

פרופדו בע"מ ("החברה")

22 בדצמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: דיווח מידי – הסכם רכישת מניות והשקעה בחברת ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ

- חברה הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ

בהמשך לדיווחים מידיים של החברה בדבר משא ומתן להשקעה בחברה פרטית העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית,¹ החברה מתכבדת להודיע כי ביום 19 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה החברה עם ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "GLM") ובעלי מניותיה (להלן: "בעלי המניות הקיימים", וביחד עם התאגיד ו-GLM: "הצדדים"), בהסכם השקעה ואופציית CALL (להלן יחד: "מערך ההסכמים" או "ההשקעה") אשר יכנסו לתוקף, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות הקמת התאגיד (כהגדרתו להלן), במועד חתימתו של התאגיד על מערך ההסכמים (להלן: "מועד החתימה"). לטובת ההשקעה, תקים החברה תאגיד ייעודי, חברה-בת שתוחזק על-ידה במלואה (100%) (לעיל ולהלן: "התאגיד"), ולתאגיד יוקצו מניות בשיעור של 49% מהון המניות המונפק והנפרע של GLM וכן יקבל התאגיד אופציית CALL להגדלת החזקה ב-GLM עד ל-100%, הכל כפי שיפורט להלן.

א. רכישת 49% מהון מניות GLM והעמדת הלוואות בעלים

בהתאם להסכם ההשקעה בין הצדדים (להלן: "הסכם ההשקעה"), במועד החתימה ירכוש התאגיד מ-GLM 49% מהון המניות המונפק והנפרע של GLM (להלן: "הון GLM")² בדרך של הקצאת מניות חדשות של GLM לתאגיד בתמורה לערכן הנקוב, וכן כנגד התחייבות להעמדת הלוואות בעלים כדלקמן:³

1. הלוואות בעלים שאינן מותנות - הלוואות בעלים בסך של 8 מיליון ש"ח בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך של 6.5 מיליון ש"ח בתוך 30 ימים ממועד החתימה, ופעימה שנייה בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוך 105 ימים ממועד החתימה (להלן: "הלוואות הבעלים שאינן מותנות"). הלוואות הבעלים שאינן מותנות ישמשו את GLM לפירעון חלק מהלוואותיה הקיימות לבעלי המניות הקיימים ולצדדים שלישיים אשר מסתכמות לסך של כ-22.5 מיליון ש"ח.

¹ ראה דיווחים מהימים 22 ביולי 2024, 31 באוקטובר 2024, ו-24 בנובמבר 2024, מספרי אסמכתא: 2024-01-076810, 2024-01-610146 ו-2024-01-618219 בהתאמה.

² מניות GLM נרכשות במצב AS IS, בכפוף להיותן נקיות וחופשיות.

³ התאגיד רשאי להקדים מעת לעת את המועד בו יועמדו על ידו סכומים על חשבון כל אחת מההלוואות, לפי שיקול דעתו.

2. **הלוואות בעלים מבוססות הצלחה** - הלוואות בעלים מבוססות הצלחה בסך של עד 10.5 מיליון ש"ח המותנות באבני דרך תכנוניות/ביצועיות שנקבעו על ידי הצדדים, ביחס לפרויקטים של GLM (להלן: "הלוואות מבוססות הצלחה").
3. **הלוואות הון עצמי עודף** - הלוואות הון עצמי עודף בסך של עד 3 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואות ההון העודף")⁴.

הלוואות הבעלים שאינן מותנות וההלוואות מבוססות הצלחה, ככל שיועמדו, יישאו ריבית בשיעור מס הכנסה לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 והן ייפרעו (קרן וריבית) בפירוק בלבד. הלוואות ההון העודף יישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת 6.5% או (ב) 11%, שתשולם מדי 12 חודשים, והקרן תיפרע בפירוק בלבד. כל יתר הלוואות הבעלים ישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת 6.5% או (ב) 11%, שתשולם מדי 12 חודשים, והן ייפרעו טרם חלוקת רווחים.

ב. **אופציית CALL לרכישת יתרת החזקות בעלי המניות הקיימים ועליה ל-100% בהון GLM**

בנוסף, במסגרת הסכם ההשקעה העניקו בעלי המניות הקיימים לתאגיד אופציה (CALL) לרכישה חד פעמית ובפעם אחת מבעלי המניות הקיימים של כל מניות GLM המוחזקות על ידם, המהוות 51% מהון GLM (להלן: "האופציה"), אשר ניתנת למימוש על ידי התאגיד החל ממועד החתימה ועד חלוף 60 חודשים לאחר מועד החתימה (להלן: "תקופת האופציה")⁵, באופן שלאחר מימוש האופציה יחזיק התאגיד ב-100% מהון GLM (בפועל ועל בסיס דילול מלא), בתמורה לסך של 21.5 מיליון ש"ח, בהפחתת הסכום המצטבר של דמי ניהול בסך 75 אלפי ש"ח לחודש ששולמו לחברה בבעלותם של בעלי המניות הקיימים, בגין שירותי ניהול שסופקו על-ידם בפועל עד למימוש האופציה (להלן: "תמורת האופציה"). תמורת האופציה תותאם לאור מספר אירועים, ובהם: (1) מימוש האופציה טרם חלפו 36 חודשים וטרם שהועמדו ההלוואות מבוססות הצלחה או הלוואות ההון העודף במלואן – שאז יוקדם פירעון יתרת ההלוואות הקיימות, יתווסף לתמורת האופציה סכום השווה ליתרת סכום הלוואות ההון העצמי העודף שטרם הועמד על ידי התאגיד, וכן בעלי המניות הקיימים ימחו לתאגיד את מלוא חובה של GLM כלפיהם; (2) מימוש בעת שהחזקות מי מבעלי המניות הקיימים משועבדות - שאז היתרה לסילוק מידי של החוב המובטח בשעבוד כאמור תופחת מתמורת האופציה; (3) בעת השגת רוב ביחס לאחד לפחות מהפרויקטים הנוספים (כהגדרתם לעיל) – שאז יתווסף לתמורת האופציה סך של עד 1.8 מיליון ש"ח (לפי המקרה).

ג. **שיפוי**

GLM ובעלי המניות הקיימים התחייבו לשפות את התאגיד בגין מלוא הסכום של כל נזק לשיפוי בגין אירועי שיפוי שהוגדרו בהסכם ההשקעה (להלן: "ההתחייבות לשיפוי")⁶.

⁴ העמדת הלוואות ההון העצמי העודף לא תקנה לתאגיד זכויות הוניות ב-GLM ולא תגרום לדילול שיעור ההחזקה של בעלי המניות הקיימים. סכומי הלוואות ההון העצמי העודף יכול ויגדלו בתוספת כוללת של עד כ-3.8 מיליון ש"ח ויכול ויפחתו בסך של עד 2 מיליון ש"ח בכפוף לתנאים שנקבעו, ובכלל זאת להגעה לרוב נדרש בשני פרויקטים מסוימים נוספים (להלן: "הפרויקטים הנוספים") בתוך פרק זמן של 9 חודשים ממועד החתימה ובכפוף לרווחיות בפרויקט מסוים.

⁵ תקופת האופציה תתחדש לתקופה בת 12 חודשים נוספים במקרה בו התאגיד העמיד הלוואות בעלים חריגה, חלף מי מבעלי המניות הקיימים שלא העמיד את חלקו בהלוואות הבעלים שנדרשו לצורך הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות.

⁶ בנוסף, ומעבר להתחייבות לשיפוי, GLM ובעלי המניות הקיימים יהיו אחראים כלפי התאגיד במגוון אירועים, לרבות בקשר עם הפרויקטים שהסתיימו או הפרויקטים בביצוע (בכפוף לחריגים).

