

פרופדו בע"מ ("החברה")

24 ביוני 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) חדש ברחוב אנטיגונוס 3 בתל אביב

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 23 ליוני 2024 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, המוחזקת בשיעור 24.5% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן: "יושפה"¹), על הסכם לייזום פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) עם חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות בבניין המצוי ברחוב אנטיגונוס 3 בתל אביב² שבבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם³ (להלן: "הבעלים", "המקרקעין", ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר הינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.⁴

במסגרת הפרויקט צפוי להיהרס הבניין וכן 11 הדירות הקיימות ומשרד של הבעלים, ותחתיו ייבנה בניין חדש אשר יכלול 21 יח"ד ומשרד (מתוכם 11 יח"ד עבור הבעלים)⁵, בשטח פלדלת של 2,270 מ"ר (לא כולל שטחי מסתורי הכביסה) ו-90 מ"ר משרד, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁶ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה, לוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו ברבעון השלישי של שנת 2027 ויסתיים ברבעון השלישי של שנת 2030.

בהתאם להערכה ראשונית בלבד, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט הינו כ-54.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (לפי 100%, כאשר חלק החברה בפרויקט הינו 24.5%).

¹ לפרטים אודות יושפה ראו דיווחים מיידיים קודמים של החברה מהימים 31 במרץ 2024 ו-30 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-029428 ו-2024-01-055192).

² במקרקעין בשטח של כ-0.686 דונם הידועים גם כחלקה 986 בגוש 6212. יצוין כי חברת מעונות כבאים בע"מ הינה החוכרת הראשית בחכירה מהוונת מאת קרן הקיימת לישראל של המקרקעין, וכל אחד מהבעלים רשום כחוכר הבלעדי ו/או זכאי להירשם כחוכר הבלעדי במקרקעין.

³ בהתאם להוראות הדין, לצורך ביצוע הפרויקט נדרשת הסכמתם של כל הדיירים הקיימים (100%) לפרויקט. עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 67% מהדירות בבית המשותף ו-67% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם.

⁴ פורסם ביום 31 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-029371).

⁵ יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הינו 1. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותן מפתח לכל הבעלים. לעניין חישוב יחס ההחלפה הממוצע התייחסה החברה למשרד כיח"ד.

⁶ למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הינו בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי של הרשות המקומית והינו מקודם בהתאם לתכנית רובע 4 – תא/3729 אשר פרסמה הועדה המחוזית של עיריית ת"א. יושפה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה.

יובהר כי המידע האמור לעיל ביחס להקמת הפרויקט, ככל שיצא אל הפועל (לרבות מספר יח"ד שיכללו בו), אומדן ההשקעות בפרויקט ולוחות הזמנים של הפרויקט (להלן: "המידע"), הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר מהווה הערכה ראשונית בלבד על בסיס ניסיון החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה, והינו כפוף, בין היתר, להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, לרבות הגעה ל-100% חתימות הבעלים על ההסכם; קבלת כל האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, במועדים שנחזו לכך על ידי החברה; התממשות הערכות החברה ביחס לכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט, לוחות הזמנים בפועל של הפרויקט (הנסמכים על כך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בפרויקט מכל סיבה שהיא), תנאי ההתקשרויות בהן יתקשר היזם בפועל עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר לוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הוא רק בעוד כ-שלוש שנים), יתר עלויות הפרויקט (לרבות עלויות מימון וגובה האגרות וההיטלים שיוטלו בגין הפרויקט) וכיו"ב. היות ואין כל וודאות ביחס להתממשות איזה מהגורמים שצוינו, אשר אינם תלויים בחברה ו/או באשר לאופן ומועד התממשותם, המידע שהובא לעיל עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן המתואר לעיל, לרבות באופן מהותי. בנוסף, כפופות הערכות החברה כאמור לאי התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר דירקטוריון
פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור