

פרופדו בע"מ ("החברה")

18 בספטמבר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: התקשרות בהסכם השקעה בחברת מידר התחדשות עירונית

היוזמת הקמתן של כ-4,400 יח"ד (מתוכן כ-3,600 יח"ד לשיווק) בירושלים, חיפה, הקריות ועוד

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 17 בספטמבר 2025 ("מועד החתימה") התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה ("פרופדו"), עם מידר גני עדן בע"מ ("מידר גני עדן")¹ ומידר התחדשות בונים עתיד בע"מ² ("מידר התחדשות עירונית") (פרופדו, מידר התחדשות עירונית ומידר גני עדן ביחד: "הצדדים"), בהסכם השקעה במידר התחדשות עירונית, המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בירושלים, חיפה, רחובות והקריות ("הסכם השקעה" או "ההסכם"), והכל כפי שיפורט להלן.

1. רקע

מידר התחדשות עירונית מקדמת 7 פרויקטים של פינוי בינוי והתחדשות בניינית³, בעלי רוב נדרש⁴, בשלבים שונים (כמפורט בנספח א' לדיווח מיידי זה) (הפרויקטים הנ"ל יכוננו להלן "הפרויקטים")⁵.

על פי תחזיות מידר התחדשות עירונית, במסגרת הפרויקטים ייבנו בסך הכל כ-4,400 יח"ד מתוכן כ-3,600 יח"ד לשיווק. פרויקט אחד מהם אושר להפקדה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים, והוא כולל הקמתן של כ-880 יח"ד, מתוכן כ-701 יח"ד לשיווק בשכונת ארמון הנציב בירושלים.

סך ההכנסות הצפוי ממכירת הדירות בכלל הפרויקטים יעמוד על כ-7.4 מיליארד ₪, הרווח הגולמי הצפוי יעמוד על כ-1.7 מיליארד ₪⁶. לפירוט נוסף ראו נספח א' לדיווח זה.

2. הקצאת מניות מידר התחדשות עירונית

במועד ההשלמה יוקצו לפרופדו מניות של מידר התחדשות עירונית, באופן שמיד לאחר ההקצאה פרופדו תחזיק 49% מהון המניות הרגילות של מידר התחדשות עירונית⁷ ו-50% מהון מניות הרווחים⁸ שלה, וזאת כנגד ערכן הנקוב של המניות וההתחייבויות המפורטות להלן.

¹ חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי ה"ה יחיאל פרוש, שמריהו אידלמן, זאב גרינברג ודורון שניידר.

² חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה אשר נכון למועד דוח זה מוחזקת במלואה על ידי מידר גני עדן.

³ המקודמים לפי תמ"א 38 או 'חלופת שקד'.

⁴ עד למועד ההשלמה (וכתנאי להשלמה) תתווסף חתימת מידר התחדשות עירונית על הסכמי התחדשות עירונית בקשר עם הפרויקטים באופן שיקנה למידר התחדשות עירונית רוב נדרש בפרויקטים. יצוין כי מידר התחדשות עירונית קיבלה אישור בכתב מאת ב"כ הדיירים בכל פרויקט בדבר קיומו של רוב נדרש. "הרוב הנדרש", הוא כנדרש על פי הסכם ההתחדשות העירונית הרלוונטי, כתנאי לו, והן על פי הדין (כהגדרת המונח "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, ו/או חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008), לפי העניין.

⁵ למועד החתימה ואף למועד ההשלמה חלק מהפרויקטים אינם בבעלות מידר התחדשות עירונית אלא בבעלות מידר גני עדן, והם יועברו למידר התחדשות עירונית במסגרת העסקה, כאשר כל חבויית המס בקשר לכך יחולו על מידר גני עדן.

⁶ לאזהרת מידע צופה פני עתיד ראו בסוף דוח מיידי זה.

⁷ במצבן AS IS, בכפוף להיותן נקיות וחופשיות. "מניות רגילות" – ההון המונפק והנפרע.

⁸ מניות רווח של מידר התחדשות עירונית, כל אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב, שוות זכויות, המקנות למחזיק בהן, לפי שיעורן, אך ורק את הזכות לקבלת רווחים וזכות השתתפות בחלוקת עודפי נכסי החברה.

3. מימון פעילות מידר התחדשות עירונית

במסגרת ההסכם, פרופדו התחייבה להעמיד למידר התחדשות עירונית הלוואות בסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שווים במועדים הבאים: (א) בסמוך למועד החתימה⁹; (ב) 120 יום ממועד ההשלמה ו-(ג) 15 חודשים ממועד ההשלמה.

ביחס לפעילות מידר התחדשות עירונית, לרבות ביחס להעמדת הון עצמי לפרויקטים, הוסכם בין הצדדים כי במידת האפשר, מידר התחדשות עירונית תפעל לממן את פעילותה ממקורות חיצוניים¹⁰.

