

פרופדו בע"מ ("החברה")

24 בנובמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי היא בוחנת מהלך של הנפקה ורישום למסחר של מניות, לרבות בשילוב כתבי אופציה (להלן: "ניירות הערך") בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), על פי דוח הצעת מדף שיפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 11 באוגוסט 2022 (להלן: "דוח הצעת המדף").

להלן פרטים אודות ההנפקה הנבחנת של ניירות הערך (להלן: "ההנפקה"):

א. ניירות הערך יוצעו בדרך של הצעה אחידה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ובתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז (2007) במכרז על מחיר היחידה.

ב. בעל השליטה בחברה, מר פלג דודוביץ, הודיע כי בכוונתו להגיש הזמנות לרכישת יחידות במסגרת ההנפקה (ככל שזו תצא אל הפועל) בסכום של כ-7.5-10 מיליון ש"ח (להלן: "הודעת בעל העניין").

ג. תמורת ההנפקה של ניירות הערך תיועד למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וההנפקה, ככל שתבוצע, תהיה בתנאים שיקבעו על ידי החברה ואשר יפורטו בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע ההנפקה. ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת המדף כפופים לאישור דירקטוריון החברה ולאישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך. כמו כן, יובהר, כי הודעת בעל העניין כאמור לעיל הינה הודעה על כוונה בלבד ואין בהודעה זו להוות התחייבות של בעל העניין להזמין יחידות במסגרת ההנפקה כאמור (ככל שזו תצא אל הפועל).

לאור בחינת מהלך ההנפקה, למען הזהירות, מתכבדת החברה להודיע כדלקמן:

1. בהמשך לדיווחים המיידים¹ של החברה בדבר משא ומתן שהיא מנהלת עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") לרכישת מניות והשקעה בחברה פרטית העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "החברה הנרכשת"), ואשר טרם השתכלל לכדי הסכם מחייב, מפרסמת החברה במסגרת דיווח זה נתונים ביחס לפעילות ההתחדשות העירונית של החברה הנרכשת. זאת, על מנת שלא יהיה בידי החברה מידע מהותי עודף על פני המידע שפורסם לציבור השוקל ביצוע עסקאות בניירות הערך של החברה לרבות השתתפות בהנפקה. לפרטים ראה **נספח א'** לדיווח מידי זה. ככל שיחתם הסכם מחייב כאמור, החברה תבחן את דרכי מימון רכישת החברה הנרכשת. **יודגש כי למועד הדוח החברה מצויה בשלבי משא ומתן עם המוכרים ואין וודאות בשלב זה בדבר חתימת הסכם מחייב, לרבות השלמתו (ככל שייחתם).**
2. יצוין בנוסף כי החברה מנהלת משאים ומתנים לרכישה ו/או השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית אשר הנם בשלב מקדמי ואין וודאות בשלב זה בדבר כניסה למשא ומתן מתקדם, חתימת הסכם מחייב, לרבות השלמתו וכיוצא בכך.

בכבוד רב,

פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר דירקטוריון

פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

¹ דיווחים מידיים מהימים 22 ביולי 2024, מס' אסמכתא 2024-01-076810 ו-13 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-610146.

נספח א'

פרויקטים בניצוע

עיר	החלק האפקטיבי של החברה הנרכשת בפרויקט ²	סוג הפרויקט	מס' דירות קיימות	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות	סטטוס תכנוני	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ³	סה"כ עלויות צפויות ⁴	סך פרויקטלי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
רמת גן	100%	תמ"א 38/2	8	16	100%	גמר שלד	2022	2025	37,007	32,219	4,789	14.9%
תל אביב	100%	תמ"א 38/1	33	8	100%	גמר שלד	2023	2025	16,668	13,545	3,143	23.20%

פרויקטים בתכנון

עיר	החלק האפקטיבי של החברה הנרכשת בפרויקט ⁵	סוג הפרויקט	מס' דירות קיימות לבעלים	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות	סטטוס תכנוני	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ⁶	סה"כ עלויות צפויות ⁷	סך פרויקטלי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
בת ים	100%	תמ"א 38/2	24	48	100%	התקבל היתר ופונדו הדיירים	2024	2028	141,540	120,391	21,149	17.57%

- 2 יודגש כי על פי ההסכם המתגבש במסגרת המו"מ, חלק החברה בצבר הפרויקטים (בשרשר) צפוי לעמוד על כ-49%, כאשר לחברה תינתן אופציה למשך עד 5 שנים לרכישת יתרת המניות בחברה הנרכשת (לעליה ל-100%) בתנאי העסקה בתוספת פרמיה של כ-10%-20% לשנה.
- 3 ההכנסות בפרויקט ברמת גן משקפות את המכירות שבוצעו בפועל בפרויקט. צפי ההכנסות בפרויקט בתל אביב נשען על המכירות שבוצעו בפועל וביחס לדירות שטרם נמכרו, הצפי נשען על מודלים ו/או תחשיבים שונים וכוללים, בין היתר, התייחסות למחירי מכירה של דירות דומות ע"ב עסקאות בסביבה, וכן על בסיס מחיר חזוי לדירות לפי סוגן, טיבן, מיקומן, ורכיבים שונים נלווים כדוגמת הצמודות, גגות ומרפסות, מקומות חניה, נוף וכיו"ב ומשקף מחיר צפוי ממוצע למ"ר של כ-39 אלפי ש"ח (ללא מע"מ).
- 4 ההערכות לעניין צפי העלויות נשענות על מודלים ו/או תחשיבים שונים ומתחשבים בכלל רכיבי העלויות בהתאם לתחשיב פרטני המבוצע ביחס לכל פרויקט, ובין היתר מתייחסים לרכיבי העלויות הבאים: עלויות בניה ופיתוח, מימון, משפטיות, תכנון והנדסה, אגרות והיטלים, מיסים, הנהלה וכלליות, פרסום ושיווק, שכירות דיירים, וכיוצא באלה.
- 5 יודגש כי על פי ההסכם המתגבש במסגרת המו"מ, חלק החברה בצבר הפרויקטים (בשרשר) צפוי לעמוד על כ-49% כאשר לחברה תינתן אופציה למשך עד 5 שנים לרכישת יתרת המניות בחברה הנרכשת (לעליה ל-100%) בתנאי העסקה בתוספת פרמיה של כ-10%-20% לשנה.
- 6 ההערכות לעניין צפי ההכנסות נשענות על מודלים ו/או תחשיבים שונים וכוללים, בין היתר, התייחסות למחירי מכירה של דירות דומות ע"ב עסקאות בסביבה, וכן על בסיס מחיר חזוי לדירות לפי סוגן, טיבן, מיקומן, ורכיבים שונים נלווים כדוגמת הצמודות, גגות ומרפסות, מקומות חניה, נוף וכיו"ב. ההכנסות החזויות ביחס לפרויקטים בתל-אביב משקפות מחיר ממוצע למ"ר לפרויקט בטווח של כ-29-65 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). ההכנסות החזויות ביחס לפרויקטים ברמת גן משקפות מחיר ממוצע למ"ר לפרויקט בטווח של כ-29.5-35 אלפי ש"ח; בגבתיים הן משקפות מחיר ממוצע של כ-37.5 אלפי ש"ח; בפתח תקווה כ-24 אלפי ש"ח ובבת ים כ-24.5 אלפי ש"ח (המחירים לא כוללים מע"מ).
- 7 ההערכות לעניין צפי העלויות נשענות על מודלים ו/או תחשיבים שונים ומתחשבים בכלל רכיבי העלויות בהתאם לתחשיב פרטני המבוצע ביחס לכל פרויקט, ובין היתר מתייחסים לרכיבי העלויות הבאים: עלויות בניה ופיתוח, מימון, משפטיות, תכנון והנדסה, אגרות והיטלים, מיסים, הנהלה וכלליות, פרסום ושיווק, שכירות דיירים, וכיוצא באלה.

