



פרופדו

בית לחברות נדל"ן

סקירת עסקת "מידר התחדשות עירונית"

אוקטובר 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו של חברת פרופדו בע"מ ("החברה") נערכה כמצגת כללית אודות החברה, לשם תמצית בלבד. בכל מקום בו מצוין "החברה", הכוונה לחברה או לחברות המוחזקות על ידה. אין בהצגתה של מצגת זו משום תחליף לדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין, לרבות דוחותיה הכספיים (על כלל חלקיהם ונספחיהם) ודיווחיה המידיים, כפי שפורסמו ומתפרסמים מעת לעת על-ידי החברה במערכת המג'א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור או "מכירה לציבור" ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המידע הכלול במצגת אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נשאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בכל המידע המפורסם על-ידי החברה (לרבות מידע ודיווחים שונים שפרסמה ו/או שתפרסם לציבור בעתיד) וכן ניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי של מידע כאמור.

יודגש כי תוצאות העבר, לרבות התוצאות המפורטות במצגת זו, ככל שמפורטות, אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים.

המצגת עשויה לכלול מידע, לרבות חשבונאי ושאינו חשבונאי אשר מוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד, ניתוח או פילוח השונים ו/או הנובעים מהאופן שבו מידע זה מוצג במסמכי ו/או בדיווחים של החברה, ובכלל זאת בדוח מידי שפרסמה החברה אודות עסקת 'מידר התחדשות עירונית' ביום 18 לספטמבר 2025 (מס' אסמכתא 070393-01-2025) ("הדיווח המידי"), בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024 ובדו"ח החיצוני ליום 30 ביוני 2025 ("הדיווחים"). בהתאם, יש לקרוא את המצגת ביחד עם מלוא המסמכים והדיווחים כאמור. יצוין כי כלל האמור במצגת זו כפוף לדיווח המידי.

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו כוללת הערכות, נתונים, תחזיות ואומדנים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני צפי התפתחות עודפי הפריקטים, תכניות החברה למימון הפריקטים שבצבר הפריקטים, כמות יח"ר, ההכנסות הצפויות, הרווחיות הצפויה, צפי עלויות, מועדי הקמה וסיום הפריקטים, המבוססות במידה מהותית על הערכותיהם הסובייקטיביות של החברה ומידע שנאסף אצלה, ובכלל זה בקשר עם תוכניות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות וניתוח מידע כללי שעמד בפני החברה במועד עריכת מצגת זו. פרמטרים אלה ו/או אחרים תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפריקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפריקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד ובהיקף הזכויות שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפריקטים), בעמידת החברה ו/או החברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה") בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפריקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהקבוצה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בהתקשרות בהסכמי מימון לפריקטים שביצעם טרם החל; בעמידת הקבוצה והשותפים בתנאים ובמועדים של הסכמי המימון שנחתמו וייחתמו בקשר עם הפריקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפריקטים שביצעם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; אי שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; אי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפריקטים לקשיים כלכליים; אי היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפריקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפריקטים; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ובין היתר לאור השפעות מלחמות ו/או מצבים גיאופוליטיים שונים, שינויים תכופים ברגולציות המיסוי ולאור העלאת ריבית בנק ישראל אשר עלולה להביא לקיטון בביקושים ולירידה במחירי המכירה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפריקטים וקצב מכירתן); בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שיתר עלויות הפריקטים (לרבות עלויות הפיננסיים הנדרשים בחלק מהפריקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בניה מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפריקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפריקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינוי רגולציה) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שיתכן שהמידע שהובא שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל. לפיכך מודגש ומובהר בזאת, כי התוצאות העתידיות של ביצועי החברה עשויות להיות שונות, ואף מהותיות, מאלו שהוצגו במצגת זו.