עם זאת, ככל שיידרש, אזי בעלי המניות של מידר התחדשות עירונית יעמידו הלוואות לחברה לצורך מימון פעילותה ביחס של 75% - פרופדו ו-25% - מידר גני עדן. בהתאם לכך, ככל שיידרש, יעמידו הצדדים ערבויות לטובת מידר התחדשות עירונית בשיעורים אלה.

העמדת המימון תיעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים שתישאנה ריבית שנתית בשיעור של עלות גיוס אגרות החוב הסחירות של החברה במועד גיוסן (ברוטו, בהתחשב בעמלות ועלויות גיוס) ("עלות גיוס פרופדו") בתוספת מרווח של 1.25 נקודות האחוז ("ריבית הלוואת הבעלים").

4. אופציית Call לפרופדו

במסגרת ההסכם ניתנה לפרופדו אופציה לרכישת כל מניות מידר התחדשות עירונית המוחזקות על ידי מידר גני עדן ("האופציה"), באופן שלאחר מימוש האופציה, פרופדו תחזיק ב-100% מהון המניות המונפק של מידר התחדשות עירונית. מחיר האופציה יקבע לפי שווי חלקה היחסי של מידר גני עדן במידר התחדשות עירונית ובהנחה של 15%, כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם בהתאם למתודולוגיה שפורטה בהסכם. לתמורת האופציה, ככל שתמומש, תתווסף תמורה עתידית נוספת בגין עליית שווי של פרויקטים שיגיעו לשלב החלטת ועדה, ככל שיהיו. האופציה תהיה ניתנת למימוש במהלך תקופה של החל מ-6 שנים ממועד ההשלמה ועד 10 שנים ממועד ההשלמה, כתלות בהגעה לאבני דרך שנקבעו בהסכם.

נוסף על אופציה זו, במקרה של שינוי שליטה במידר גני עדן, ממועד החתימה ועד מועד פקיעת האופציה לעיל, תינתן לפרופדו אופציה לרכישת כל מניות מידר התחדשות עירונית המוחזקות על ידי מידר גני עדן בהתאם למנגנון שתואר לעיל.

5. שירותי ניהול על ידי מידר גני עדן

מידר גני עדן תספק שירותי ניהול לפרויקטים של מידר התחדשות עירונית, בתכולה מפורטת מוסכמת, הכוללת את כלל פעילות הייזום, התכנון, הרישוי, הביצוע וכיו"ב של כל אחד מהפרויקטים, בתמורה לדמי ניהול של עד 3% מתקציב הביצוע של כל פרויקט. אחוז התמורה לו תהיה זכאית מידר יכול ויפחת ככל ובפועל לא תספק שירותי ניהול כולם ו/או חלקם מתוך תכולת השירותים המוסכמת ו/או במקרה של הפרה. דמי הניהול למידר גני עדן ישולמו לה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. בכל מקרה לא ישולמו דמי ניהול חודשיים העולים על 1 מיליון ש"ח בחודש, כאשר בגין כניסת פרויקטים חדשים תתעדכן התקרה החודשית לעיל כאמור בהסכם.

לפרופדו ניתנה זכות הכרעה לעניין בחירת זהות הספקים ו/או תנאי ההתקשרות עמם. כן פרופדו תהיה רשאית בכל עת ליטול ולהפעיל בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה אי אילו מסמכויות הניהול של מידר גני עדן. בנוסף, פרופדו תהיה רשאית להפסיק בכל עת לפי שיקול דעתה את שירותי הניהול וזאת בתמורה לפיצוי מוסכם במנגנון שנקבע בהסכם בהיקף של כ-1% מתקציב הביצוע שנותר בכל פרויקט.

⁹ תשלום זה יובטח כנגד יצירת שעבוד על ההחזקות בחברה בת בבעלות מלאה של מידר גני עדן, המקדמת את פרויקט ארמון הנציב. השעבוד הנ"ל יימחק במועד השלמת העסקה.

¹⁰ בהקשר זה יצוין כי לדירקטורים שימונו על ידי פרופדו זכות הכרעה בהחלטות בדירקטוריון החברה בנושא מימון פעילות החברה, כמפורט להלן.

6. קבלת החלטות במידר התחדשות עירונית

כל עוד החברה הינה בעלת השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בפרופדו וכל עוד בעלי השליטה בחברה במועד השלמת העסקה, כולם או חלקם, הינם בעלי השליטה בחברה, לבד או ביחד עם אחרים, החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון של מידר התחדשות עירונית יתקבלו פה אחד, למעט בנושאים שיפורטו להלן, לגביהם תהיה לפרופדו (או, לפי המקרה, לדירקטורים שמונו על ידי פרופדו) זכות הכרעה: קביעת תקציב שנתי; התקשרות עם מממנים; אישור דוח אפס, תוכנית עסקית, והחלטה בדבר ביצוע פרויקטים; הפסקת שירותי הניהול לחברה על ידי מידר גני עדן; אשרור החלטות מידר גני עדן במסגרת שירותי הניהול; החלטה על מילוי כל או חלק מתכולת שירותי הניהול על ידי פרופדו; ביצוע תשלומים לבעלי המניות במידר התחדשות עירונית בסטייה משנקבע בהסכם ההשקעה (לזכות השותף); סטייה ממחירי מחירון; החלפת רואה החשבון המבקר; ומינוי או החלפה של עו"ד לענייני תאגידים וממשל תאגידי.

7. בלעדיות ביחס לפרויקטים

ממועד החתימה ואילך מידר גני עדן ו/או בעלי מניותיה לא יבצעו פרויקטים בתחום הפעילות שלא דרך מידר התחדשות עירונית,¹¹ למעט מספר פרויקטים קודמים שבמועד החתימה על הסכם ההשקעה מוחזקים על ידי מידר גני עדן בעצמה או ביחד עם צדדים שלישיים וכן למעט פרויקטים אשר על-פי מנגנון בעל מספר שלבים הקבוע בהסכם הוצעו לדירקטוריון מידר התחדשות עירונית וזו החליטה שלא לקדמו. לצד זאת הוסכם כי פרופדו אינה מוגבלת בפעילותה.

8. זכות סירוב ראשון ביחס למניות

הסכם ההשקעה כולל זכות סירוב ראשון לכל צד ביחס למשנהו במקרה של העברת מניות מידר התחדשות עירונית.

9. הלוואות בעלים חריגה ודילול

ככל שמידר גני עדן לא תעמיד את חלקה בהון העצמי, תעמיד פרופדו את חלקה של מידר בהון העצמי, בדרך של הלוואות בעלים ("הלוואות בעלים חריגה"), שתישא ריבית שנתית בשיעור הגבוה מבין: (א) שיעור עלות גיוס פרופדו בתוספת 5%, או (ב) ריבית הפריים בתוספת 8%; ואולם, בקשר להלוואות בעלים חריגה, נקבע מנגנון להפחתת שיעור הריבית בגין הלוואות הבעלים החריגה עד לגובה ריבית הלוואות הבעלים וזאת כתלות ברווחיות מינימלית לפרויקטים בגינם ניתנה הלוואות בעלים חריגה.

במקרה שפרופדו לא תעמיד את חלקה במימון ההון העצמי כאמור לעיל, נקבע בהסכם ההשקעה מנגנון ביטול והשבה לפיו לפי החלטת מידר גני עדן יושבו לפרופדו מלוא הסכומים שהושקעו בפרויקט הרלוונטי או במידר התחדשות עירונית (בניכוי פיצוי מוסכם), ובתמורה יועברו מניותיה של פרופדו בחברת הפרויקט או במידר התחדשות עירונית למידר גני עדן. לאחר ביצוע השקעה ראשונית בסכום שנקבע בהסכם, זכות הביטול הנ"ל תפקע ולחלופין מידר גני עדן תהיה רשאית לבחור מבין חלופות שונות שנקבעו בהסכם לעניין העמדת הלוואות בעלים חריגה חלף פרופדו ו/או דילול של פרופדו. חבות המס בגין כל אחת מהחלופות תחול על פרופדו.

10. פרטים נוספים על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התוספת החמישית")

להלן יובאו פרטים ונתונים ביחס להסכם ההשקעה, כפי שנמסרו לחברה על ידי מידר גני עדן ומידר התחדשות עירונית:

¹¹ "תחום הפעילות": יזום וקידום פרויקטים בישראל בתחום ההתחדשות העירונית. יצוין כי למידר התחדשות עירונית הוקנתה בנוסף זכות סירוב ביחס לפעילות נדל"ן למגורים בישראל (שאינה התחדשות עירונית) של מידר גני עדן.

א. **תיאור פעילות מידר התחדשות עירונית** – מידר התחדשות עירונית פועלת לקידום פרויקטי התחדשות עירונית, כאשר נכון למועד דוח זה, היא אוחדת ב-7 פרויקטים בירושלים, חיפה, קריית אתא, רחובות, וקרית ביאליק, שכוללים בניית כ-4,400 יח"ד (מתוכן כ-3,600 יח"ד לשיווק). לפרטים נוספים על הפרויקטים האמורים ראו **נספח א להלן**. לתיאור הסביבה העסקית של פעילות התחדשות עירונית, ראו פרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

ב. **מימון העסקה** – בכוונת החברה לממן את הרכישה ממקורותיה העצמיים, והיא בוחנת אפשרות לממן את העסקה באמצעות הלוואות ו/או מסגרות אשראי מגופים שונים, אשר טרם נחתמו בגין הסכמים מחייבים.

