

פרופדו

פרופדו בע"מ ("החברה")

29 באפריל 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: התקשרות בהסכם בקשר עם פרויקט פינני בינוי בעל תב"ע מאושרת

ברח' מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, ראשון לציון

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 28 באפריל 2026 התקשרה גיי.אל.אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ("GLM")¹ בהסכם רכישת מניות והשקעה ברויאל גרדן מתחם מונטיפיורי בע"מ² ("ההתקשרות" או "ההסכם" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה).

חברת הפרויקט מקדמת פרויקט פינני בינוי במקרקעין שברח' מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, ראשון לציון³ ("הפרויקט") במסגרתו נחתם הסכם התחדשות עירונית⁴ עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים בפרויקט המהווים רוב נדרש בהתאם לדין.⁵

לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת, בתוקף מיום 10 במרץ 2025.

במסגרת הפרויקט צפויים להיחרס הבניינים הקיימים הכוללים 35 יח"ד, ותחתיהם ייבנו שני בניינים חדשים שיכללו עד 116 יח"ד (מתוכן כ-81 יח"ד לשיווק)⁷ בשטח פלדלת כולל למגורים של כ-11,400 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה) והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁸ והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ההתחדשות העירונית.

1 המוחזקת בשיעור של 49% על ידי החברה, עם אופציה להגדיל את חלקה ל-100%.
2 אשר למיטב ידיעת החברה מוחזקת בשיעור של 100% על ידי מר עומר קליין.
3 במקרקעין בשטח של כ-1.7 דונם הידוע גם כחלקות מספר 344, 346, 348, 350, 349 בגוש מספר 3928.
4 הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
5 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, 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 לפינני בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינני ובינוי לפי תוכנית מפורטת.
6 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 היוו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינני בינוי. למידע נוסף ראו סעיף 7.1.1 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
7 למיטב ידיעת החברה, קידום הפרויקט במסגרת התב"ע שאושרה ייעשה בכפוף לשיתוף פעולה עם צד שלישי שאינו קשור עם החברה ו/או GLM המקדם פרויקט במקרקעין סמוכים הנמצאים בגבולות התב"ע.
8 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 2.3 "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות הזים לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים.
9 למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות של גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון השלישי של שנת 2028.

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

במסגרת ההתקשרות יוקצו ל-GLM 75% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה שלה ("הון **חברת הפרויקט**") וכן אופציית CALL ללא כל תמורה לעלייה ל-100% בהון חברת הפרויקט.⁹

במסגרת ההתקשרות נקבע כי כלל התשלומים ו/או התמורות במסגרת ההתקשרות יהיו כפופים להתקיימותה של רווחיות מינימלית של 15%, וככל שלא, יופחתו בהתאמה כדי להבטיח רווחיות זו. הסכומים יכללו: סך של עד 4.8 מ' ש"ח בגין מכר המניות, עד 1.2 מ' ש"ח החוזר הוצאות ועד 6.1 מ' ש"ח דמי ניהול, כאשר כלל סכומים אלו ישולמו, בכפוף לרווחיות המינימלית של 15%, מתוך תקציב הפרויקט בהתאם לדוח האפס. **יודגש כי כלל הסכומים הנ"ל כלולים בהוצאות הפרויקט בחישוב הרווח הגולמי בנספח א'.** כן נקבע מנגנון של תמורה נוספת ככל שרווחיות הפרויקט תעלה על 16%. עוד נקבע כי GLM תהיה רשאית שלא להתקשר בהסכם ככל ועד תום 60 ימים ממועד החתימה לא יתקיימו מספר תנאים מתלים וביניהם הסכמת ב"כ דיירים וחברי נציגות בעלי הזכויות וכן תנאים מתלים מקובלים נוספים.

כן קיבלה GLM, ללא תמורה, אופציות CALL לרכישת 100% ממניות שתי חברות פרויקט נוספות המקדמות שני פרויקטי פיננסי נוספים אשר טרם הגיעו לרוב נדרש, וככל שתמומשנה ייקבע מחיר מימוש האופציות על ידי שמאי מוסכם, אשר ישקף לכל פרויקט שיעור רווחיות מינימלי של 15%.

יצוין שהחברה ערבה להתחייבות GLM על פי ההסכם.

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 בהתאם ליחס ההחזקות. מימון העסקה יבוצע באמצעות מקורותיה העצמיים של GLM.

להערכת החברה, ובהתייעצות עם יועצי מס, צפוי חיוב במס רכישה בגין מכר המניות בחברת הפרויקט.

ההשקעה בחברת הפרויקט מהווה התרחבות של פעילות ההתחדשות העירונית בחברה וב-GLM.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

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

⁹ האופציה תהיה ניתנת למימוש ללא עלות ו/או תוספת מימוש כלשהי, וזאת החל ממועד גמר השלד ועד חלוף תקופת הבדק והאחריות בפרויקט (קרי טרם חלוקת רווחי הפרויקט). מובהר כי GLM תממן לבדה את כלל עלויות הפרויקט.

נספח א¹⁰

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)	מחיר מכירה למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ש"ח)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ש"ח)	חלק החברה			חלק החברה בהנחת מימוש אופציה			
												שיעור רוח מהכנסות	שיעור רוח גולמי	שיעור רוח מהכנסות	שיעור אחזקה	רווח גולמי (אלפי ש"ח)	עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	עודפי רוח (אלפי ש"ח)
מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9	ראשון לציון	פינוי בינוי	116	35	81	רבעון 1 - 2029	רבעון 1 - 2033	27,606	27,000	228,288	45,425	19.90%	1249%	22,258	29,255	100%	45,425	59,703

יצוין כי ההערכות דלעיל ובנספח א להלן, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' יח' למכירה, מס' יח' לפינוי, הסטאטוס התכנוני, מועד קבלת היתר הבניה, מועדי התחלה וסיום הבניה, הכנסות, הוצאות, רווח, אחוז רווח מעלות וכיו"ב הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונם של החברה ו/או GLM ו/או חברת הפרויקט, לפי העניין, 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 אי שינוי התב"ע וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועו של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ו/או GLM ו/או חברת הפרויקט, לפי העניין), 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 ו/או GLM ו/או חברת הפרויקט, לפי העניין; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון ליווי הפרויקט בתנאים ובמועדים הנחזים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו, 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, GLM 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.

¹⁰ עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס).

¹¹ יצוין כי למיטב ידיעת החברה בפרויקט הושקע עד כה סך של כ-1.2 מ' ₪ ע"י חברת הפרויקט.

¹² כאמור לעיל, במסגרת ההסכם ל-GLM אופציית CALL לעלות לאחזקה של 100% בחברת הפרויקט, ללא עלות ו/או תוספת מימוש כלשהי, וזאת טרם חלוקת רווחי הפרויקט.