

פרופדו בע"מ ("החברה")

8 באפריל 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 אנטוקולסקי 13 בתל אביב

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 7 באפריל 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 בבניין הקיים ברחוב אנטוקולסקי 13 בתל אביב (להלן: "הבניין הקיים")² שבבעלותם לפחות 67% מהדירות הקיימות, אשר 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם³ ("הבעלים", "המקרקעין", ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר הינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

במסגרת הפרויקט צפוי להיהרס הבניין הקיים אשר כולל 8 יח"ד, ותחתיהן ייבנה בניין חדש אשר יכלול עד 18 יח"ד (מתוכם 10 יח"ד לשיווק)⁴, בשטח פלדלת של כ- 1,786 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי הכביסה), והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁵ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה, לוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו ברבעון הרביעי של שנת 2028 ויסייגם ברבעון הרביעי של שנת 2031.

בהתאם להערכה ראשונית בלבד⁶, ההכנסות הצפויות של הפרויקט הן כ- 51,220 אלפי ש"ח⁷, העלויות הצפויות של הפרויקט הן כ- 42,030 אלפי ש"ח והרווח הגולמי החזוי של הפרויקט הנו כ- 9,190 אלפי ש"ח.

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

¹ שיעור ההחזקות של החברה ביושפה (בשרשור) הינו 25.5% עם אופציות להגדיל את החזקתה עד ל-50% (יצוין כי שיעור ההחזקות הנ"ל הנו לאחר מימוש אופציה על-ידי פרופדו קרסו לרכישת 2% נוספים ביושפה שבוצעה בחודש אפריל 2025, בהתאם להסכם רכישת מניות יושפה מחדש מרץ 2024).

² במקרקעין בשטח של כ- 549 מ"ר הידוע גם כחלקה 451 בגוש 6217.

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 1.25 "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: 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. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2028.

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

⁷ תחת הנחת מחיר מכירה למ"ר של כ-68 אש"ח (כולל מע"מ).

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