

פרופדו בע"מ

("החברה")

תשקיף מדף

אשר לפיו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים, וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (לעיל ולהלן: "ניירות הערך").

לגורמי הסיכון הבאים **השפעה גדולה** על פעילות החברה: **סיכונים מקרו**: (1) שינויים או חמירה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית; (2) שינויים או חמירה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים; (3) סיכונים פיננסיים. **סיכונים ענפיים**: (1) תנודתיות בענף הבנייה; (2) חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה; (3) זמינות כוח אדם; (4) סיכונים יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים. **סיכונים ייחודיים לחברה**: היעדר מקורות מימון. לפרטים על גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 18 לפרק א לדוח התקופתי המתקן של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011324), המובא בפרק 6 לתשקיף מדף זה בדרך של הפניה ("דוח התקופתי לשנת 2024").

לפרטים על מגבלות שנטלה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א) בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 17 לפרק ב לדוח התקופתי לשנת 2024, המובא בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה.

בין החברה לבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, קיים הסדר בדבר תיחום פעילות. לפרטים ראה סעיף 2.1 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024.

לפרטים על התקשרויות החברה עם בעלי עניין בה, ראה פרק 8 לתשקיף.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

למועד התשקיף החברה היא תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 35 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 35 לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סך המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (4) דיווח על בסיס מתכונת חצי שנתית; ו-5) פטור מפרסום דוח כספי נפרד של החברה (סולו). בהתאם להוראות תקנה 35(ב) ו-6) לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן תפרסם דוח כספי נפרד של החברה (סולו).

בהתאם לתקנה 1א2) לתקנות ניירות ערך (תנאים להצעה על פי תשקיף מדף), התשס"ו-2005, ובהמשך להצגה מחדש (restatement) של דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024 ולחציון של 2025 ולתיקונים בגילוי הענפי ביחס אליהם, רשות ניירות ערך הגבילה את תקופת ההיתר לתשקיף מדף זה לשנה אחת, כאשר בסמוך לסיומה החברה תהא רשאית לפנות לרשות בבקשה להאריך את תוקף תשקיף המדף בשנה נוספת. בתנאי שרשות ניירות ערך תתיר את הארכת תקופת תשקיף המדף בשנה נוספת כאמור, תוכל החברה בסמוך לחלוף שנתיים ממועד פרסום תשקיף המדף לפנות לרשות לניירות ערך בבקשה להאריך את תוקף תשקיף המדף לשנה שלישית. הארכתו של תשקיף כאמור כפופה להחלטת הרשות וזו תינתן בהתאם לעמידת החברה בחובות הדיווח החלות עליה, כולן או מקצתן. כמו כן, כל הנפקת ניירות הערך לציבור על פי תשקיף זה, במהלך השנה הראשונה של תוקפו, תהיה כפופה לקבלת היתר רשות ניירות ערך.

תאריך התשקיף: 23 בפברואר 2026

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46 לחוק ניירות ערך.

תוכן העניינים

1-א	פרק 1 – מבוא	
1-א	כללי	1.1
2-א	הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד	1.2
3-א	תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור במועד התשקיף	1.3
1-ב	פרק 2 – הצעת ניירות הערך	
1-ג	פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו	
1-ג	הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	3.1
1-ג	השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	3.2
3-ג	המחזיקים בניירות הערך של החברה	3.3
4-ג	בעלי השליטה בחברה	3.4
4-ג	מסחר במניות החברה	3.5
4-ג	מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות	3.6
1-ד	פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה	
1-ה	פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה	
1-ה	תמורת ההצעה	5.1
1-ה	ייעוד התמורה	5.2
1-ה	סכום מינימאלי	5.3
1-ו	פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו	
1-ו	כללי	6.1
1-ו	שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העיתיים	6.2
1-ו	השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף	6.3
3-ו	הסברי הדירקטוריון	6.4
1-ז	פרק 7 – ניהול החברה	
1-ז	דירקטוריון החברה	7.1
3-ז	נושאי משרה בכירה	7.2
3-ז	מורשי חתימה עצמאיים	7.3
	הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של	7.4
4-ז	דירקטורים	
4-ז	פרטים נוספים	7.5
1-ח	פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	
1-ח	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
2-ח	גמול לדירקטורים	8.2
2-ח	פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה	8.3
2-ח	מדיניות תגמול	8.4
	עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין	8.5
3-ח	אישי באישורן	
3-ח	החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.6

תוכן העניינים - המשך

פרק 9 – דוחות כספיים	ט-1
9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף	ט-1
9.2 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-2
9.3 דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים	ט-3
9.4 נספח א – מכתב הסכמה של מעריך השווי	ט-7
פרק 10 – פרטים נוספים	י-1
10.1 חוות דעת עורך דין	י-1
10.2 הוצאות ההנפקה	י-3
10.3 עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים	י-3
10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-3
10.5 עיון במסמכים	י-3
פרק 11 – חתימות	יא-1

פרק 1 – מבוא

כללי

1.1

החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והפכה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

*

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה ולהצעת ניירות ערך על פיו.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

ניירות הערך אינם מוצעים במועד זה, אלא במסגרת תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך אשר תעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (לעיל ולהלן):

"דוח הצעת מדף".

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

*

יובהר כי אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות הבורסה לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה.

1.2 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד

1.2.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

הון מניות מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מניות מונפק ונפרע	הון מניות רשום	סוג המניות
8,496,420	7,163,828	100,000,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")

1.2.2 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

6	הון מניות רגילות
62,310	פרמיה על מניות
362	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(158)	קרן תרגום של פעילות חוץ
915	קרנות הון אחרות
(51,565)	הפסדים נצברים
11,870	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
18,995	זכויות שאינן מקנות שליטה
30,865	סך כל ההון

תעודות ההתחייבות של החברה שהינן במחזור בתאריך התשקיף

1.3

פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א) של החברה

1.3.1

אגרות חוב (סדרה א)	
האם הסדרה מהותית ¹	כן
מועד ההנפקה	17 בפברואר 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה	62,586,000 ש"ח
שווי נקוב לתאריך התשקיף	62,586,000 ש"ח
שווי נקוב לתאריך התשקיף צמוד	62,586,000 ש"ח (אגרות החוב לא צמודות)
יתרת ערך הנקוב ליום 30 ביוני 2025	62,586,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	1,926
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	59,762
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	60,740
סוג ריבית	6.75% קבועה
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א) תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).
בסיס הצמדה קרן וריבית	אין
האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר	לא
פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א). ²
דירוג אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות.
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	לא רלוונטי
עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א) ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא
פירוט בטוחות/שעבודים	אין
תקפות השעבודים	לא רלוונטי
שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	לא רלוונטי
מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	1. כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת. 2. החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).
שינוי בתנאי אגרות החוב בתקופת התשקיף	אין

¹ כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
² שטר הנאמנות צורף לדיווח המידי של החברה מיום 17 בפברואר 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-011090.

1.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א) של החברה

שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד הגר שאול
כתובת למשלוח דואר	רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב
טלפון	03-6389200
פקס	03-6289222
דוא"ל	hagar@rpn.co.il

פרק 2 – הצעת ניירות הערך

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה), מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך").

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר בבורסה יבוצעו בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

הון מניות מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מניות מונפק ונפרע	הון מניות רשום	סוג המניות
8,496,420	7,163,828	100,000,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת

3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

במהלך שלוש השנים האחרונות לא חל שינוי בהון הרשום של החברה.

3.2.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
יתרה ליום 21/08/2022 (סמוך לפני הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה)					
21/8/2022	הנפקה לציבור	683,770	---	23.4	3,342,578
3/8/2023	הנפקה לציבור	166,200	כ-4.3 מיליון ש"ח	25.8	4,192,548
12/10/2023	הנפקה פרטית	32,902	מלוא החזקותיהם של הי"ה אלון קסל ודורון דודוביץ בדוראל יזמות (וכן הלוואות בעלים שהעמידו לה) בשווי של 789 אלפי ש"ח	23.98	4,225,450
21/12/2023	הנפקה לציבור	247,110	כ-5.8 מיליון ש"ח	23.5	4,472,560
9/4/2024	הנפקה פרטית	340,992	כ-6.1 מיליון ש"ח	17.88	4,813,552
17/9/2024	הנפקה פרטית	45,178	מלוא החזקותיהם של שני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות	20.47	4,858,730
4/12/2024	הנפקה לציבור	817,300	כ-17.3 מיליון ש"ח	21.12	5,676,030
2024	מימוש כתבי אופציה (פרופדו אפ 08/22)	9,374	0	0	5,685,404
2024	מימוש אופציות (פרופדו אפ אפועבדים)	50,750	0	0	5,736,154
28/12/2025	הנפקה פרטית	261,245	כ-5.75 מיליון ש"ח	22.01	5,997,399
2025	מימוש אופציות (פרופדו אפ 4)	216,568	כ-4.76 מיליון ש"ח	22	6,213,967

סה"כ מניות	מחיר מניה (בש"ח)	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות	מניות רגילות	מהות השינוי	תאריך
7,163,828	22	כ-20.9 מיליון ש"ח	949,861	מימוש אופציות (פרופדו אפ 4)	2026
7,163,828		---		סה"כ לתאריך התסקיף	

המחזיקים בניירות הערך של החברה

3.3

להלן החזקות בעלי העניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה, בסמוך למועד פרסום התשקיף:

שם המחזיק	פרופדו (מניות רגילות)	פרופדו אפ 3 (כתבי אופציה)	פרופדו אפ עובדים (כתבי אופציה)	פרופדו אפ 08/22 (כתבי אופציה)	פרופדו אפ עובד (כתבי אופציה)	פרופדו אפ אחרים (כתבי אופציה)	פרופדו אגח א (אגרות חוב)	שיעור בזכויות ההון וההצבעה	שיעור בזכויות ההון וההצבעה בדילול מלא
אלון קסלי ¹	1,037,372	---	---	---	---	---	210,000	14.48%	12.21%
פג דודוביץ ²	3,098,768	409,500	---	---	---	262,000	210,000	43.26%	44.37%
דורון דודוביץ ³	311,727	23,352	---	---	---	79,000	210,000	4.35%	4.87%
יובל דודוביץ ⁴	3,392	---	---	---	---	---	0	0.05%	0.04%
סה"כ בעלי עניין	4,451,259	432,852	---	---	---	341,000	630,000	62.14%	61.50%
אסף בירגר ⁵	15,447	---	7,500	---	115,614	---	---	0.22%	1.63%
איתמר משולם ⁶	4,841	---	---	---	---	---	---	0.07%	0.06%
סה"כ נושאי משרה בכירה	20,288	---	7,500	---	115,614	---	---	0.28%	1.69%
סה"כ החזקות ציבור	2,692,281	384,448	0	45,178	6,000	---	61,956,000	37.58%	36.81%
סה"כ	7,163,828	817,300	7,500	45,178	121,614	341,000	62,586,000	100.00%	100.00%

1 דירקטור.

2 דירקטור ומנכ"ל.

3 יו"ר הדירקטוריון.

4 בתו של מר דורון דודוביץ, יו"ר הדירקטוריון, ואחותו של מר פג דודוביץ, דירקטור ומנכ"ל.

5 סמנכ"ל תפעול ומזכיר החברה.

6 סמנכ"ל כספים.

3.4 בעלי השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הם ה"ה פלג דודוביץ (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה) ואלון קסל (המכהן כדירקטור בחברה), וזאת בהתאם להסכם בעלי מניות בין ה"ה פלג דודוביץ ואלון קסל (בסעיף זה: "הצדדים") מחודש אוגוסט 2022. כמו כן, למען הזהירות החברה רואה במר דורון דודוביץ (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה), אביו של פלג דודוביץ ושותפו של אלון קסל בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ (ובחברות נוספות) כבעל שליטה בחברה.

על פי הסכם בעלי המניות כאמור, התחייבו הצדדים להפעיל את מלוא זכויות ההצבעה שלהם, הנובעות מאחזקותיהם במניות החברה, על מנת להצביע פה אחד באסיפות הכלליות של בעלי מניות החברה, וזאת בכל נושא שיועלה לסדר יום האסיפות הכלליות כאמור. במידה ואחד הצדדים ימכור או יעביר את שליטתו בחברה, יפקע תוקפו של ההסכם האמור.

לפרטים נוספים על הסכם בעלי המניות ראו סעיף 3.5 לתשקיף החברה מיום 10 באוגוסט 2022 ("תשקיף ההנפקה").

3.5 מסחר במניות החברה

3.5.1 עשיית שוק

נכון למועד פרסום התשקיף, למניות החברה מונה עושה שוק.

3.5.2 שערי מניות החברה בבורסה

להלן מידע על השער המתואם הנמוך ביותר והגבוה ביותר בבורסה של מניות החברה בשנים 2023, 2024 ו-2025 ובתקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 17 בפברואר 2026 (באגורות):

תקופה	שער גבוה	תאריך	שער נמוך	תאריך
-1/1/2026 17/2/2026	2,468	12/1/2026	2,203	16/2/2026
2025	2,573	30/10/2025	1,911	15/4/2025
שנת 2024	2,699	25/4/2024	1,462	30/7/2024
שנת 2023	2,882	18/7/2023	958.6	7/2/2023

3.6 מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות

לפרטים על מגבלות שנטלה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א) של החברה בקשר עם הנפקת אגרות חוב נוספות, ראה סעיף 1.3 לתשקיף זה.

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה¹

1.1 הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 18 בדצמבר 2024, המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה², באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

1.2 להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה על הזכויות הנלוות למניות החברה:
(א) הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות (כהגדרתן בסעיף 1.2.1 לתשקיף זה) רשומות על שם.

(ב) כל המניות הרגילות הנן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין וכל מניה רגילה מקנה למחזיק בה את הזכויות הבאות: זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה, וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה בה משתתף המחזיק בה; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה אם וכאשר תחולקנה - הכל באופן יחסי לערכן הנקוב של המניות, ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה בהתאם לחלקו היחסי בהון המניות המונפק של החברה.

1.3 בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה העומדת להצבעה בדרך של מניין קולות. החלטות באסיפה הכללית, לרבות החלטה לעניין מיזוג, תתקבלנה ברוב רגיל, כפוף להוראות הדין בעניין החלטות הדורשות רוב מיוחד. הכרזת יושב ראש האסיפה הכללית כי החלטה באסיפה כללית נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה.

להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	6
שינוי התקנון	4
העברת מניות החברה	9
ניירות ערך בני פדיון	34(ב)
אסיפות כלליות של בעלי המניות	12-19
זכויות ההצבעה	18 ו-26
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ³	34
זכויות בפירוק החברה	44

¹ הנושאים המפורטים בפרק 4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. למען הסר ספק יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46 לחוק ניירות ערך. מספר אסמכתא: 2024-01-625402.

² חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.
³ חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

הזכות למינוי דירקטורים	ראה פרק 7 לתשקיף זה
------------------------	---------------------

1.4.

יצוין כי החברה כללה בתקנונה הסדרים לפי סעיפים 50, 59, 81, 85, 107, ו-259 לחוק החברות כדלקמן:

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

סעיף 11(ד) לתקנון: "האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון ו/או לכל אורגן אחר של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיף 52 לחוק החברות."

סעיף 11(ה) לתקנון: "דירקטוריון החברה רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיפים 51 ו-52 לחוק החברות."

מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)

סעיף 20(ב) לתקנון: "הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון."

סעיף 20(ו) לתקנון: "התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה בה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו."

סעיף 20(ט) לתקנון: "דירקטור יהיה רשאי למנות דירקטור חליף, והכל כפוף להוראות סעיף 237 לחוק. על דירקטור חליף יחולו הוראות החוק ותקנון זה החלות על דירקטור בחברה וכהונתו תתפנה בקרות האירועים הקבועים בדין או בתקנון אשר בשלהם תפקע כהונתו של הדירקטור שמינה אותו."

חופש ההתנאה (סעיף 81 לחוק החברות)

סעיף 16(ב) לתקנון: "המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות בעל מניות אחד בעצמו או על-ידי בא כוחו או באמצעות כתב הצבעה כאמור בתקנה 18[א] המחזיק עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה."

סעיף 17(א) לתקנון: "כיו"ר האסיפה הכללית יכהן יו"ר הדירקטוריון או מי שהוא מינה בכתב דרך קבע או לאסיפה מסוימת."

סעיף 17(ב) לתקנון: "אם לא מונה יו"ר לדירקטוריון או לא נכח יו"ר הדירקטוריון ולא מינה יו"ר לאסיפה, יהיה יו"ר האסיפה מי שתבחר האסיפה מבין חברי הדירקטוריון הנוכחים ואם לא נוכח דירקטור- מי שתבחר האסיפה מבין המשתתפים."

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

סעיף 26(ב) לתקנון: "החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל; ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף."

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

סעיף 31(ד) לתקנון: "כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה."

סעיף 31(ה) לתקנון: "על אף האמור בסעיף [ד] לעיל, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי."

פרק 5 – ייעוד תמורת ההנפקה

5.1 תמורת ההצעה

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

5.2 ייעוד התמורה

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה היא תפורט בדו"ח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

5.3 סכום מינימאלי

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה, אשר יש להשיגו על פי תשקיף זה.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד ופעילותו

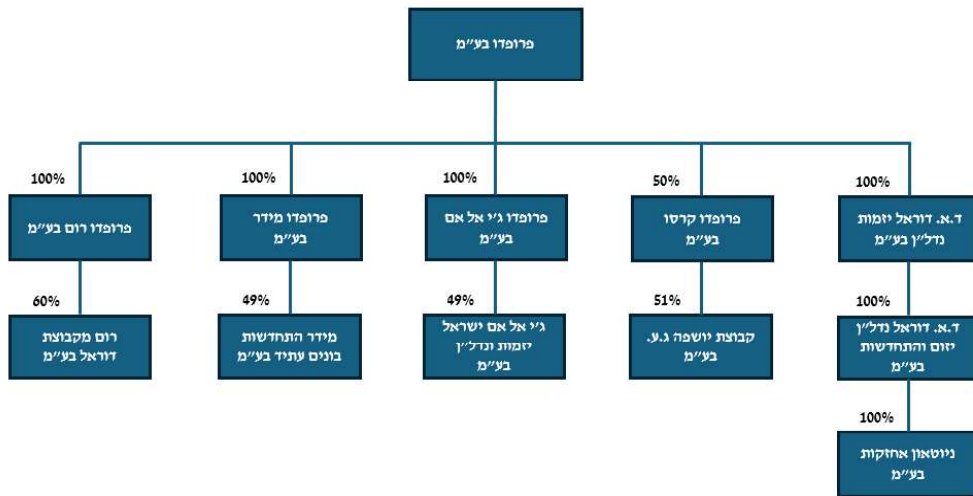
6.1 כללי

בהתאם לתקנות 6ב' ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח החצי שנתי המתקן של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 2 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-011325) ("הדוח החציוני").

6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולדוחות העיתיים

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר פרסום הדוח החציוני ראה דוח האירועים הכלול בסעיף 9.3 לתשקיף זה.

להלן תרשים מבנה החזקות של החברה בחברות מוחזקות פעילות עיקריות שלה נכון למועד התשקיף:¹



6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

6.3.1 המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה

להלן פירוט המחזיקים ב-25% ומעלה מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה:

שם החברה המוחזקת	שם המחזיק בחברות הקבוצה	שיעור בהון ובהצבעה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור בהון ובהצבעה
פרופדו קרסו בע"מ	החברה	50% בהון ובהצבעה	קרסו נדל"ן בע"מ	50% בהון ובהצבעה
ג'י אל אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ	החברה	49% בהון ובהצבעה	רמי בן עמי	34% בהון ובהצבעה

¹ יובהר כי בין היתר התרשים אינו כולל חברות פרויקט.

א. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות ליום 30 ביוני 2025

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות המוחזקות על-ידי החברה	ערך נקוב למניה בש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 99 באלפי ש"ח	יתרת הלוואות ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שיעור החזקה		
							בהון	ההצבעה בכוח	בסמכות למנות דירקטורים
ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ	מניה רגילה	2,000	0.01	7,620	14,040	5.02%	100%	100%	100%
פרופדו קרסו בע"מ	מניה רגילה	500	1	17,496	14,611	P+6%	50%	50%	50%
גיי אל אם ישראל יזמות נדל"ן בע"מ	מניה רגילה	144	1	21,367	15,038	5.02% / P+6.5%	49%	49%	49%
פרופדו רום בע"מ	מניה רגילה	100	0.1	17,923	6,601	5.02% / P+4.5%	100%	100%	100%

ב. הכנסות של חברות בנות מהותיות והכנסות מהן ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד ליום 30/6/2025 לאחר יום 30/6/2025	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות ליום 30/6/2025	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר יום 30/6/2025	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר יום 30/6/2025	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה ליום 30/6/2025
ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ	(1,569)	-	-	-	-	314	314
פרופדו קרסו בע"מ	(2,708)	-	-	-	-	737	656
גיי אל אם ישראל יזמות נדל"ן בע"מ	(2,638)	-	-	540	270	327	327
פרופדו רום בע"מ	(139)	-	-	-	-	292	110

ג. שנת 2024

לפרטים על הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2024 ראה תקנה 13 לפרק ד לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים על חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה בשנת 2024 ראה תקנה 11 לפרק ד לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. שנת 2023

לפרטים על הכנסות של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023 ראה סעיף 5 לחלק ד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 31 במרץ 2024, מספר אסמכתא: 2024-01-029371 ("הדוח התקופתי לשנת 2023"), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים על חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה לשנת 2023 ראה סעיף 3 לחלק ד לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

6.4 הסברי הדירקטוריון

בהתאם לתקנות 66 ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025 מובאים בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח החציוני בהתאמה.

פרק 7 – ניהול החברה

דירקטוריון החברה

7.1

שם	דורון דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	אלון קסל דירקטור	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה	מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני	רבקה גור דירקטורית חיצונית
מספר זהוי	057436883	023582307	301441028	028099364	012277059	057447534
תאריך לידה	22/2/1962	15/12/1967	26/10/1988	7/4/1971	1/4/1957	25/3/1962
מען להמצאת כתבי בי-דין	החילוון 6, רמת-גן	החילוון 6, רמת-גן	החילוון 6, רמת-גן	גבעון 42, גני תקווה	הבנאי 32, ירושלים	כלנית 34, מתן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת	ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת
דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה	מומחיות חשבונאית ופיננסית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	כן	לא	כן	כן
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה – והתפקיד שממלא	לא	לא	מנכ"ל החברה	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	5/6/2020	5/6/2020	5/6/2020	3/11/2022	10/8/2022	3/11/2022
השכלה	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ושמיאי מקרקעין מוסמך	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב)	תואר ראשון במשפטים וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך	הכשרה וקורסים בתחומי הנדל"ן השונים, רישיון לעיסוק בתיווך, וקורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה ומדעי מדינה (אוניברסיטת בר אילן), תואר שני בביטחון לאומי (אוניברסיטת חיפה), וקורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת בן גוריון), רוי"ח מוסמכת, וקורס דירקטורים

שם	דורון דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	אלון קסל דירקטור	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה	מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני	רבקה גור דירקטורית חיצונית
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר דירקטוריון ד.א. דוראל נדלין ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר ד.א. דוראל נדלין בע"מ; מנכ"ל משותף ויו"ר ד.א. דוראל נדלין בנס עמים בע"מ	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדלין ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדלין בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדלין בנס עמים בע"מ; דירקטור ; VOLTIFY LLC דירקטור וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מרצה להשקעות בנדלין במרכז להכשרת מנהלים, המרכז הבינתחומי הרצליה	סמנכ"לית שיווק ומכירות בקבוצת לוינשטיין הנדסה וקבלנות	מנכ"ל קיו ווטר סולושין - חיים בע"מ; מנכ"ל פארו – פתרונות בחירום בע"מ	סמנכ"לית כספים ומשנה למנכ"ל באפי קפיטל בע"מ (2014-2022); סמנכ"לית כספים בקבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדלין בנס עמים בע"מ; ד.א. דוראל נדלין ייזום (2005) בע"מ; ד.א. דוראל נדלין בע"מ.	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדלין ייזום (2005) בע"מ; ד.א. דוראל נדלין בע"מ; ד.א. דוראל נדלין בנס עמים בע"מ; VOLTIFY LLC; וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	חברה בוועדת השקעות – קרן "אדמס"	הלפאפ - הדרך הקלה להתנדבות בע"מ (חל"צ); חבר ועדת מנהל במרכז להעצמת האזרח	קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ; קבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ; YVS Renewable Energy CY Ltd.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	בנו של מר דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה)	לא	לא	לא

נושאי משרה בכירה

7.2

שם	אסף בירגר	איתמר משולם
מספר זיהוי	200944510	303081533
תאריך לידה	5/5/1989	5/4/1989
תאריך תחילת כהונה	25/4/2021	21/9/2025
התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	סמנכ"ל תפעול ומזכיר החברה	סמנכ"ל כספים
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא
בעל עניין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל עניין בחברה	לא	לא
השכלה	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים (המסלול האקדמי המכללה למנהל) ורואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	התמחות בפרקליטות המדינה ובמשרד עורכי דין פישר בכר חן וול אוריון ושות'	סמנכ"ל כספים ברני צים אחזקות בע"מ, סמנכ"ל כספים ברד אייץ.אם.אף קמעונאות שותפות מוגבלת, ומנהל כספים וחשבות בלפידות קפיטל בע"מ

מורשי חתימה עצמאיים

7.3

נכון למועד התשקיף, ובהתאם לזכויות החתימה בחברה, חתימתם המשותפת של פלג דודוביץ (מנכ"ל החברה) ואביו דורון דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין. לפיכך, ה"ה דורון דודוביץ ופלג דודוביץ נחשבים "מורשה חתימה עצמאיים" כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הסעיפים בתקנון	הנושא
20 ו-21	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיום כהונתם
20(ט)	דירקטורים חליפיים
20(ח)	דירקטורים חיצוניים
22	סמכויות הדירקטוריון
24, 25 ו-26	פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן
31	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה

7.5 פרטים נוספים

7.5.1 המשרד הרשום של החברה – רחוב החילוץ 6, רמת גן, טלפון: 074-7600888, פקס: 074-7600889, כתובת דוא"ל: contact@propdo.com.

