

## פרופדו בע"מ ("החברה")

4 במרץ 2026

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

### הנדון: הגעה לרוב נדרש והתקשרות בפרויקט פינני בינוי חדש

#### ברח' העצמאות 21, 29 ו-33 במגדל העמק

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 2 במרץ 2026 התקשרה דוראל התחדשות ("היזם"),<sup>1</sup> שהינה חברה בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי חדש ("ההסכם")<sup>2</sup> עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב העצמאות 21, 29 ו-33 במגדל העמק ("הבניינים הקיימים")<sup>3</sup> המהווים רוב נדרש בהתאם לדין<sup>4</sup> ("הבעלים", ו-"הפרויקט", בהתאמה).

במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס הבניינים הקיימים הכוללים 165 יח"ד, ותחתיהם ייבנו כ-7 בניינים חדשים שיכללו כ-1,080 יח"ד (מתוכן כ-915 יח"ד לשיווק<sup>5</sup>) בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-97,000 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה) ושטחי מסחר בהיקף של כ-4,000 מ"ר והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים<sup>6</sup> 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: דורי דודוביץ, יו"ר דירקטוריון  
פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

1 ד.א. דוראל נדל"ן ייזום והתחדשות בע"מ המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, התקשרה בפרויקט באמצעות שותפות מוגבלת המוחזקת על ידה בשיעור של 100%.  
2 הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.  
3 במקרקעין בשטח של כ-22 דונם הידועים גם כחלקות מספר: 26, 28, 29-32, 34 וחלק מחלקה 43 בגוש מספר 17803.

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

5 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 פינני בינוי, אף אם לא התקבלה הסכמה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה הם היו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינני בינוי.  
6 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 5.5 "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזום לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.  
7 למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט יעשה בהתאם למדיניות המוצהרת של גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2030.

נספח א'7

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)	חלק החברה			
													שיעור רווח גולמי מהכנסות	שיעור אחזקה	רווח גולמי (אלפי ש"ח)	
העצמאות 21, 29 ו-33	מגדל העמק	פינוי בינוי	1,080	165	915	רבעון 2 - 2031	רבעון 2 - 2037	313	158,242	14,000	1,215,680	209,227	17%	100%	209,227	317,201

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 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 הדשוררים 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.