

פרופדו בע"מ ("החברה")

11 אוגוסט 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 חדש

ברח' קוסובסקי 14, תל אביב

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 10 באוגוסט 2025 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה")¹ בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש ("ההסכם")² עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברחוב קוסובסקי 14 בתל אביב ("הבניין הקיים")³ המהווים רוב נדרש בהתאם לדין⁴ ("הבעלים", ו-"הפרויקט", בהתאמה).

במסגרת הפרויקט צפוי להיהרס הבניין הקיים הכולל 12 יח"ד, ותחתיו ייבנה בניין חדש שיכלול עד 28 יח"ד (מתוכנן כ-16 יח"ד לשיווק)⁵ בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-2,830 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה), והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁶ 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 המוחזקת בשיעור של 25.5% על ידי החברה, עם אופציה להגדיל את חלקה ל-50%.
2 הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
3 במקרקעין בשטח של כ-858 מ"ר הידוע גם כחלקה מספר 115 בגוש מספר 6106.
4 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.
5 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 1.33. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזום לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.
6 למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון השלישי של שנת 2028.

נספח א'⁷

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 ש"ח)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה חלק הגולמי (אלפי ש"ח)	חלק החברה בעודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)
קוסובסקי 14	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	רבעון 1 - 2029	רבעון 4 - 2031	71,000	84,000	20,700	25%	50%	10,200

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 ושותפיה 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 בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה בפרויקט, בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; 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 ושותפיה), 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 כיזמית 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 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.

⁷ הנתונים ביחס לכלל הפרויקט (100%). חלק החברה הנו חלק אפקטיבי ברווחים ובעודפים תחת הנחת מימוש האופצייה לעליה בשרשור ל-50% ביושפה. הסכומים אינם כוללים מע"מ (אלא אם מצוין אחרת). עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס).