פרופדו
בית לחברות נדל"ן

פרופדו בע"מ ("החברה")

2 בפברואר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המגנ"א</u>

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
<u>באמצעות המגנ"א</u>

<u>התקשרות בהסכם בקשר עם פרויקט פינוי בינוי חדש, רח' שפרעם 2-8, קריית ביאליק</u>

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה רום מקבוצת דוראל בע"מ ("**רום**"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% בשרשור סופי,[1] בהסכם השקעה בע.נ.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ[2] ("**חברת הפרויקט**" ו-"**ההתקשרות**" או "**ההסכם**", בהתאמה).

חברת הפרויקט מקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 6 ו-8 בקרית ביאליק[3] ("**הפרויקט**") עליו חתומים[4] חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים בפרויקט המהווים רוב נדרש בהתאם לדין.[5]

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים הכוללים 36 יח"ד, ותחתיהם ייבנו בניינים חדשים שיכללו עד 220 יח"ד (מתוכן כ-184 יח"ד לשיווק[6] בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-18,349 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה) והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים[7] והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

לפרטים נוספים על הפרויקט, בהתאם להערכתה הראשונית של החברה בלבד, ראו **<u>נספח א</u>** לדיווח זה.

---

1 עם אפשרות לעלייה ל-100% בשרשור סופי.

2 המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ענק הנדל"ן בע"מ.

3 במקרקעין בשטח של כ-5.3 דונם הידוע גם כחלקות מספר 154,155,156,157 בגוש מספר 11590.

4 על הסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

5 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, שבבעלותם 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 הם היוו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינוי בינוי.

6 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 5.1 "**יחס ההחלפה**" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.

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

במסגרת ההתקשרות, חברת הפרויקט תקצה לרום 49% עם אופציית CALL לעלייה עד ל-100%[8] מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה שלה, בתמורה להעמדת הלוואות בעלים על ידי רום בהיקף של כ-1.3 מיליון ₪ עם חתימת ההסכם וכן בהמשך העמדת הלוואות בעלים למימון ההון העצמי של פעילות חברת הפרויקט. הלוואות הבעלים ישאו ריבית שנתית בשיעור של פריים+5%.

פרטים נוספים אודות חברת הפרויקט וההשקעה בה:

חברת הפרויקט היא תאגיד SPC המקדם את הפרויקט בלבד. יובהר כי אין בידי החברה נתונים כספיים לשנים 2024 ו-2025 ולתקופה השוטפת בשנת 2026 ביחס לחברת הפרויקט. קבלת ההחלטות בחברת הפרויקט תעשה אך ורק על ידי רום. מימון עסקת ההשקעה הראשונית יבוצע באמצעות מקורותיה העצמיים של החברה. להערכת החברה, לא צפוי חיוב במס רכישה בגין ההשקעה הראשונית בחברת הפרויקט. ההשקעה בחברת הפרויקט מהווה התרחבות של פעילות ההתחדשות העירונית בחברה וברום.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר דירקטוריון
פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

[8] אופציות Call כדלקמן:
(1) אפשרות לעלייה ל-90% ללא תמורה נוספת אך בכפוף לאישור נציגות דיירי הפרויקט. עם זאת, אפילו במקרה שלא תתקבל הסכמת נציגות דיירי הפרויקט – רום תהיה זכאית ל-90% מרווחי הפרויקט.
(2) עלייה ל-100% (כלומר רכישת 10% הנותרים) החל ממועד אישור התב"ע בפרויקט, לפי שווי שיקבע על ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם, בניכוי 20%.

נספח א'[9]

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	הון עצמי שהושקע (אלפי ש"ח)	הון עצמי שטרם הושקע (אלפי ש"ח)	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 החברה בהנחת מימוש אופציה		
														שיעור אחזקה	רווח גולמי (אלפי ש"ח)	עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור אחזקה	רווח גולמי (אלפי ש"ח)	עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)
שפרעם 2-8	קריית ביאליק	פינוי בינוי	220	36	184	רבעון 4 - 2031	רבעון 4 - 2034	0	44,780	18,700	343,260	63,555	18.5%	29%	18,685	26,316	100%	63,555	89,510

יצוין כי ההערכות דלעיל ובנספח א להלן, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' יח' למכירה, מס' יח' לפינוי, הסטאטוס התכנוני, מועד קבלת היתר הבנייה, מועדי התחלה וסיום הבנייה, הכנסות, הוצאות, רווח, אחוז רווח מעלות הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונם של החברה, רום, וחברת הפרויקט 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 אישור התב"ע וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועו של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה, רום וחברת הפרויקט), בעמידת חברת הפרויקט 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, רום וחברת הפרויקט;; בהתקשרות עם גופים ממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקט בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה, רום וחברת הפרויקט; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, רום וחברת הפרויקט, 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 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 החברה, רום וחברת הפרויקט 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. מבדיקה של החברה עולה, כי בהסכם הדיירים שנחתם בקשר עם הפרויקט, ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת מניות המהוות מעל 49% מהון מניות חברת הפרויקט, כך שבמקרה שהחזקות החברה יעלו על שיעור ההחזקה כאמור מהון תאגידי הפרויקט, הדבר יכול לכאורה להביא לביטול ההסכם. עם זאת, לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי, החברה מעריכה (על אף שמטבע הדברים אין כל וודאות מבחינת החברה בנושא) כי במרבית המקרים ניתן יהיה לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים להותרת ההסכם שנחתם בתוקף גם במקרה של שינוי השליטה בחברת הפרויקט.

[9] עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס).