

## 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: התקשרות בהסכם השקעה בחברת עוז נדל"ן (י.ג.) בע"מ

### היוזמת פרויקטי התחדשות עירונית המחזיקה בחברה בעלת סיווג קבלני ג'4

החברה מתכבדת להודיע, בהמשך לדיווח מידי קודם של החברה<sup>1</sup>, כי ביום 28 במאי 2026 ("מועד החתימה") התקשרה החברה, באמצעות פרופדו עוז נדל"ן בע"מ (חברה בהקמה), חברה בת בבעלותה המלאה ("פרופדו"), עם עוז נדל"ן (י.ג.) בע"מ ("עוז")<sup>2</sup> ועוז יזמות נדל"ן בע"מ<sup>3</sup> ("עוז יזמות" או "המייסד") (פרופדו, עוז ועוז יזמות ביחד: "הצדדים"), בהסכם השקעה בעז, המקדמת 6 פרויקטים בשלבי הבשלה שונים ופרויקטים נוספים בשלבי יזום ראשוניים בתחום ההתחדשות העירונית ובעלת זרוע ביצוע קבלנית ("הסכם ההשקעה" או "ההסכם"), והכל כפי שיפורט להלן.

#### 1. רקע

למיטב ידיעת החברה, עוז הינה חברה פרטית הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית, העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה"), בייזום, פיתוח, הקמה, בנייה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות התחדשות עירונית, וכן יחידות למסחר או לתעסוקה כשימושים נלווים למגורים. עוז מחזיקה (100%) בעז בניה והתחדשות (י.ג.) בע"מ ("עוז בניה"), בעלת סיווג קבלני ג-4.<sup>4</sup>

עוז מקדמת 6 פרויקטי התחדשות עירונית<sup>5</sup> בעלי רוב נדרש<sup>6</sup> בשלבים שונים, במסגרתם צפויים להבנות בסך הכל כ- 375 יח"ד, מתוכן כ-249 יח"ד לשיווק, שסך ההכנסות והרווח הגולמי הצפויים ממכירת הדירות בכלל הפרויקטים הם כ-752 מיליון ש"ח וכ-156 מיליון ש"ח<sup>7</sup> בהתאמה, והכל כמפורט בנספח א לדיווח מידי זה (הפרויקטים הנ"ל יכוננו להלן "הפרויקטים")<sup>8</sup>.

בין הפרויקטים, החברה מקדמת פרויקט פינני בינוי ברח' תרצה 1 מולכו 4 ברמת גן, בהיקף של 125 יח"ד להקמה (מתוכן 90 יח"ד לשיווק), לגבי קיימת תב"ע מאושרת בתוקף מיום 31 באוגוסט 2025.

#### 2. הקצאת מניות עוז לפרופדו

על פי הסכם ההשקעה, במועד ההשלמה<sup>9</sup> יוקצו לפרופדו 49% מההון המונפק והנפרע של עוז<sup>10</sup> ותינתן לפרופדו אופציית Call לרכישת 100% מהונה המונפק והנפרע של עוז (שפרטיה יפורטו להלן, "האופציה").

1 דיווח מיום 11 בפברואר 2026, מסי אסמכתא 2026-01-014086.

2 חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי עוז יזמות נדל"ן בע"מ.

3 חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה מוחזקת במלואה על ידי מר יוגב חדד ("יוגב").

4 בהתאם למידע שנמסר מעוז, עוז בניה פועלת להסדרת סיווגה הקבלני בסיווג ג-4, בהתאם להוראות תקנות רישום קבלנים (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988, וזאת על רקע שינוי בעלות בעז בניה אשר קדם לעסקה ושבעקבותיו נדרש להסדיר את הסיווג הקבלני. יובהר כי אין כל ודאות כי הסיווג האמור יתקבל ו/או אם יותנה ו/או ישתנה וכי קבלתו כפופה לאישור רשם הקבלנים ו/או כל רשות או גורם מוסמך אחר, ככל שנדרש.