7.5.2 רואי החשבון של החברה – משרד זיו האפט (BDO), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

¹ הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפירוט הסכומים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024, לכל אחד לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; וכן (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל), וכן (ג) כל בעל עניין בתאגיד, שאינו נמנה בפסקאות (א) או (ב), למעט חברה-בת של התאגיד, אם התגמולים ניתנו לו על ידי התאגיד או על ידי תאגיד שבשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, ראה תקנה 21 בפרק ד לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן פרטים על הסכומים ששילמה החברה כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 באלפי ש"ח:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419	-	100%	מנכ"ל GLM	נועם חירותי
394	-	-	23	-	-	-	-	75	-	296	48.98%	90%	מנכ"ל ודירקטור	פלג דודוביץ ¹
301	-	-	-	-	-	-	-	49	-	252	0.27%	100%	סמנכ"ל תפעול	אסף בירגר ²
265	-	-	-	-	-	-	265	-	-	-	0.39%	100%	מנכ"ל דוראל התחדשות עירונית	אבי אוריאל
263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263	0.39%	100%	סמנכ"ל דוראל התחדשות עירונית	ענת למדון
174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174	-	100%	סמנכ"ל כספים	עמית גרשון ³

¹ לפרטים על שינויים בתנאי העסקתו ראו סעיף 8.5 להלן.

² החל מיום 15 באפריל 2025 זכאי מר בירגר לשכר חודשי בסך של 32,200 ש"ח (ברוטו, ללא שינוי ביתר תנאי העסקתו). ביום 22 במאי 2025 הוקצו למר בירגר 115,614 כתיב אופציה (פרופדו אפ עובד), לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027382).

³ ביום 5 ביוני 2025 חדל מר גרשון לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

סך הגמול הכולל ששולם למר דורון דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון ואביו של מר פלג דודוביץ) לתקופה של שישה חודשים שהתסיימה ביום 30 ביוני 2025 הוא 90 אלפי ש"ח. לפרטים על שינויים בתנאי ההתקשרות עימו ראו סעיף 8.5 להלן.

הגמול ששולם לגברת יובל דודוביץ (מנהלת פיתוח עסקי ושיווק בחברה, בתו של מר דורון דודוביץ ואחותו של מר פלג דודוביץ) בשנים 2023, 2024 ובתקופה של שישה חודשים שהתסיימה ביום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ-143 אלפי ש"ח, כ-234 אלפי ש"ח וכ-118 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.2 גמול לדירקטורים

8.2.1 כלל חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (אך למעט מנכ"ל החברה אשר מכהן גם כדירקטור) זכאים לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בגין כל ישיבה על-פי הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") כפי שיעודכנו מעת לעת.

8.2.2 הגמול הכולל אשר שולם לדירקטורים בחברה בשנים 2023, 2024 ובתקופה של שישה חודשים שהתסיימה ביום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ-206 אלפי ש"ח, כ-260 אלפי ש"ח וכ-124 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.3 פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), פרטי התקשרויות החברה בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 29א לפרק ד לדוח התקופתי לשנת 2024.

בנוסף, ביום 16 ביוני 2025 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של 17 חודשים, עד ליום 18 בנובמבר 2026, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח. הפרמיה בגין תקופת הביטוח היא כ-44.2 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא כדלקמן: תביעה בגין דיני ניירות ערך בישראל – 35 אלפי דולר, תביעה שאינה בגין דיני ניירות ערך 10 אלפי דולר, ובארה"ב או בקנדה – 35 אלפי דולר.

8.4 מדיניות תגמול

ביום 20 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי לחוק החברות. לנוסח מדיניות התגמול ראה נספח א לדוח המיידית של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027387).

יצוין כי בהתאם לסעיף 267א(ד) לחוק החברות, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור מחדש אחת לשלוש שנים.

8.5 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי

באישורן

8.5.1 לפרטים על עסקאות עם בעל השליטה בחברה במועד התשקיף או עסקאות שלבעל השליטה בחברה במועד התשקיף יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהן בתוקף במועד התשקיף, ראה תקנות 22 ו-29 לפרק ד לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח התקופתי לשנת 2023 (לפי העניין), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, וכן את הפירוט שלהלן ביחס לעסקאות שנחתמו לאחר תאריך הדוח התקופתי לשנת 2024 :

עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות :

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
<p>התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורון דודוביץ ("דורי") כיו"ר דירקטוריון פעיל, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים</p>	<p>ועדת התגמול והדירקטוריון (ביום 14 באפריל 2025) והאסיפה הכללית (ביום 20 במאי 2025). בהתאם לסעיף 1א275 לחוק החברות, ההתקשרויות בהסכם שירותי ניהול עם דורי ובהסכם העסקה עם פלג יהיו טעונות אישור מחדש אחת לשלוש שנים.</p>	<p>בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות</p>	<p>בגין שירותיו של דורי כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בהיקף משרה שלא יפחת מ-10%, יהיה זכאי להקצאת 79,000 כתבי אופציה של החברה, לגמול דירקטורים כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל, ולהתחייבות לפטור, שיפוי ולהכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027387).</p>
<p>התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ ("פלג") כמנכ"ל החברה ודירקטור, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים</p>	<p>ועדת התגמול והדירקטוריון (ביום 14 באפריל 2025) והאסיפה הכללית (ביום 20 במאי 2025). בהתאם לסעיף 1א275 לחוק החברות, ההתקשרויות בהסכם שירותי ניהול עם דורי ובהסכם העסקה עם פלג יהיו טעונות אישור מחדש אחת לשלוש שנים.</p>	<p>בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות</p>	<p>בגין העסקתו של פלג כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 90%, יהיה זכאי לשכר ברוטו בסך 75,200 ש"ח לחודש (אולם ב-12 החודשים הראשונים ממועד האישור שכרו יהיה 65,000 ש"ח), ולהתחייבות לפטור, שיפוי ולהכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. יודגש כי פלג לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים, כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל. כמו כן פלג יהיה זכאי להקצאת 262,000 כתבי אופציה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027387).</p>

8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין ונושאי משרה הבכירה בחברה, בניירות הערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או קשורות הן כדלקמן :

- א. בסמוך למועד פרסום התשקיף – כמפורט בסעיף 3.3 בתשקיף זה.
- ב. בשנה שקדמה למועד פרסום תשקיף זה – כמפורט בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-002202).

פרק 9 – דוחות כספיים

- הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף** 9.1
- 9.1.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60ב' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הם:
- 9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 9.1.1.2 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של פרופדו קרסו בע"מ ("פרופדו קרסו") ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 9.1.1.3 הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח החציוני.
- 9.1.2 לסעיף 9.2 להלן לתשקיף מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, בו נכללת הסכמתו להיכלל בתשקיף, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 9.1.3 לסעיף 9.3 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- 9.1.4 מצבת התחייבויות התאגיד ליום 30 ביוני 2025 מצורפת לדיווח המידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-065234, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 9.1.5 **כנספת א** בפרק זה להלן מצורף מכתב הסכמה ממעריך השווי לנכסי החברה שבו נכללת הסכמתו לכלול בתשקיף, בדרך של הפניה, את הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2024, ששימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בו.

לכבוד

פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש פברואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 בינואר 2026 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- דוח סקירה מיום 29 בינואר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

22 בפברואר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
פרופדו בע"מ ("החברה")
פרופדו קרסו בע"מ (להלן – פרופדו קרסו)

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש פברואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של פרופדו קרסו בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 ולתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,
סומך חייקין
רואי חשבון

דוח ארועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים

9.3

המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ממועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 של החברה (יום 28 באוגוסט 2025) ועד למועד חתימת תשקיף זה, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, למעט כדלקמן:

- 9.3.1 ביום 2 בספטמבר 2025 התקשרה ד.א דוראל – נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ ("דוראל"), המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברחוב הזוהר 41 בתל אביב המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-066527).
- 9.3.2 ביום 10 בספטמבר 2025 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה") בהסכם מסגרת אשראי עם בנק מקומי, בסך של 30 מיליון ש"ח, לטובת קידום פרויקטים של התחדשות עירונית וצרכיה השוטפים של יושפה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-068423).
- 9.3.3 ביום 16 בספטמבר 2025 התקשרה ניוטאון חולון בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (בשרשור סופי), בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב אלופי צה"ל 65 – 71, דוד אלעזר 39, ושער ציון 36 – 38 בחולון המהווים רוב מיוחס בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-069988).
- 9.3.4 ביום 17 בספטמבר 2025 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם מידר גני עדן בע"מ ומידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות עירונית") בהסכם השקעה במידר התחדשות עירונית, המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-070393).
- 9.3.5 ביום 21 בספטמבר 2025 החל מר איתמר משולם לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-071407).
- 9.3.6 ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן במסגרתו יעמיד לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח לטובת קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-073271).
- 9.3.7 ביום 19 באוקטובר 2025 התקשרה רום מקבוצת דוראל בע"מ ("רום"), המוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה בשרשור סופי (לחברה אופציה להגדיל את חלקה ל-100%), בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות

- בבניינים הקיימים ברח' מצדה 51 – 57 בבאר שבע המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-076880).
- 9.3.8 ביום 12 בנובמבר 2025 התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברח' אבן גבירול 168 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-086628).
- 9.3.9 ביום 13 בנובמבר 2025 התקשרה חברה בבעלותה המלאה של גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ("GLM") עם תאגיד מממן, בהסכם להעמדת הלוואה בסך של עד 15.5 מיליון ש"ח לטובת מימון מחדש של ההון העצמי הנדרש בפרויקט ארלוזורוב 5-7 בבת-ים ולצרכיה השוטפים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-087280).
- 9.3.10 ביום 27 בנובמבר התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברח' שרת 39 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-093708).
- 9.3.11 ביום 10 בדצמבר 2025 התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברח' אונקולוס 13 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-098238).
- 9.3.12 ביום 21 בדצמבר 2025 דיווחה החברה כי בכוונתה לבצע הצעה פרטית שאינה מהותית של ניירות ערך של החברה למספר משקיעים בתמורה כוללת של 5-6 מיליוני ש"ח וכי בכוונת מר פלג דודוביץ (מנכ"ל החברה), דירקטור ומבעלי השליטה בה) לממש כתבי אופציה של החברה בסך של לפחות כ-3 מיליון ש"ח עד סוף שנת 2025. עוד דיווחה החברה, כי בשל אירועים אלו היא מעדכנת כי במסגרת בקשתה לקבלת היתר לפרסום תשקיף מדף חדש, בדק סגל רשות ניירות ערך את עבודות צירופי העסקים של GLM ורום, כאשר במסגרת הבדיקה הציף סגל הרשות בפני החברה את קיומן של טעויות בעבודות אלו. החברה החלה לבחון את האמור ומצאה כי לטעויות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 30 ביוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-101779).
- 9.3.13 ביום 28 בדצמבר 2025 הקצתה החברה 261,245 מניות רגילות של החברה לשישה משקיעים שאינם בעלי עניין בה, במחיר של 22.01 ש"ח למניה בדרך של הצעה פרטית, בתמורה כוללת של כ-5.75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 23 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-102701) ומיום 28 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-103920).

- 9.3.14 ביום 1 בינואר 2026 התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברח' הלסינקי 23 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-001225).
- 9.3.15 ביום 7 בינואר 2026 התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת ב-100% על ידי החברה באמצעות דוראל, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברח' הרצל 29-31 ברמת גן, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-003222).
- 9.3.16 ביום 11 בינואר 2026 עדכנה החברה על קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון של הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 30 ביוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-004943).
- 9.3.17 ביום 2 בפברואר 2026 פרסמה החברה דוחות מתקנים לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדוח החציוני לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מספרי אסמכתא : 2026-01-011324 ו-2026-01-011325 בהתאמה).
- 9.3.18 ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה רום בהסכם השקעה בע.ג.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 6 ו-8 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים בפרויקט המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-011336).
- 9.3.19 ביום 10 בפברואר 2026 התקשרה GLM בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית חדש עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב זלמן ארן 15, 17 ו-19 בחולון, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-013898).
- 9.3.20 ביום 11 בפברואר 2026 הודיעה החברה, לאור תום תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 4), על התקשרות במזכר הבנות להשקעה בחברת התחדשות עירונית בעלת זרוע ביצוע קבלנית, על כוונתם של ה"ה פלג דודוביץ ודורון דודביץ לממש את כתבי האופציה (סדרה 4) שברשותם, ועל משא ומתן מתקדם לחתימה על הסכם ליווי בפרויקט בני הנביאים ברמת גן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-014086).
- 9.3.21 ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים ברמת גן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-015234).

תאריך : 22 בפברואר 2026

איתמר משולם
סמנכ"ל כספים

פלג דודוביץ
מנכ"ל ודירקטור

דורון דודוביץ
יו"ר
הדירקטוריון

נספח א – מכתב הסכמה של מעריך השווי



22 בפברואר 2026

לכבוד

פרופדו בע"מ ("החברה")

הנדון : הסכמה להכללה של הערכת שווי בתשקיף המדף של החברה

בקשר עם תשקיף המדף של החברה, אשר בכוונת החברה לפרסם בחודש פברואר 2026 ("התשקיף"), הרינו מסכימים להכללה (בדרך של אזכור והפניה לדוחות הכספיים המתוקנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסמו ביום 2 בפברואר 2026, מספר אסמכתא: 2026-01-011324) של הערכות השווי הבאות, כפי שצורפו לדוחות העיתיים של החברה, בתשקיף :

שם הערכת השווי	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכה	הדוחות הכספיים אליהם צורפה הערכת השווי
הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת רכישת שליטה בחברת יושפה ג.ע בע"מ	30/06/2024	28/03/2024	30/6/2024
הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת רכישת שליטה בחברת גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ	29/1/2026	31/12/2024	31/12/2024

(להלן ביחד: "הערכות השווי").

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי (בדרך של הפניה כאמור לעיל) ועל מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

יניב אבדי, רו"ח

בטא פייננס צ.י.ש בע"מ

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Benjamin Ben Zimra
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Liron Azriel
Shimrit Melman
Ido Lachman
Uria Mansur
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Amit Harel
Nimrod Nir
Itay Yanay
Roy Tendler
Perry Zinger Nachum
Adi Even
Yarden Ben Shitrit
Tomer Isaac Keisar
Amir Rosenberg

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
בנימין בן זמרה
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
לירון עזריאל
שמרית מלמן
עידו לכמן
אוריה מנסור
ניב פוגל
דניאל טנצר
עמית הראל
נמרוד ניר
איתי ינאי
רוי טנדלר
פרי זינגר נחום
עדי אבן
ירדן בן שטרית
תומר יצחק קיסר
אמיר רוזנברג

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

22 בפברואר 2025
מספרנו: 6397

לכבוד
פרופדו בע"מ
החילוון 6, רמת גן
באמצעות דוא"ל

הנדון: תשקיף מדף של פרופדו בע"מ ("תשקיף המדף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,
ניר כהן ששון, עו"ד רוי טנדלר, עו"ד
שמענוב ושות' – עורכי-דין

56 Maze St., Tel Aviv
6578906

רחוב מזא"ה 56, תל אביב
6578906

Tel 972-3-6111000
Fax 972-3-6133355

mail@shimonov.com

www.shimonov.com

- 10.2 **הוצאות ההנפקה**
- 10.2.1 הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בהצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה הוא כ-120 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף.
- 10.2.2 בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלו.
- 10.3 **עמלות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים**
- החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה בגין ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה. כמו כן החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות למפיצים ומשקיעים מסווגים במסגרת הנפקת אגרות חוב לציבור.
- 10.4 **הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט כדלקמן:
- 10.4.1 ביום 12 באוקטובר 2023 הקצאתה החברה לה"ה אלון קסל ודורון דודוביץ, בדרך של הצעה פרטית, 32,902 מניות רגילות בתמורה למלוא אחזקותיהם בד.א דוראל יזמות נדל"ן בע"מ (וכן הלוואות בעלים שהעמידו לה) בשווי של 789 אלפי ש"ח.
- 10.4.2 ביום 17 בספטמבר 2024 הקצאתה החברה לשני בעלי מניות המיעוט בד.א דוראל-נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ ("דוראל התחדשות"), בדרך של הצעה פרטית, 45,178 מניות רגילות בתמורה למלוא אחזקותיהם בדוראל התחדשות.
- 10.5 **עיון במסמכים**
- ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה וכן בכל דוח, אישור או חוות דעת הנזכרים בתשקיף המדף במשרדי החברה ברחוב החילוץ 6, רמת גן, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן ניתן לעיין בתשקיף המדף ובתקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il

פרק 11 - חתימות

החברה:

פרופדו בע"מ

הדירקטורים:

דורון דודוביץ

פלג דודוביץ

אלון קסל

רבקה גור

שרון בן צבי

מתיתהו גולן סמימי