עיר	החלק האפקטיבי של הנכשת בפרויקט ⁵	סוג הפרויקט	מס' דירות / קיימות דירות לבעלים	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות	סטטוס תכנוני	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ⁶	סה"כ עלויות צפויות ⁷	סך פרויקטלי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
גבעתיים	100%	תמ"א 38/2	17	21	87%	לאחר החלטת ועדה	2025	2028	75,855	63,158	12,697	20.10%
גבעתיים	100%	קומבינציה	4	6	100% (קומבינציה)	לאחר החלטת ועדה	2025	2028	23,056	19,724	3,332	16.89%
פתח תקווה	100%	קומבינציה	9	21	100% (קומבינציה)	תב"ע מקומית אושרה להפקדה, השלמת תכנון להפקדה	2026	2029	51,675	44,822	6,853	15.29%
תל אביב	100%	קומבינציה	20	17	100% (קומבינציה)	לאחר ועדת התנגדויות לתב"ע	2027	2031	85,500	71,245	14,255	20.01%
רמת גן	100%	תמ"א 38/2	11	15	91%	לאחר החלטת ועדה	2026	2029	45,004	38,764	6,240	16.10%
תל אביב	100%	פינוי בינוי	96	144	85%	תב"ע אושרה בפורום מהנדס העיר. מקודמת להפקדה	2027	2031	339,931	297,566	42,366	14.2%
תל אביב	100%	קומבינציה	4	4	100% (קומבינציה)	בתהליך רה-פרצלציה והרחבה עם בניין נוסף	2027	2030	20,086	16,059	4,027	25.07%
בת ים	100%	תמ"א 38/2 / חלופת שקד	18	32	89%	קידום הגשת בקשה להיתר	2027	2030	80,027	67,896	12,131	17.87%
רמת גן	100%	תמ"א 38/2	9	14	89%	קידום הגשת בקשה להיתר	2027	2029	35,452	30,079	5,373	17.86%
רמת גן	100%	פינוי בינוי	20	36	79%	הוגשה בקשה לפתיחת תיק ברשות העירונית	2027	2030	114,255	97,420	16,835	17.28%

עיר	החלק האפקטיבי של החברה הנרכשת בפרויקט ⁵	סוג הפרויקט	מס' דירות קיימות / דירות לבעלים	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות	סטטוס תכנוני	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויים מהפרויקט באלפי ש"ח ⁶	סה"כ עלויות צפויים ⁷	סך פרויקטלי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
						להתחדשות עירונית						

כמו כן, כפי שנמסר לחברה מהמוכרים, החברה הנרכשת מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם הרוב הנדרש על פי הדין, והם אינם נכללים בטבלה לעיל.

יצוין כי ההערכות בנספח א' זה, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' דירות, מס' יח' למכירה, מס' יח' לפינוי, הסטאטוס התכנוני, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות, הוצאות, רווח, אחוז רווח מעלות הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה הנרכשת ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה הנרכשת על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה הנרכשת), בעמידת החברה הנרכשת בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה הנרכשת; בהחתמה של הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון ליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה הנרכשת; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה הנרכשת, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה הנרכשת ובין היתר לאור שינויים תכופים בגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל לרבות כתוצאה מאופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל") - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה הנרכשת המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. מבדיקה של החברה עולה, כי במרבית הסכמי הדיירים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים בנספח א', ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת מניות המהוות מעל 49% מהון מניות חברות הפרויקטים, כך שבמקרה שיעלה התאגיד המשותף על שיעור החזקה כאמור מהון החברה הנרכשת, יכולה להביא לכאורה לביטול ההסכמים. עם זאת, לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי, החברה מעריכה (על אף שמטבע הדברים אין כל וודאות מבחינת החברה בנושא) כי במרבית המקרים ניתן יהיה לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים להותרת ההסכמים שנחתמו בתוקף גם במקרה של שינוי השליטה בחברה הנרכשת.

כמו כן, יודגש כי למועד הדוח החברה מצויה בשלבי משא ומתן עם המוכרים, קרי החברה טרם התקשרה בהסכם מחייב עם המוכרים לרכישת החברה הנרכשת, ואין וודאות בשלב זה בדבר חתימת הסכם מחייב כאמור, לרבות השלמתו (ככל שייחתם), ולרבות תנאיו.