

פרופדו בע"מ ("החברה")

17 ביולי 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 פינני בינוי חדש

ברח' בן גוריון 249, 255-257 ברמת גן

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 16 ביולי 2025 התקשרו ניוטאון ודוראל התחדשות עירונית¹ ("היזם"), חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי חדש ("ההסכם")² עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב בן גוריון 249 ו-255-257 ברמת גן ("הבניינים הקיימים")³ המהווים רוב נדרש בהתאם לדין⁴ ("הבעלים"), ו-"הפרויקט", בהתאמה).

במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס הבניינים הקיימים עם 24 יח"ד⁵, ותחתיהם ייבנה בניין חדש שיכלול עד 84 יח"ד (מתוכנן כ-60 יח"ד לשיווק⁶ בשטח מכר של כ-5,700 מ"ר) ושטחי מסחר בהיקף של כ-400 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁷ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

לפרטים נוספים על הפרויקט, בהתאם להערכתה הראשונית של החברה בלבד, ראו נספח א לדיווח זה.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר דירקטוריון
פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

¹ ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ ("דוראל התחדשות עירונית") וחברה בת בבעלות מלאה של ניוטאון אחזקות בע"מ ("ניוטאון"), כמפורט בסעיף 7.8.2 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

² הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

³ במקרקעין בשטח של כ-2.2 דונם הידוע גם כחלקה מספר 319, 322 ו-323 בגוש מספר 6157.

⁴ בהתאם לאמור בחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינני בינוי"), הרוב האמור משמעו: בעלי הדירות במקבץ לפינני ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינני בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינני ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

⁵ יובהר שבהתאם 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.

⁶ בכפוף לפיצול 2 יח"ד ל-4 יח"ד בהליך תכנוני שבכוונת החברה לקדם.

⁷ יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 2.5. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.

⁷ למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון השני של שנת 2029.

נספח א⁸

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
בן גוריון 249 ו-255-257	רמת גן	פינוי בינוי	84	24	60	2029	2032	36,000	174,000	48,000	27%	48,000	49,050

יצוין כי ההערכות בדיווח זה ובנספח א זה ביחס לפרויקט, ככל שיצא לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, תחילת וסיום ביצוע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט, הן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק, כפי שהוערכו על ידי החברה במועד עריכת דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש; בגורמים חיצוניים, כגון אישור תב"ע וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע, לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקט ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים על ההסכם הנדרש בהתאם לרף הקבוע בו ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתו לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכם; בקבלת מימון לליווי הפרויקט; בהתקשרות בהסכם קבלן בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקט מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחם הרלבנטי ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; באופן התפתחות המצב הבטחוני בישראל ובפרט מלחמת "חרבות ברזל"; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקט) שיידרשו מהחברה כזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין

⁸ הסכומים אינם כוללים מע"מ. עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס).

היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) - 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 החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.