ההתחייבות לשיפוי תעמוד בתוקף למשך תקופה של 36 חודשים ממועד החתימה, למעט ביחס למקרים חריגים שבהם ההתחייבות לשיפוי תעמוד ללא הגבלה בזמן, בכפוף להתיישנות לפי דין. למעט ביחס למקרים החריגים, ההתחייבות לשיפוי תוגבל בסכומי סף של נזקים מצטברים שנקבעו, לפי המקרה. סכום השיפוי המצטבר לא יעלה על סכום כלל ההלוואות שהתאגיד העמיד והתחייב להעמיד ל-GLM.⁷

ד. הסכם בעלי מניות GLM (להלן: "הסכם בעלי המניות")

במועד החתימה יכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בין הצדדים אשר מסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות ב-GLM בקשר עם הבעלות, השליטה והניהול בה, הכולל בין היתר את ההוראות הבאות: החלטות באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו⁸ לתאגיד תהיה זכות הכרעה; כל החזקה של 15% מהון GLM תקנה לבעליה את הזכות למנות דירקטור אחד⁹; החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מקולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה, כאשר בהצבעה על החלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים שמונו מטעם התאגיד זכות הכרעה; מגבלות על העברת מניות (למעט לנעבר מותר) כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף (הגוברת על זכות הסירוב) וויתור על זכות מצרנות; מנגנון המרת סכומי שיפוי להון מניות (כמפורט לעיל); הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון מצדדים שלישיים, ככל שיועמדו ל-GLM על ידי בעלי מניותיה, יועמדו כהלוואות ביחס של 90% על ידי התאגיד ו-10% על ידי בעלי המניות הקיימים עד לתקרת הלוואות ההון העצמי העודף שנקבעה, ולאחר מכן יועמדו ביחס של 80% התאגיד ו-20% בעלי המניות הקיימים, וזאת עד לתום תקופת האופציה; הסדרת דמי ניהול לתאגיד ולבעלי המניות הקיימים; הסדרת שכרם של שניים מבין בעלי המניות הקיימים אשר יוסיפו לשמש כנושאי משרה, דמי ייזום לבעלי המניות הקיימים בגין פרויקטים ספציפיים שינתנו לפי שיקול דעת GLM וכיו"ב.

ה. תנאים מתלים והשלמת הרכישה

כניסתו לתוקף של מערך ההסכמים מותנית בחתימתו של התאגיד על מערך ההסכמים, וכן בהשלמת נספחים והסכמת צד שלישי המעמיד מימון לאחד הפרויקטים של GLM לביצוע העסקה נשוא הסכם ההשקעה.

ו. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

להערכת החברה, לאחר בדיקות שערכה עם יועצי מס, לא צפוי חיוב במס רכישה בגין העסקה נשוא דיווח זה.

⁷ בכל מקרה של הפרה של ההתחייבות לשיפוי שלא תתוקן בפרק הזמן שנקבע בהסכם ההשקעה, אזי לפי בחירת התאגיד, חלק או כל סכום השיפוי, בבת אחת או מעת לעת, יומר להון מניות של GLM, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

⁸ "החלטות שלתאגיד זכות הכרעה" – מינוי והפסקה כהונה של מנכ"ל וסמנכ"ל כספים ותנאי העסקתם; ביצוע חלוקה; תקציב; התקשרויות בהסכמי התחדשות עירונית, הסכמי מימון; גיוס הון; החלטה על התקשרות עם קבלני ביצוע; החלטה לאישור דוח אפס ויצואה לדרך של פרויקט; מדיניות שיווקית ומחירוני מכירה לפרויקט; החלפת רו"ח לחברה; החלפה או מינוי של עו"ד שיעניק לחברה שירותים משפטיים בנושאי תאגידים וממשל תאגידי; הקצאת מניות במסגרת המרת סכומי שיפוי להון; הפסקת העסקתם של בעלי המניות הקיימים (או של החברה המוחזקת על ידם) על ידי החברה או מתן שירותים על ידם בנסיבות מסוימות (להלן: "החלטות בנושאים שהוסכמו"). החלטות בנושאים שהוסכמו לא יכללו החלטות שבהן יש לתאגיד המשותף או לצד קשור בה עניין אישי.

⁹ בעלי מניות רשאים לצרף החזקותיהם לצורך מינוי דירקטור.

ז. מימון העסקה

החברה בוחנת את דרכי מימון העסקה. בין היתר, החברה מנהלת משאים ומתנים בשלבים שונים לקבלת מימון מגורמי מימון שונים וכן בוחנת אפשרות לקבלת הלוואות בעלים מזכה מאת בעל השליטה.

ח. פרטים נוספים אודות GLM על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970

1. GLM היא חברת פרטית שהתאגדה לפי חוק החברות ביום 30 במאי 2010 ועוסקת בייזום פרויקטי נדל"ן בישראל בתחום ההתחדשות העירונית. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, GLM יוזמת 7 פרויקטים של התחדשות בניינית (בעיקרם תמ"א 38/2 הריסה ובניה מחדש או "חלופת שקד", וכן פרויקט אחד בשלב ביצוע מסוג תמ"א 38/1 חיזוק ותוספת), כ-2 פרויקטים של פינוי בינוי, וכן 4 פרויקטים לבנייה רוויה באמצעות תכנון תב"ע חדשה או מיצוי זכויות תב"ע קיימות על בסיס עסקאות קומבינציה. כלל הפרויקטים של GLM הנם באזורי ביקוש במרכז הארץ (ביישובים תל-אביב, רמת גן, גבעתיים, פתח תקווה, בת ים). במסגרת כלל פרויקטי GLM מתוכננות להיבנות כ-622 יחידות דיור חדשות, מתוכן כ-382 לשיווק. מתוך הפרויקטים כאמור, 2 פרויקטים נמצאים בשלבי ביצוע ו-3 פרויקטים נוספים צפויים להתחיל בביצוע במהלך השנתיים הקרובות (והנם לאחר קבלת החלטת ועדה). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של GLM, כפי שנמסרו לחברה, ראו **נספח א** לדוח זה.

2. להלן יובאו נתונים עיקריים מדוחותיה הכספיים המבוקרים של GLM לשנים 2022 ו-2023, כפי שנמסרו לחברה על ידי GLM, אשר למיטב ידיעת החברה נערכו על פי תקינה ישראלית (Israeli GAAP).¹⁰

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
27,148	34,924	נכסים
17,472	23,658	התחייבויות
2,219	1,692	הכנסות
לשנה שהסתיימה ביום		סעיף
2023 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
(145)	519	רווח (הפסד) תפעולי
(145)	2,819	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
4	1,590	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
4	1,590	רווח (הפסד) כולל לשנה

ט. תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש וייעודו

ההשקעה ב-GLM מהווה התרחבות של פעילות הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, בדגש על תחום ההתחדשות העירונית, ובכוונתה לתמוך בהשלמת הפעילות הקיימת ב-GLM בתחום ההתחדשות העירונית ולשלב בתכניות החברה בתחום הפעילות. זאת, לצד פעילות יזמית

¹⁰ החברה לא קיבלה לידיה דוחות כספיים לתקופה השוטפת בשנת 2024.

אותה מבצעת החברה באמצעות חברת הבת ד.א. דוראל יזמות והתחדשות בע"מ, ולצד תאגידים שרכשה החברה או השקיעה בהם, ניוטאון אחזקות בע"מ (100%) וקבוצת יושפה ג.ע. בע"מ (באמצעות פרופדו קרסו בע"מ).

יצוין כי ההערכות דלעיל ובנספח א להלן, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' יח' למכירה, מס' יח' לפינוי, הסטאטוס התכונני, 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 GLM 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 מ-GLM 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 GLM), בעמידת GLM 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 GLM; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי 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 לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי GLM; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי GLM, 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 GLM ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה 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 GLM 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 שהחזקות התאגיד יעלו על שיעור ההחזקה כאמור מהון GLM, 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 ב-GLM.

