעות תאגיד ייעודי בשליטתה המלאה לצורך הקמת הפרויקט וההתקשרות עם העירייה, והכול בהתאם לאמור במסמכי המכרז.

להלן פרטים אודות עיקרי תנאי המכרז והפרויקט:

1. התקשרות בהסכם החכירה

בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות החברה עם העירייה בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ("הסכם החכירה"), אשר במסגרתו תקים החברה את פרויקט הדיור המוגן והשטחים הנוספים על גבי המקרקעין.

2. השכרת שטחי העירייה

בהתאם לתנאי המכרז, תשכור החברה את שטחי העירייה, לתקופת שכירות של 49 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים, וזאת בתמורה לתשלום דמי שכירות לעירייה כאמור בסעיף 3.4 להלן.

3. התמורה הכספית ומועדי התשלום

3.1 דמי חכירה שנתיים:

בתמורה לחכירת המקרקעין תשלם החברה לעירייה דמי חכירה שנתיים בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן¹.

3.2 דמי ייזום חד-פעמיים:

במעמד החתימה על הסכם החכירה, תשלם החברה לעירייה דמי ייזום חד-פעמיים בסך של 2.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, בגין החזר הוצאות העירייה בייזום וקידום תכנון הפרויקט.

3.3 תמורה בגין הקמת השטחים הנוספים:

עבור שירותי התכנון והבנייה של שטחי העירייה, תשלם העירייה לחברה תמורה בסך של 7,500 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן, בתשלומים כדלקמן: 50% עם השלמת השלד ו-50% נוספים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט.

שטחי הציבור ייבנו על ידי החברה ללא תמורה מהעירייה, ויימסרו לעירייה לצורך שימוש ציבורי רחב וכן לרווחת דיירי בית הדיור המוגן ותושבי העירייה.

3.4 התמורה בגין שכירות שטחי העירייה:

עבור דמי השכירות של שטחי העירייה תשלם החברה לעירייה דמי שכירות חודשיים בסך של 150 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר אחת ל-5 שנים יוגדלו דמי השכירות בשיעור של 5%, בנוסף להצמדה כאמור.

3.5 מיסים, אגרות, היטלים וערבויות:

3.5.1 החברה תישא בכלל המיסים, האגרות, ההיטלים והוצאות הפיתוח, בשיעורים ובמועדים הקבועים בחוק.

3.5.2 יצוין, כי היטל ההשבחה בגין התב"ע החלה על המקרקעין לא יחול על החברה.

3.5.3 לצורך הגשת הצעה במכרז העמידה החברה ערבות מכרז לטובת העירייה בסך של 7 מיליון ש"ח, ערבות זאת תוחלף בערבות חוזה בסך של 200 מיליון ש"ח (אשר תופחת לסך של 45 מיליון ש"ח לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט).

4. המועדים לקבלת היתר בנייה ולהשלמת הפרויקט

בהתאם לתנאי המכרז, על החברה להתחיל בתכנון הפרויקט כך שיתקבל היתר בנייה בתוך 24 חודשים ממועד הודעת הזכייה וכן להשלים את הקמת הפרויקט בתוך 60 חודשים ממועד הודעת הזכייה.

5. תוכניות החברה בקשר עם המקרקעין והשקעות הצפויות

בכוונת החברה לפעול לתכנון ולהקמת פרויקט הדיור המוגן, ולהפעילו בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, ולהוראות הסכם החכירה וכן להשכיר את שטחי העירייה לשוכרים. כמו כן, תפעל

¹ מדד המחירים לצרכן יחושב על פי מדד הבסיס אשר התפרסם ביום 15 במרץ 2026 בגין חודש פברואר 2026 (לעיל ולהלן: "המדד").



החברה לתכנון ולהקמת השטחים הנוספים על גבי המקרקעין, אשר יימסרו לעירייה בהתאם להוראות המכרז והסכם החכירה.

להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות (לרבות עלויות הקמה, דמי חכירה בתקופת ההקמה ובניכוי החזר תשלומי העירייה) הינו כ-700 מיליון ש"ח. אולם, יצוין כי מטבע הדברים מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר יכול ותתממש בפועל באופן שונה מהערכות החברה נכון להיום.

6. מימון

החברה בוחנת את אופן מימון הקמת פרויקט הדיור המוגן ובניית השטחים הנוספים, ככל שתבחר שלא לממן את מלוא ההשקעה בפרויקט ממקורותיה העצמיים.

7. תנאי מתלה

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות בין החברה לבין העירייה בקשר עם המקרקעין טעונה את אישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל, ולפיכך הזכייה תיכנס לתוקף לאחר קבלת אישור כאמור.

יצוין כי תחזיות החברה הכלולות בדוח זה בדבר כוונות החברה בקשר עם המקרקעין והפרויקט, כמו גם בקשר עם אומדן ההשקעות הצפויות בקשר עם המקרקעין והפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות הנהלת החברה. מידע כאמור אינו ודאי ועשוי להשתנות או שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שצפתה החברה, בין היתר בשל אי הוודאות לגבי עלויות ההקמה. התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל.

הגשת דוח מיידי בקשר עם הגשת ההצעה למכרז עוכבה בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כאשר דירקטוריון החברה היה בדעה כי פרסום דבר קיומו של המכרז היה עלול למנוע את זכייתה של החברה במכרז, או לגרום להרעת תנאי הזכייה באופן ניכר. המניעה להגשתו של דוח מיידי זה הוסרה עם פרסום הודעת עיריית גבעת שמואל על זכיית החברה.

בברכה,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים