

פרופדו בע"מ ("החברה")

24 במרץ 2025

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 בכור שטרית 16-22 בנתניה

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 23 במרץ 2025 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע בע"מ, שהינה בבעלות חלקית של החברה¹ (להלן: "יושפה" או "היזם"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב בכור שטרית 16-22 בנתניה (להלן: "הבניינים הקיימים")² שבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות, אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם³ ("הבעלים", "המקרקעין", ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר הינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד. חלק יושפה בפרויקט הנו 70%, כאשר יתרת הזכויות בפרויקט (30%) הן של צד ג'.

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים אשר כוללים 24 יח"ד, ותחתיהן ייבנה בניין חדש אשר יכלול עד 92 יח"ד ובנוסף שטחי מסחר (מתוכם 68 יח"ד לשיווק)⁴, בשטח פלדלת של כ- 9,902 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי הכביסה) וכ-1,000 מ"ר עבור שטחי המסחר, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁵ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה, לוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו ברבעון השני של שנת 2030 ויסתיים ברבעון השני של שנת 2033.

בהתאם להערכה ראשונית בלבד⁶, ההכנסות הצפויות של הפרויקט הן כ-190,926 אלפי ש"ח⁷, העלויות הצפויות של הפרויקט הן כ-161,961 אלפי ש"ח והרווח הגולמי החזוי של הפרויקט הנו כ-28,966 אש"ח.

1 שיעור ההחזקות של החברה ביושפה הנו 24.5% עם אופציות להגדיל את חלקה עד ל-50%.

2 במקרקעין בשטח של כ-1.9 דונם הידוע גם כחלקה 65 בגוש 7944.

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.

4 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הינו 2.83 "יחס ההחלפה" לעניין זה משמע: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הבעלים.

5 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 השני של שנת 2030.

6 ביחס לכלל הפרויקט (100%). הסכומים אינם כוללים מע"מ.

7 תחת הנחת מחיר מכירה למ"ר של כ-28-29 אלפי ש"ח למ"ר (כולל מע"מ).

יובהר כי המידע האמור לעיל ביחס להקמת הפרויקט, ככל שיצא אל הפועל (לרבות מספר יח"ד שיכללו בו), אומדן תוצאות הפרויקט 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 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-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