7

פרויקטים חדשים
ברוב דרוש

כ-3,651

יחידות דיור
נוספות לשיווק

כ-1.49

מיליארד ₪ צפי רווח
גולמי נוסף (חלק פרופדו)

כ-1.73

מיליארד ₪ צפי עודפים
נוספים (חלק פרופדו)

העסקה במספרים*

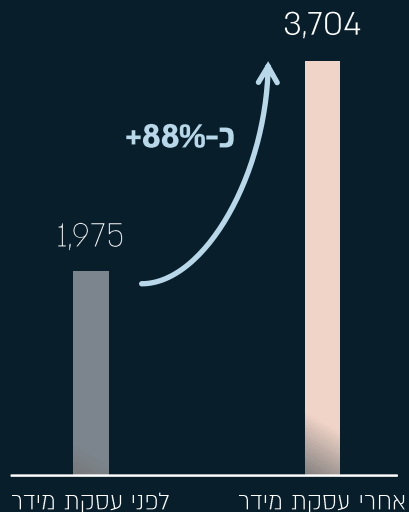
במסגרת העסקה, התווספו לצבר פרופדו:

*כפוף לאמור בדיווח המידי וההבהרה המשפטית. 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 המידי). עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'.

השפעת עסקת מידר*

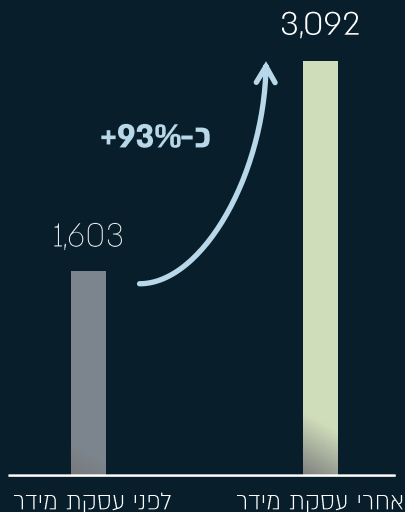
עודפים חזויים

(חלק פרופדו, מיליוני ₪)



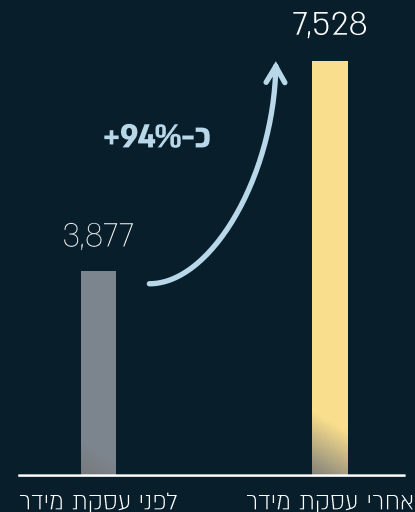
רווח גולמי חזוי

(חלק פרופדו, מיליוני ₪)



סה"כ יחידות

חזויות לשיווק



מידר התחדשות עירונית

- **מיסדים:** יחיאל פרוש, זאב גרינברג, שמריהו אידלמן ודורון שניידר
- מתמחה בייזום פרויקטי התחדשות עירונית, בדגש על מתחמי פינוי בינוי בהיקפים גדולים
- פעילות ביישובים: ירושלים, קרית, חיפה, רחובות.
- פרויקט הדגל: **מגדלי השיטה** בשכונת ארמון הנציב בירושלים
 - כ-880 יח"ד להקמה
 - כ-701 יח"ד לשיווק
- סך הכנסות חזויות כוללות מצבר הפרויקטים (החתומים) כ-7.4 מיליארד ₪
- רווח גולמי חזוי כוללות מצבר הפרויקטים (החתומים) כ-1.7 מיליארד ₪





