

פרופדו בע"מ ("החברה")

28 במאי 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 בינו

ברחוב שני אליהו 4, 6, 8, 10, 12, 16 אשקלון

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 27 במאי 2026 התקשרה ד.א דוראל – נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ¹ ("היזם"), בהסכם ליזום פרויקט פינני בינוי ("ההסכם")² עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב שני אליהו 4, 6, 8, 10, 12, 16 באשקלון ("הבניינים הקיימים")³ המהווים רוב נדרש בהתאם לדין⁴ ("הבעלים", ו-"הפרויקט", בהתאמה).

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים הכוללים 128 יח"ד, כאשר להערכת החברה, תחתיהם יוקם פרויקט בהיקף כולל של כ- 726 יח"ד לבניה, בשטח פלדלת כולל למגורים של כ- 76,200 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, מרפסות ושטחי מסתורי כביסה) מתוכן, כ- 598 יח"ד לשיווק⁵ לצד מרכיב השלמה כלכלית⁶, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים⁷, לרבות רשויות שונות 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 המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.
2 הסכם הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
3 במקרקעין בשטח של כ- 21 דונם הידוע גם כחלקות מספר 16-11, 18, 19, 24, 31, 73 בגוש מספר 3013.
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) בעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בעלותם 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 היוו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פינני בינוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.1 לפרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
6 יחס ההחלפה הממוצע עם הבעלים הוא 4.67. "יחס ההחלפה" לעניין זה משמעו: היחס בין יחידות היזם (ללא רכיב ההשלמה הכלכלית) לבין יחידות הבעלים. יחס ההחלפה הוא על פי אותו מפתח לכל הבעלים. ראו גם ה"ש 7.
7 יצוין כי להערכת החברה, מתכונת הפרויקט הנוכחית נשענת על רכיב השלמה כלכלית (סובסידיה) אשר יובא בחשבון בתקן 21, כאשר אין ודאות לגבי עצם התקיימותו, סוגו, היקפו, תנאיו ועיתויו, וכי שינוי במתכונת הפרויקט עשוי להביא לשינוי ברכיב ההשלמה הכלכלית הנדרש, לרבות בסוגו, היקפו, תנאיו ועיתויו.
8 למיטב ידיעת החברה, תכנון הפרויקט הוא בהתאם למדיניות גופי התכנון. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל ברבעון השני של שנת 2031.

נספח א' 8

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 (אלפי ש"ח)	מחיר מכירה למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות (אלפי ש"ח) 100%	רווח גולמי חזוי (100% אלפי ש"ח)	חלק החברה			
													שיעור רווח מהכנסות	רווח גולמי (אלפי ש"ח)	עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	
שני אליהו 4, 6, 8, 10, 12, 16	אשקלון	פינוי בינוי	726	128	598	רבעון 4 - 2031	רבעון 4 - 2036	182	166,742	16,000	1,300,674	259,069	19.9%	100%	259,069	354,772

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, הון עצמי שטרם הושקע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט והמועד הצפוי למשיכתם וכן עצם קבלת ההשלמה הכלכלית, אם וככל שתתקבל, סוגה, היקפה, תנאיה ועיתוי קבלתה 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 וכן עצם קבלת ההשלמה הכלכלית, אם וככל שתתקבל, סוגה, היקפה, תנאיה ועיתוי קבלתה; 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 כזימית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינוי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים 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 ודאות 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.

⁸ עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקט בלבד (לפני מס). כאמור בה"ש 7, הנתונים הכספיים המוצגים מניחים רכיב השלמה כלכלית (סובסידיה) אשר יובא בחשבון בתקן 21, כאשר אין ודאות לגבי עצם התקיימותו, סוגו, היקפו, תנאיו ועיתויו. שינוי במתכונת הפרויקט עשוי להביא לשינוי ברכיב ההשלמה הכלכלית הנדרש, לרבות בסוגו, היקפו, תנאיו ועיתויו. הכנסות ממכירת דירות מוערכת בסך של כ-1,050 מיליוני ש"ח.