ג. **חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה** – להערכת החברה, לאחר בדיקות שערכה עם יועצי מס, לא צפויה חבות במס רכישה בגין עסקת ההקצאה, וככל שתחויב במס רכישה הוא יהיה בשיעור של 6% בגין חלק ו/או כל העסקאות ביחס לתאגידי הפרויקט ו/או בגין רכיבים שונים בעסקה.

ד. **תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש וייעודו** – ההשקעה במידר התחדשות עירונית ותאגידי הפרויקט ("החברות הנרכשות") מהווה מימוש של אסטרטגיית החברה במיזוגים ורכישות בהתחדשות עירונית, לצד התרחבות של פעילות הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, בדגש על תחום ההתחדשות העירונית, ובכוונתה לתמוך בהשלמת הפעילות הקיימת בחברות הנרכשות בתחום ההתחדשות העירונית ולשלב בתכניות החברה בתחום הפעילות. זאת, לצד פעילות יזמית אותה מבצעת החברה באמצעות ד.א. דוראל יזמות והתחדשות בע"מ, ניוטאון אחזקות בע"מ, קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, גי אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ו רום י.ש אחזקות בע"מ.

ה. **נתונים כספיים עיקריים** – אין בידי החברה דוחות כספיים של מידר התחדשות עירונית.

יצוין כי ההערכות דלעיל ובנספח א להלן, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' יח' למכירה, מס' יח' לפינוי, הסטאטוס התכנוני, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות, הוצאות, רווח, אחוז רווח מעלות הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של מידר התחדשות עירונית ו/או מי מטעמה ו/או החברה לפי העניין ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברות הנרכשות), בעמידת החברות הנרכשות בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברות הנרכשות; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף. בהקשר זה יצוין כי ייתכן שבהסכמי הדיירים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים בנספח א', ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת מניות המהוות מעל 49% מהון מניות חברות הפרויקטים, כך שבמקרה שהחזקות פרופדו יעלו על שיעור ההחזקה כאמור מהון תאגידי הפרויקט, יכולה להביא לכאורה לביטול ההסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) ו/או הרכישה ו/או העסקה בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברות הנרכשות ו/או החברה, לפי העניין; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברות הנרכשות, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלות החברות הנרכשות ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל לרבות כתוצאה מאופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל") - 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 ההערכות המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר הדירקטוריון

פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

נספח א¹²

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 ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)
ירושלים, מגדלי השישה (ארמון הנציב)	ירושלים	פינוי בינוי	880	179	701	רבעון 2, 2028	רבעון 4, 2031	28,000	1,835,261	414,361	23%	50%	207,181	251,493
חיפה, שאול חניתה	חיפה	תמ"א 38/ חלופת שקד	32	12	20	רבעון 1, 2028	רבעון 1, 2031	26,000	49,899	11,517	23%	50%	5,758	6,819
קרית אתא, יוספטל מערב	קרית אתא	פינוי בינוי	1,936	303	1,633	רבעון 1, 2031	רבעון 1, 2034	25,000	2,976,263	708,358	24%	100%	708,358	811,878
קרית אתא, טביב ז'בוטינסקי	קרית אתא	פינוי בינוי	671	108	563	רבעון 1, 2031	רבעון 1, 2034	17,000	1,121,532	265,529	24%	100%	265,529	307,515
קרית ביאליק, דרך עכו	קרית ביאליק	פינוי בינוי	162	30	132	רבעון 3, 2029	רבעון 3, 2032	17,000	272,444	65,966	24%	50%	32,983	38,131
רחובות, שמעוני	רחובות	תמ"א 38/ חלופת שקד	50	18	32	רבעון 1, 2029	רבעון 3, 2031	17,000	78,553	19,049	24%	50%	9,525	10,833
קרית אתא, הנרייטה סאלד	קרית אתא	פינוי בינוי	668	98	570	רבעון 1, 2031	רבעון 1, 2034	26,000	1,090,245	259,949	24%	100%	259,949	302,025
סה"כ			4,399	748	3,651				7,424,198	1,744,730			1,489,283	1,728,694

¹² חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור, ובפרויקטים הרלוונטיים - תחת הנחת מימוש אופציות (הניתנות למימוש החל מ-6 ועד 10 שנים, כפוף להגעה לאבני דרך) לעליה בשרשור ל- 100% ממידר התחדשות עירונית (אשר עלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 15% משווי המניות הנרכשות, כמפורט בדיווח). עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'.