5 המקודמים לפי תמ"א 38/2 ו/או חלופת שקד ו/או במסלול פינני בינוי, הכל כהגדרתם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

6 לפי מידע שהתקבל מעוז, ביחס לכלל הפרויקטים התקבל רוב נדרש. "הרוב הנדרש", הוא כנדרש על פי הסכם ההתחדשות העירונית הרלוונטי, כתנאי לו, והן על פי הדין (כהגדרת המונח "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" בחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, ו/או חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008), לפי העניין.

7 לאזרת מידע צופה פני עתיד ראו בסוף דוח מיידי זה.

8 למועד החתימה, מלוא (100%) הזכויות בפרויקטים מוחזקות על ידי חברות הקבוצה, למעט פרויקט רוטנברג מחניים בו עוז מחזיקה בשיעור של כ-71.4% מהזכויות.

9 ביום 1.7.26 או במועד אישור רשות התחרות, המאוחר מביניהם, או במועד מאוחר יותר שייקבע בהסכמת הצדדים.

10 במצבן AS IS, בכפוף להיותן נקיות וחופשיות. "מניות רגילות" – ההון המונפק והנפרע.

### 3. מימון פעילות עזר<sup>11</sup>

על פי ההסכם, עוז תפעל לממן את פעילותה באמצעות צדדים שלישיים.

הון חוזר, הון עצמי וכל הון נוסף שיידרש לעוז, כפי שייקבע על ידי דירקטוריון עוז, ככל שלא יתקבל מצדדים שלישיים, יועמד לעוז כהלוואות בעלים על ידי בעלי המניות ביחס של 75% – פרופדו ו-25% – המייסד. הלוואות הבעלים תשאנה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 5%.

פרופדו תוכל לגייס מימון כנגד שיעבוד של נכסי ו/או זכויות עזר ו/או חברות בקבוצת עוז ולרבות מניות עזר המוחזקות ע"י שני הצדדים, ובמקרה כזה, הלוואת בעלים שתועמד ע"י פרופדו באמצעות כספים אלו, תישא ריבית בשיעור של עלות הגיוס בתוספת 2% לשנה.

### 4. שירותי קבלנות וביצוע בפרויקטי קבוצת פרופדו

על פי ההסכם, לבקשת פרופדו, עוז בניה תגיש הצעה למתן שירותי בניה לפרויקטים של יזמות למגורים המקודמים על-ידי גופים מקבוצת פרופדו, כקבלן ראשי. ההצעה שתוגש תהיה תחרותית, בתנאי שוק מקובלים, ובכל מקרה בתמורה שלא תעלה על 10% cost.<sup>12</sup>

### 5. האופציה

במסגרת ההסכם ניתנה לפרופדו אופציה לרכישת כל מניות עזר המוחזקות על ידי המייסד, באופן שלאחר מימוש האופציה, פרופדו תחזיק ב-100% מהון המניות המונפק של עוז. מחיר האופציה יקבע לפי שווי חלקו היחסי של המייסד בעזר ובהנחה של 15%, כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם בהתאם למתודולוגיה שפורטה בהסכם. האופציה תהיה ניתנת למימוש במהלך תקופה שתחל 5 שנים ועד לתום 9 שנים ממועד החתימה, לפי תנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, במקרה של מימוש אופציית פרופדו, תעמוד למייסד אופציה לרכוש מעוז עד 49% מהון המניות המונפק של עוז בניה, במחיר שייקבע במסגרת אותה הערכת שווי.

### 6. קבלת החלטות בעוז

לפרופדו ולעוז נציגות שווה בדירקטוריון עוז ובאסיפה הכללית של עוז. החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של עוז יתקבלו ברוב קולות, כאשר בכל מקרה לנציגי פרופדו זכות הכרעה בכלל החלטות, למעט הגנות מיעוט מקובלות, לגביהן הוסכם שהחלטות תתקבלנה פה אחד.<sup>13</sup>

### 7. בלעדיות

כל עוד יוגב מועסק ו/או נותן שירותים לקבוצה, הוא מתחייב שלא לעסוק, במישרין או בעקיפין, בתחום פעילותה של עוז, באופן המתחרה בעוז. בנוסף, יוגב לא יהיה מעורב בכל דרך שהיא בפרויקט אשר מי מחברות קבוצת עוז ניהלה בעניינו מגעים, אלא אם עוז ויתרה על כך בכתב. לצד זאת הוסכם כי פרופדו אינה מוגבלת בפעילותה.

### 8. הגבלות על העברת מניות וזכות סירוב ראשון

ההסכם כולל תקופת חסימה של שנתיים ממועד החתימה, במהלכה לא יהיה מי מבעלי המניות רשאי להעביר את מניותיו לצד שלישי, למעט העברה לנעבר מורשה שהוגדר בהסכם. כמו כן, הסכם ההשקעה כולל זכות סירוב ראשון לכל צד ביחס למשנהו במקרה של העברת מניות עזר, זכות הצטרפות (Tag Along) כחלופה לזכות הסירוב, וכן זכות

<sup>11</sup> יודגש, כפי שיפורט בהמשך, כי לפרופדו זכות הכרעה בנושאי קבלת מימון, התקשרויות בהסכמי מימון, בחירת גופי מימון וכל הקשור במימון פעילות החברה.

<sup>12</sup> כן הודגש, כי נציגי פרופדו בדירקטוריון עזר ו/או בדיוני הנהלת עוז לא ייחשבו כבעלי עניין אישי בנוגע להחלטות הנוגעות בקשר עם שירותי הבניה.

<sup>13</sup> זכות ההכרעה של פרופדו בדירקטוריון תעמוד בתוקף עד למועד פקיעת האופציה, ככל שלא תמומש, ולאחר מכן יידרש רוב של 75%.

צירוף (Bring Along) לפרופדו – המאפשרת לפרופדו, במקרה שתבקש למכור את כל מניותיה לצד שלישי, לדרוש מהמייסד למכור אף הוא את כל מניותיו באותם תנאים.

#### 9. הלוואת בעלים חריגה ודילול

ככל שהמייסד לא יעמיד את חלקו בהון הנדרש, פרופדו תעמיד את חלקו בדרך של הלוואת בעלים חריגה, שתישא ריבית שנתית בשיעור הגבוה מבין: (א) פריים + 8%; ו-(ב) 12%.

ככל שפרופדו לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכם יחול מנגנון דילול הקבוע בהסכם.

#### 10. ערבויות להלוואות ומסגרות

בהסכם נקבע כי פרופדו תעמיד ערבות להבטחת התחייבויות עוז, ככל שיידרשו על-ידי גורמים מממנים.<sup>14</sup> בנוסף הוסכם כי עד למועד ההשלמה, תפעל עוז לנטילת מסגרת אשראי בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח מגורם מממן, והצדדים יערבו למסגרת זו.

#### 11. תנאים מתלים

השלמת העסקה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור רשות התחרות - ככל שלא יתקבל עד 120 ימים ממועד החתימה (בכפוף להארכה של עד 14 ימים), כל צד רשאי לבטל את ההסכם.<sup>15</sup>

בנוסף, השלמת העסקה מותנית בהעברת מלוא ההחזקות בעוז ניהול לעוז. כמו כן, לפרופדו ניתנה תקופה של כ-7 ימים ממועד החתימה לטובת השלמת בדיקת נספחים ומצגים.

#### 12. פרטים נוספים על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התוספת החמישית")

להלן יובאו פרטים ונתונים נוספים, כפי שנמסרו לחברה על ידי עוז והמייסד:

א. **תיאור פעילות עוז** – ראו סעיף 1 לדיווח זה. לתיאור הסביבה העסקית של פעילות התחדשות עירונית, ראו פרק א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

ב. **מימון העסקה** – בכוונת החברה לממן את ההשקעה מצדדים שלישיים ו/או ממקורות עצמאיים.

ג. **חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה** – להערכת החברה, לאחר בדיקות שערכה עם יועצי מס, לא צפויה חבות במס רכישה בגין עסקת ההקצאה.

