

פרופדו

בית לחברות נדל"ן

פרופדו בע"מ

("החברה")

16 בפברואר 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי – פרויקט בני הנביאים 20, רמת גן

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה ניוטאון רמת גן בע"מ ("הלווה"), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן ("המלווה") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח ("הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה", בהתאמה). ההלוואה תשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן¹ ("הפרויקט"), והכל כמפורט בנספח א להלן.

החברה העמידה ערבות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל התחייבויות הלווה למלווה לפי הסכם הלוואה.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

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

¹ המפורט בסעיף 7.10.4 לדוח התקופתי המתקן של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 2 בפברואר 2026, מספר אסמכתא: 2026-01-011324, ובסעיף 3.4 לנספח א לדוח החציוני המתקן של החברה לשנת 2026, שפורסם ביום 2 בפברואר 2026, מספר אסמכתא: 2026-01-011325.

נספח א – עיקרי ההלוואה

התחייבויות אחרות	ביטחונות	מועדי פירעון הריבית והקרן	שיעור הריבית והעמלות	סכום ההלוואה
<p>עילות לפירעון מיידי (בהתראה של 21 ימי עסקים מראש, אולם התראה לא תידרש במקרים בהם קיים חשש ממשי לפגיעה ביכולת הגביה של המלווה את האשראי): הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, ובניהן: חריגה מלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט שנקבעו בהסכם ההלוואה; קצב ביצוע פרויקט איטי משמעותית מדוח האפס על פי שיקול דעתו הבלעדית של המלווה; אם המלווה סבור כי קיימת חריגה משמעותית בקצב המכירות בפרויקט או במחירי המכירה; חריגה מתקציב עלות הפרויקט; סטייה, לפי קביעת המלווה, לעומת דוח האפס ביחס לרווחיות, לוחות הזמנים, הכנסות ועלויות הפרויקט ועוד; חריגה מהיתר הבנייה או ביטול/פקיעתו; טיב או איכות ביצוע הפרויקט סוטים מהותית ממפרטי הפרויקט לדעת המלווה; הליך משפטי כנגד הלווה בקשר לפרויקט בסך העולה על 300 אלפי ש"ח שלא יבוטל תוך 30 ימים; הפרת התחייבויות הסכם ההלוואה בנושאי ביצוע ביטוח, התקשרות עם קבלן מבצע, עמידה בתנאים המקדמיים לקבלת ההלוואה, והבטחונות; הפסקת עסקיה של הלווה ל-14 ימים; פתיחת הליכי חדלות פרעון או הוצאה לפועל כנגד הלווה שלא בוטלו; תחילת מו"מ עם נושי הלווה; שינוי מהותי לרעה בלווה לדעת המלווה; העמדת חוב אחר של הלווה לנושה מהותי לפירעון מיידי או דרישת תשלום של חובות אחרים, כולם או חלקם על ידי נושה מהותי; הפרת התחייבות של הסכם ההלוואה על ידי הלווה שלא תוקנה תוך 30 ימים; אם התברר כי הצהרה של הלווה בהסכם ההלוואה אינה נכונה/מלאה/מדויקת; התקיימות אחד או יותר מהמקרים המאפשרים למלווה להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואה או כל הלוואה אחרת שהעמיד ללווה; החלטת הלווה על שינוי מבנה או פירוק מרצון; שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה; הגשת כתב אישום נגד נושא משרה בלווה או בעל שליטה. יצוין כי התקיימות חלק מהעילות המפורטות לעיל ביחס לחברה, הערבה להתחייבות הלווה על פי הסכם ההלוואה כמפורט לעיל, יהוו עילה לפירעון מיידי.</p> <p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת כלל מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מקדמיים מקובלים כגון יצירת כל הבטחונות המפורטות לעיל, עמידה בקצב מכירות כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, העמדת הון עצמי כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, המצאת דוח אפס למלווה, קבלת היתר בנייה מלא, התקשרות עם קבלן</p>	<p>משכנתה בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע ללא הגבלת סכום.</p> <p>שעבוד כל זכויות הלווה בפרויקט (לרבות כל הזכויות החוזיות של הלווה בפרויקט וזכויותיה לקבלת החוזי כספים מרשויות) ללא הגבלת סכום.</p> <p>כתב נחיתות חתום על ידי הלווה ביחס להערות האזהרה הרשומות לטובתה על זכויות בעלי המקרקעי במקרקעי הפרויקט לפיו הערות האזהרה תהינה נחותות למשכנתה שתרשם לטובת המלווה.</p> <p>כמו כן, החברה העמידה ערבות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל התחייבויות הלווה למלווה לפי הסכם ההלוואה.</p>	<p>המסגרת למימון הבנייה: תשלומי הריבית ישולמו מידי 3 חודשים, והמסגרת תועמד לתקופות של 3-6 חודשים, ותחודשנה על פי הצורך עד ליום 31/3/2029.</p> <p>כל מסגרות ההלוואה יפרעו עד ליום 31/3/2029, למעט המסגרות לטובת ערבויות – אותן הלווה התחייבה להשיב או לבטל עד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מ-31/3/2029.</p>	<p>המסגרת למימון הבנייה תישא ריבית שנתית, החל ממועד העמדתה, בשיעור פריים + 0.8%-1.8%.</p> <p>עמלות בגין כל הערבויות בטוח של 0.15%-1.15%².</p>	<p>מסגרת אשראי כוללת בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה הבאה:</p> <p>(א) מסגרת למימון הבנייה בסך של עד 22.9 מיליון ש"ח.</p> <p>(ב) מסגרת ערבויות, לרבות ערבויות חוק מכר, ערבויות כספיות אוטונומיות וערבויות ביצוע, עד לסך של כ-110 מיליון ש"ח.</p> <p>על אף האמור לעיל, בהסכם ההלוואה קיימים מנגנונים להפחתת מסגרת האשראי על ידי הבנק, על פי שיקול דעתו ובהתאם לפרמטרים שנקבעו, במצבים בהם אין היא נדרשת במלואה.</p>

² לא כולל עמלות חד פעמיות נוספות.

<p>ראשי, שחרור ערבויות הבעלים מידי הנאמן ומסירתם לבעלים, רישום הערות אזהרה, טופס 50, ועוד.</p> <p><u>התחייבויות נוספות:</u> הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה כגון התחייבות לעמידה בתקציב ובלוחות זמנים (ובכלל זה השלמת הבנייה עד ליום 31/3/2029), העמדת הון עצמי מינימלי, עמידה בקצב מכירות, מחירי מכירה מינימליים, אופן פריסת תשלומי הרוכשים, התחייבות שלא ישתנה הרכב בעלי המניות בלווה ללא הסכמת המלווה. בנוסף, במקרה בו תהיה חריגה משמעותית לפי שיקול דעתו של המלווה מלוחות הזמנים שנקבעו – יהיה המלווה רשאי להורות ללווה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו לצורך הגברת קצב המכירה, השקעת הון עצמי, המצאת בטוחות נוספות או כל פעולה אחרת על פי שיקול דעתו.</p> <p>כמו כן, הסכם ההלוואה כולל מגבלות על עסקאות עם בעלי עניין בלווה.</p>				
---	--	--	--	--