

פרופדו בע"מ

(להלן: "החברה")

8 בדצמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: רוב נדרש בפרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) חדש ברחוב אלי כהן בהרצליה

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 5 בדצמבר 2024 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, המוחזקת בשיעור של 24.5% על ידי החברה בשרשור סופי¹ (להלן: "היזום"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית במתווה של תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) (להלן: "ההסכם") עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב אלי כהן 3 בהרצליה (להלן: "הבניין הקיים")² שבבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם³ (להלן: "הבעלים", "המקרקעין", ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.6 לחלק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.⁴

במסגרת הפרויקט צפוי להיחרס הבניין הקיים, הכולל 18 דירות, ובמקומו ייבנה בניין חדש אשר יכלול עד 50 דירות (מתוכן 19 דירות עבור הבעלים)⁵, בשטח פלדלת של כ-5,475 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי הכביסה), והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁶ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה, הבנייה צפויה להתחיל בשנת 2028 ולהסתיים בשנת 2031.

בהתאם להערכה ראשונית בלבד, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט הוא כ-86 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יובהר כי המידע האמור לעיל ביחס להקמת הפרויקט, ככל שיצא אל הפועל (לרבות מספר הדירות שיכללו בו), אומדן ההשקעות בפרויקט ולוחות הזמנים של הפרויקט (להלן: "המידע"), הוא 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, וכפוף, בין היתר, להתקיימות כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, לרבות הגעה ל-100% חתימות הבעלים על ההסכם, וכן לאי התקיימות התנאי המפסיק המקנה ליזום את הזכות לבטל את ההסכם עם הבעלים; קבלת כל

¹ לפרטים אודות החזקת החברה ביזם ראו דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-029428.

² בשטח של כ-2,200 מ"ר הידוע גם כחלקה 192 בגוש 6529.

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. החתמת הדיירים על ההסכם החלה באוקטובר 2023.

⁴ שפורסם ביום 31 במרץ 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-029371.

⁵ יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 1.47. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.

⁶ למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון.

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-4 שנים), יתר עלויות הפרויקט (לרבות עלויות מימון וגובה האגרות וההיטלים שיוטלו בגין הפרויקט) וכיו"ב. היות שאין 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