

## פרופדו בע"מ ("החברה")

17 בדצמבר 2024

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

### הנדון: הגעה לרוב נדרש והתקשרות בפרויקט התחדשות עירונית ברחובות הדגנים ואילת

#### גבועתיים

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 16 בדצמבר 2024 התקשרה דוראל בדגנים 7-9 גבעתיים, שותפות מוגבלת, שהינה בבעלות מלאה (100%) של החברה (בשרשור סופי) (להלן: "היזם"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית במתווה של תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ו/או במתווה של "חלופת שקד"<sup>1</sup> (להלן: "ההסכם") עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברח' הדגנים 7 / אילת 21 והדגנים 9 בגבעתיים (להלן: "הבניינים הקיימים")<sup>2</sup> שבבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם<sup>3</sup> (להלן: "הבעלים", "המקרקעין", ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר הינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס הבניינים הקיימים אשר כוללים 23 יח"ד ו-6 חנויות, ותחתיהן ייבנה בניין חדש אשר יכלול עד 55 יח"ד ועד 8 חנויות (מתוכם 23 יח"ד ו-6 חנויות עבור הבעלים)<sup>4</sup>, בשטח פלדלת של כ- 4,000 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי הכביסה) וכ-200 מ"ר עבור החנויות, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים<sup>5</sup> והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה, לוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו ברבעון הראשון של שנת 2028 ויסתיים ברבעון השני של שנת 2031.

<sup>1</sup> לפרטים אודות "חלופת שקד" ראה סעיף 7.1.2.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-029371) (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד"). יצוין, כי ההסכם כולל תנאי מתלה, על פיו תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) במתווה של 'הריסה ובניה' (להלן: "תמ"א 38"), תיוותר בתוקפה במועדים הדרושים לצורך מימושו של הסכם, או במקרה שפקעה- לא ישפיע הדבר (לפי שיקול דעתה הבלעדי של היזם) על קידום הפרויקט ותנאיו. יובהר כי היזם רשאי לוותר על התקיימות התנאי האמור גם אם פקעה תמ"א 38, ולבצע את הפרויקט במסלול "חלופת שקד" וזאת עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.  
<sup>2</sup> במקרקעין בשטח של כ-1.3 דונם הידועים גם כחלקות 510,511 בגוש 6154.  
<sup>3</sup> 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.  
<sup>4</sup> יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הינו 1.17. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הבעלים.  
<sup>5</sup> למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הינו בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון. על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, יידרש היזם להגיש תב"ע נקודתית לצורך איחוד חלקות. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2028.

בהתאם להערכה ראשונית בלבד, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט הינו כ-85 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

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 שתכלול 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