

## פרופדו בע"מ ("החברה")

16 ביוני 2024

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

### הנדון: התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט סמאטס 20 בת"א

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 13 ביוני 2024, התקשרה קבוצת יושפה ג.ע בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור 24.5% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן: "יושפה" או "הלווה", לפי העניין)<sup>1</sup>, בהסכם ליווי עם בנק מקומי (להלן: "הבנק"), במסגרתו יעמיד הבנק ללווה את האשראי הנדרש למימון הקמת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב סמאטס 20 בת"א (להלן: "הסכם הלוואה" ו-"הפרויקט", בהתאמה)<sup>2</sup>. מסגרת האשראי מכוח הסכם הלוואה הינה עד לסך כולל של כ-259.9 מיליון ש"ח, מתוכה סך של עד 20.5 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי, והיתרה תשמש כמסגרות ערביות והלוואה שמטרתה תוספת מימון לפרויקט בלבד, והכל כמפורט בנספח א' המצורף לדוח מיידי זה.

יצוין כי הסכם הלוואה אינו מהווה "הלוואה מהותית" עבור החברה כמשמעות המונח בעמדה משפטית מספר 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח"<sup>3</sup>, ואולם לאור העובדה כי החברה העמידה לטובת הבנק ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות יושפה כלפי הבנק שהינה בהתאם לשיעור החזקות החברה במועד מימוש הערבות (קרי, נכון למועד זה: 24.5%), למען הזהירות מפרטת החברה בדוח מיידי זה את פרטי הסכם הלוואה.

בכבוד רב,  
פרופדו בע"מ

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

<sup>1</sup> 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).  
<sup>2</sup> במקרקעין הידועים כגוש 6212 חלקה 1110 (להלן: "המקרקעין"), אשר עתיד לכלול 29 יחידות דיור, מתוכן 15 יחידות דיור לבעלי הדירות הקיימות (להלן: "בעלי המקרקעין") ו-14 יחידות לשיווק.  
<sup>3</sup> מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024.

**נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה**

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם ההלוואה	סכום ההלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית ועמלות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
הלווה כהגדרתה לעיל	24.5%	13 ביוני 2024	מסגרת אשראי בסכום כולל שלא יעלה על סך של כ-259.9 מיליון ש"ח בחלוקה כדלקמן: (להלן: "מסגרת האשראי"): (1) מסגרת ערבויות חוק המכר בסכום שלא יעלה על 95 מיליון ש"ח; (2) מסגרת אשראי כספי בסכום שלא יעלה על 20.5 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי הכספית"); (3) מסגרת אשראי ערבויות לבעלי המקרקעין או לטובת בנקים למשכנתאות <sup>5</sup> בסכום שלא יעלה על סך של 134.1 מיליון ש"ח; (4) מסגרת אשראי ערבויות לטובת בעלי המקרקעין להבטחת תשלום שכר דירה בסכום שלא יעלה על סך כ-6.9 מיליון ש"ח; (5) מסגרת אשראי לטובת בעלי המקרקעין להבטחת תשלומי המס בקשר עם הפרויקט ו/או לצורך מימון הליכים משפטיים וכיוב' בסכום שלא יעלה על סך	30.05.2027 או על פי דוח המפקח העדכני, המוקדם מבניהם. למעט ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר שתפקענה על פי תנאיה.	1. משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של 270 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של כל בעלי המקרקעין במקרקעין, וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין; 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בפרויקט; 3. שעבוד קבוע בדרגה	מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת טווח שבין 0.9% - 1.3%; הלוואת תוספת המימון תישא ריבית שנתית שתוסכמנה סמוך לפני נטילת הלוואת תוספת המימון. וכן עמלות מקובלות בגין הנפקת ערבויות בשיעור שנתי בטווח של -0.7% ו-1.7%	שינוי מבנה <sup>7</sup> ו/או שינוי שליטה <sup>8</sup> לקיום תנאים מוקדמים להעמדת מסגרות האשראי עד ליום 30.11.2024. <sup>9</sup> (1) העמדת הון עצמי שלא יפחת מ-8.5 מיליון ש"ח <sup>10</sup> ; (2) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963; (3) נערכו ונרשמו כדף לטובת הבנק כל הבטחות המפורטות בנספח זה; (4) התקשרות בפוליסת ביטוח של הפרויקט כנדרש בהסכם; (5) נחתמו חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט בסכום מצטבר שנקבע בהסכם; (6) קבלת היתר בנייה; (7) תשלום על הסכם עם קבלן מבצע; (8) תשלום העמלות הקבועות בהסכם; (9) לא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה; (10) לא אירע אירוע אי חוקיות; (11) פינוי המקרקעין. <b>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</b> הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות: הפרה של הסכם או הפרה של התחייבויות אחרות של הלווה כלפי	ההתחייבויות אחרות

<sup>4</sup> סכום מסגרות האשראי לא יעלה בכל עת על סכום צורכי האשראי הצפויים בכל מועד רלוונטי על פי התזרים החזוי לפרויקט.

<sup>5</sup> "בנקים למשכנתאות" לעניין זה משמע: בנקים שהעמידו הלוואות מובטחות במשכנתאות לטובת בעלי המקרקעין.

<sup>6</sup> הסכום המקסימלי שניתן לנצל מתוך מסגרת האשראי בערבויות לטובת בנקים למשכנתאות לא יעלה על סך כולל 6.9 מיליון ש"ח.

<sup>7</sup> "שינוי מבנה" לעניין זה משמע: מיזוג או פיצול, כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות, (לרבות איחוד וארגון מחדש, והכל - בין אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת) או כל פעולה שתוצאתה דומה בהתייחס לשותפות או להתאגדות מחוץ לישראל; פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים מהותיים עבור היישות המשפטית או הגוף המשפטי בהיקפם או בטיבם או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; קבלה של נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות של היישות המשפטית או של הגוף המשפטי, כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור היישות המשפטית או הגוף המשפטי, בהיקפם או בטיבם.

<sup>8</sup> כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

<sup>9</sup> יובהר כי הרשימה שתובא להלן משקפת את עיקרי התנאים שנקבעו לכלל מסגרות האשראי השונות, ואולם ביחס לכל מסגרת נקבעו רק חלק מהתנאים האמורים.

<sup>10</sup> מתוך הסך הנייל סך של 2.5 מיליון ש"ח משולם באמצעות הלוואת תוספת המימון.

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה	סכום הלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	ריבית ועמלות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
			של 880 אלפי ש"ח; (6) הלוואה שמטרתה תוספת מימון לפרויקט בלבד עד לסך של 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת תוספת המימון").		ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם הקבלן, וכן על כל זכויות; 4. התחייבות לא לשעבד את כלל רכושה או נכסיה בשעבוד צף לטובת צד שליילי כלשהו, ללא הסכמת הבנק מראש. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי המניות ביושפה, כאשר כאמור לעיל החברה ערבה ביחס לחלקה היחסי ביושפה ביחס לכלל התחייבויותיה כלפי הבנק.			הבנק; היקלעות להליכי חדלות פירעון או כינוס נכסים (לרבות ביחס לבעלי המקרקעין ככל שהבנק יסבור כי עשוי לפגוע בזכויותיו ע"פ ההסכם); שינוי שליטה או מבנה בלווה; הפסקת עבודות במשך 45 ימים רצוף או אם על פי שק"ד הבנק חל שינוי מהותי בתחום הפעילות או שינוי בתמהיל הפעילות (כך שעיקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר) או שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי של הפעילות; אם חל אירוע או שינוי אשר יש או עלול להיות לו "השפעה שלילית מהותית" (כהגדרת מונח זה בהסכם); פיגור בתשלום לתקופה העולה על 14 ימי עסקים; אם הלווה תידרש לפרוע חובות או התחייבויות לנושים אחרים בפירעון מיידי; ביטול הסכם התמ"א; חריגה מדוח אפס או מקצב ביצוע הפרויקט או קצב המכירות; אם לפי שק"ד חל שינוי לרעה בבטוחות; אם הלווה העבירה זכות מזכויותיה בפרויקט; בקרות אחד או יותר מהעילות לפירעון מיידי בהסכם בשינויים מחויבים ביחס לערב כלשהו. עוד התחייבה הלווה לעמוד בקצב מכירות וקצב בנייה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, באופן שביצוע הפרויקט יסתיים לא יאוחר מחודש מאי 2027. בנוסף יצוין כי הלווה לא יהיה רשאי למשוך עודפים, אלא אם תתקבל הסכמת הבנק.