בכבוד רב,

פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר הדירקטוריון

פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

נספח א'

פרויקטים בביצוע

מיקום	החלק האפקטיבי של GLM בפרויקט ¹¹	סוג הפרויקט	שטח הקרקע	מס' דירות קיימות	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות ¹²	העלויות המשוערות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ¹³ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם הדיירים ¹⁴	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת ההחלטות הדיירים	מועד תחילת הבניה בפועל / צפוי	מועד סיום הבניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ¹⁵	סה"כ עלויות צפויות ¹⁶	סך רווח הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
הרב חבה 23, רמת גן, גוש 6127 חלקה 593	100%	תמ"א 38/2	594	8	16	100%	1,658	200%	-	2019	2022	2025	37,041	32,842	4,199	12.8%
פראנקל 8, תל אביב, גוש 6649 חלקה 280	37.5%	תמ"א 38/1	1,151	33	8	100%	-	24%	-	2013	2023	2025	16,686	13,528	3,158	23.35%

¹¹ יודגש כי חלק החברה (באמצעות התאגיד) בצבר הפרויקטים (בשרשור) עומד על כ-49%, כאשר לתאגיד אופציה ל-60 חודשים לרכישת יתרת המניות ב-GLM (לעליה ל-100%) בתנאי העסקה שפורטו לעיל. בנוגע לפרויקט פראנקל, GLM מחזיקה ב-37.5% ממניות חברת הפרויקט. הנתונים הכספיים המצוינים בטבלה מייצגים את החלק היחסי של GLM מכלל הפרויקט.

¹² אחוז החתימות שנדרש להתחלת הפרויקט הוא 67%.

¹³ לרבות שכירות חלופית והריסה.

¹⁴ "יחס החלפה" הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הדיירים, על פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לאלו שחתמו הן לאלו שטרם חתמו.

¹⁵ ההכנסות בפרויקט ברמת גן משקפות את המכירות שבוצעו בפועל בפרויקט. צפי ההכנסות בפרויקט בתל אביב נשען על המכירות שבוצעו בפועל ובחיס לדירות שטרם נמכרו, הצפי נשען על מודלים ואו 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 הצמדות, גגות ומרפסות, מקומות חניה, נוף וכיו"ב ומשקף מחיר צפוי ממוצע למ"ר של כ-39 אלפי ש"ח (ללא מע"מ).

¹⁶ ההערכות לעניין צפי העלויות נשענות על מודלים ואו 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.

פרויקטים בתכנון

מיקום	החלק האפקטיבי של GLM בפרויקט ¹⁷	סוג הפרויקט	שטח הקרקע	מס' דירות / דירות למכירה	מס' דירות / דירות למכירה	אחוז חתימות ¹⁸	העלויות המשוערות הכרוכות בפנייהם עימם נחתם הסכם ¹⁹ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם הדיירים החתומים ²⁰	צפיית עליון עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמת הדיירים	סטטוס (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (אם ניתן)	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ²¹	סה"כ עלויות צפויות ²²	סך רווח הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
ארלוזורוב 5-7, 9, בת ים, גוש 7146 חלקה 241	100%	תמ"א 38/2	2,102	24	48	100%	4,416	200%	-	2018	הביצוע החל (לאחר הריסת דירות הדיירים)	2024	2028	143,999	124,034	19,965	16.1%
זיבוטניסקי 15, גבעתיים, גוש 6160 חלקה 30	100%	תמ"א 38/2	1,201	17	21	87%	3,497	124%	455	2013	לאחר החלטת ועדה	2025	2028	75,855	63,158	12,697	20.10%
המורד 3, גבעתיים, גוש 6167 חלקה (7)222	100%	קומביניציה	540	4	6	100% (קומביניצי (ה	200	150%	-	2016	לאחר החלטת ועדה	2025	2028	23,056	19,724	3,332	16.89%
חובבי ציון 12-14, פתח תקווה, חלקות 93 ו-94 חלקה 6380	100%	קומביניציה	2,694	9	21	100% (קומביניצי (ה	-	233%	-	2022	תב"ע מקומית אושרה להפקדה, השלמת תכנון להפקדה	2026	2029	51,675	44,822	6,853	15.29%
הרבי מבכרד 37, תל אביב, חלקה 93 ו-94	100%	קומביניציה	1,272	20	17	100% (קומביניצי (ה	300	85%	-	2018	לאחר ועדת התנגדויות לתב"ע	2027	2031	85,500	71,245	14,255	20.01%

¹⁷ יודגש כי חלק החברה (באמצעות התאגיד) בצבר הפרויקטים (בשרשור) עומד על כ-49% כאשר לתאגיד אופציה ל-60 חודשים לרכישת יתרת המניות ב-GLM (לעליה ל-100%) בתנאי העסקה שפורטו לעיל.

¹⁸ אחוז החתימות שנדרש להתחלת הפרויקט הוא 67%.

¹⁹ לרבות שכירות חלופית והריסה.

²⁰ "יחס החלפה" הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הדיירים, על פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לאלו שחתמו הן לאלו שטרם חתמו.

²¹ 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 29.5-35 אלפי ש"ח; בגבעתיים 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).

²² 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.

מיקום	החלק האפקטיבי של GLM בפרויקט ¹⁷	סוג הפרויקט	שטח הקרקע	מס' דירות קיימות / דירות לבעל	מס' דירות המיועדות למכירה	אחוז חתימות ¹⁸	העלויות המשוערות הכרוכות בפנייה הדדית עימם נחתם הסכם ¹⁹ (ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם הדיירים החתומים ²⁰	צפיית עליון עם הדייר שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמת הדיירים	סטטוס (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (אם ניתן)	מועד תחילת בניה בפועל / צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח ²¹	סה"כ עלויות צפויות ²²	סך רווח פרויקטלי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	שיעור רווח פרויקטלי צפוי (%)
גוש 7051 חלקות 17, 16 ו-18																	
הרב חבה 21, רמת גן, גוש 6127 חלקה 791	100%	תמ"א 38/2	672	11	15	91%	2,556	136%	230	2021	לאחר החלטת ועדה	2026	2029	45,004	38,764	6,240	16.10%
צביה לובטקין 32-38, תל אביב, גוש 6146 חלקות 231-228	100%	פינוי בינוי	3,873	96	144	85%	24,210	150%	3,632	2013	תב"ע אושרה בפורום מהנדס העיר. מקודמת להפקדה	2027	2031	339,931	297,566	42,366	14.2%
רשיי 22, תל אביב, גוש 7226 חלקה 59	100%	קומביניצי	288	4	4	100% (קומביניצי ה)	200	100%	-	2014	בתהליך רה-פרצלציה והרחבה עם בניין נוסף	2027	2030	20,086	16,059	4,027	25.07%
הגודו העברי-20, בת ים, גוש 7151 חלקות 188 ו-186	100%	תמ"א 38/2 ח לופת שקד	1,030	18	32	89%	3,244	178%	357	2023	קידום הגשת בקשה להיתר	2027	2030	80,027	67,896	12,131	17.87%
הרא"ה 239, רמת גן, גוש 6145 חלקה 1270	100%	תמ"א 38/2	470	9	14	78%	1,794	156%	395	2023	קידום הגשת בקשה להיתר	2027	2029	35,452	30,079	5,373	17.86%
אמיר 1-3-5, רמת גן, גוש 6145 חלקות 75-73	100%	פינוי בינוי	1,194	20	36	79%	4,378	180%	912	2023	הוגשה בקשה לפתיחת תיק ברשות העירונית להתחדשות עירונית	2027	2030	114,255	97,420	16,835	17.28%

כמו כן, כפי שנמסר לחברה מ-GLM ובעלי המניות הקיימים, GLM מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם הרוב הנדרש על פי הדין, והם אינם נכללים בטבלאות לעיל.