

פרופדו בע"מ ("החברה")

20 באוקטובר 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 פינוי בינוי חדש

ברח' מצדה 51-57, באר שבע

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 19 באוקטובר 2025 התקשרה רום, חברה בת של החברה,¹ ("היזם"), בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי חדש ("ההסכם")² עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברח' מצדה 51-57, באר שבע ("הבניינים הקיימים")³ המהווים רוב נדרש בהתאם לדין⁴ ("הבעלים", ו-"הפרויקט", בהתאמה).

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים הכוללים 54 יח"ד, ותחתיהם יבנו כ-3 בניינים חדשים אשר יכללו כ-378 יח"ד, מתוכם כ-324 יח"ד לשיווק⁵ בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-27,540 מ"ר⁶ (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה), 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: דורון דודוביץ, יו"ר דירקטוריון
פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

¹ רום מקבוצת דוראל בע"מ המוחזקת בשרשרת בשיעור של 60% על ידי החברה, עם אופציה להגדיל את חלקה ל-100% (להלן: "רום").

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

³ במקרקעין בשטח של כ-3.5 דונם הידוע גם כחלקה מספר 69,70,91,63 בגוש מספר 38075 ו-38085.

⁴ בהתאם לאמור בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי"), הרוב האמור ("רוב מיוחס") משמעו: בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבעלותם 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 לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

יובהר שבהתאם להוראות הדין, לצורך ביצוע הפרויקט נדרשת הסכמתם של כלל הדיירים הקיימים (100%) לפרויקט. עם זאת, בית המשפט רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט בתנאים הקבועים בחוק פינוי בינוי, אף אם לא התקבלה הסכמה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היוו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי בינוי.

⁵ יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 6:1. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.

⁶ יתכן כי בהמשך יכלול הפרויקט גם שטחי מסחר ו/או תעסוקה.

⁷ למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון השני של שנת 2031.

פרופדו

בית לחברות נדל"ן

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 (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות, 100% (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי, 100% (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו חלק הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
מצדה 51-57	באר שבע	פינוי בינוי	378	54	324	רבעון 2031	רבעון 2035	14,830	408,400	79,985	19.6%	79,985	91,597

יצוין כי ההערכות בדיווח זה ובנספחיו ביחס לפרויקט, ככל שיצאו לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, מועד קבלת היתר בניה, 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

⁸ הנתונים ביחס לכלל הפרויקט (100%). חלק החברה הנו חלק אפקטיבי ברווחים ובעודפים תחת הנחת מימוש האופציה לעליה בשרשור ל-100% ברום. הסכומים אינם כוללים מע"מ. עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס).

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.