

פרופדו בע"מ ("החברה")

3 בספטמבר 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' הזוהר 41, תל אביב

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 2 בספטמבר 2025 התקשרה דוראל התחדשות עירונית¹, חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש ("ההסכם")² עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברחוב הזוהר 41 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 27 יח"ד (מתוכנן כ-15 יח"ד לשיווק⁵) בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-2,456 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 ד.א. דוראל – נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ.
2 הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
3 במקרקעין בשטח של כ-679 מ"ר הידוע גם כחלקה מספר 689 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 1.25. "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'

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (ללא 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)
הזוהר 41	תל אביב	תמ"א 38/2	27	12	15	רבעון 1 - 2029	רבעון 4 - 2031	51,000	69,634	16,560	24%	100%	16,744

יצוין כי ההערכות בדיווח זה ובנספחיו ביחס לפרויקטים, ככל שיצאו לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, תחילת וסיום ביצוע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט והמועד הצפוי למשיכתם 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 (אם ישנם) 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 ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמי המימון (אם ייקבעו); 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 או הספקים 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 כזמנית 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.