אסטרטגיית פרופדו בעסקה

קפיצת מדרגה בהיקף ובפריסה של הקבוצה

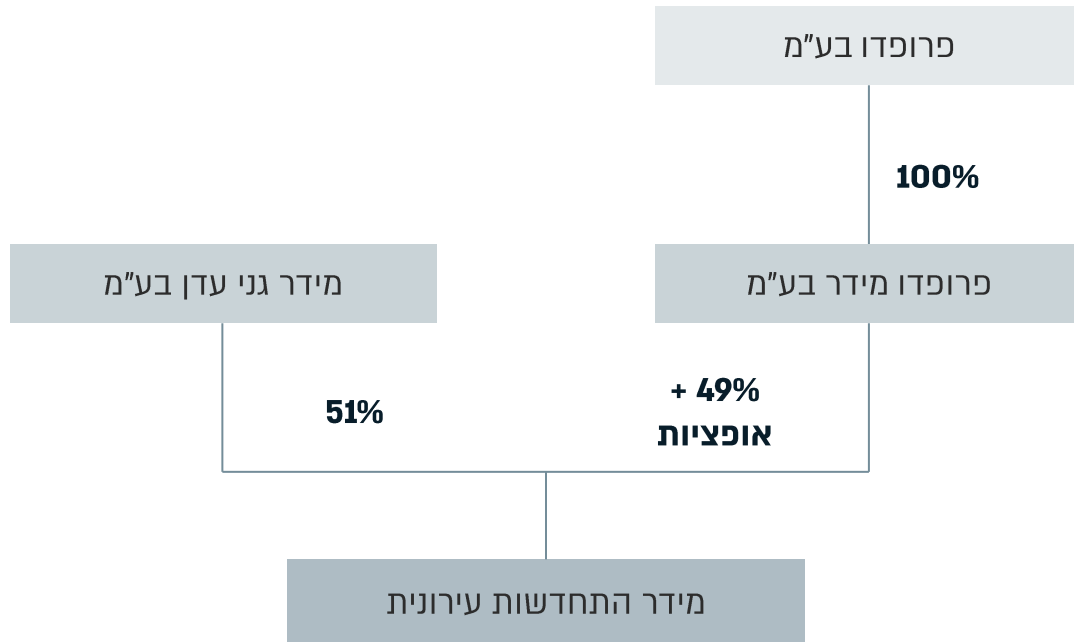
✓ הגדלה של כ-90% בהיקף הפעילות בקבוצה בעסקה אחת*

✓ הגדלת התמהיל לפרויקטים מתחמיים רחבי היקף

✓ פיזור גאוגרפי נרחב

✓ שדרוג מנועי הצמיחה של החברה לעומק ולרוחב

מבנה העסקה



סעיפים מרכזיים

- **תמורה והחזר השקעות**
 - רכישת המניות בע.נ.
 - העמדת הלוואות בהיקף כ-15.5 מ' ש"ח
- **זכויות הכרעה בנושאים מהותיים**
- **מימון הפעילות – 75:25**, ברירת מחדל מימון ע"י צדדים שלישיים
- **אופציית Call לעלייה ל-100%**
- **שירותי ניהול ע"י מידר גן עדן**
- **בלעדיות וזכות סירוב**

עקרונות שיתוף הפעולה

מידר מביאה

- ✓ מנוע פיתוח עסקי עצים
- ✓ בלעדיות לחברה המשותפת
- ✓ מערך ניהול A-Z עצמאי הכולל ניהול ייזום, תכנון, רישוי, ביצוע וכיו"ב
- ✓ יזמות יצירתית וחשיבה מחוץ לקופסה
- ✓ מגוון פרויקטי ענק באזורים שונים ברחבי הארץ



פרופדו מביאה

- ✓ השבחה מיידית של מידר התחדשות עירונית
- ✓ גב פיננסי וגישה למקורות מימון והון
- ✓ חיסכון בעלויות מימון
- ✓ היבטי כספים, משפטי וממשל
- תאגידי
- ✓ סינרגיה בין-חברתית עם פעילויות משיקות

רשימת הפרויקטים*

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

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.



פרופדו

בית לחברות נדל"ן

סקירת עסקת "מידר התחדשות עירונית"

אוקטובר 2025