ד. **תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש וייעודו** – ההשקעה בעוז מהווה מימוש של אסטרטגיית החברה במיזוגים ורכישות בהתחדשות עירונית, לצד התרחבות של פעילות הנדל"ן היזמי למגורים של החברה, בדגש על תחום ההתחדשות העירונית. בכוונת החברה לתמוך בהשלמת הפעילות הקיימת בעוז ובחברות הקבוצה ולשלב בתכניות החברה בתחום הפעילות, תוך ניצול יכולות הביצוע הקבלניות של עוז בניה לטובת כלל פרויקטי קבוצת פרופדו.

ה. להלן יובאו נתונים עיקריים מדוחותיה הכספיים המבוקרים של עוז לשנים 2024 ו-2025, כפי שנמסרו לחברה על ידי עוז, אשר למיטב ידיעת החברה נערכו על פי תקינה (Israeli GAAP).

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2025 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	
7,218	5,672	נכסים
10,956	7,511	התחייבויות
לשנה שהסתיימה ביום		סעיף
2025 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	
3,320	4,656	הכנסות
(1,578)	(61)	הפסד תפעולי
(1,899)	(251)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(1,899)	(251)	הפסד לשנה

<sup>14</sup> ראה ה"ש 11.

<sup>15</sup> ככל שרשות התחרות תסרב לתת את אישורה, יפקע ההסכם באופן אוטומטי וללא חבות נוספת.

יצוין כי ההערכות דלעיל ובנספח א' להלן, בין היתר, מס' יח' לבניה, מס' יח' למכירה, הסטאטוס התכנוני, צפי תחילת סיום ביצוע, הון עצמי שטרם הושקע, מחירי מכירה, הכנסות, הוצאות, רווח גולמי ושיעורו, עלויות והרווח היזמי [הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של עוז ו/או מי מטעמה ו/או החברה לפי העניין ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה, בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברות הנרכשות), בעמידת החברות הנרכשות בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברות הנרכשות; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף. בהקשר זה יצוין כי ייתכן שבהסכמי הדיירים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים בנספח א', ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת מניות המהוות מעל 49% מהון מניות חברות הפרויקטים, כך שבמקרה שהחזקות פרופדו יעלו על שיעור ההחזקה כאמור מהון תאגידי הפרויקט, יכולה להביא לכאורה לביטול ההסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) ו/או הרכישה ו/או העסקה בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברות הנרכשות ו/או החברה, לפי העניין; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברות הנרכשות, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלות החברות הנרכשות 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 ההערכות המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

פרופדו בע"מ

נחתם על ידי: דורי דודוביץ, יו"ר הדירקטוריון

פלג דודוביץ, מנכ"ל ודירקטור

**נספח א<sup>16</sup>**

חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)	חלק פרופדו	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ש"ח)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ש"ח)	מחיר מכירה למ"ר (ללא מע"מ)	הון עצמי שטרם הושקע (אלפי ש"ח)	הון עצמי שהושקע (אלפי ש"ח)	צפי סיום ביצוע	צפי תחילת ביצוע	שיעור ביצוע	יח"ד מכורות	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
2,417	3,204	49%	14.6%	6,539	44,677	31,000	-	750	רבעון 4 2026	רבעון 3 2024	83%	11	15	8	23	תמ"א 38 / חלופת שקד	רמת גן	עוזיאל 151
9,523	9,499	35%	21.6%	27,113	125,483	31,000	9,616	6,411	רבעון 4 2029	רבעון 3 2026	-	2	44	24	68	תמ"א 38 / חלופת שקד	רמת גן	רוטנברג מחניים
39,212	28,922	49%	21.6%	59,024	272,742	30,000	33,541	1,234	רבעון 2 2032	רבעון 3 2028	-	-	90	35	125	פינוי בינוי	רמת גן	תרצה 1 מולכו 4
27,549	19,589	49%	19.6%	39,978	203,483	30,000	25,823	827	רבעון 2 2035	רבעון 4 2031	-	-	71	40	111	פינוי בינוי	רמת גן	יעל הגיבורה
5,391	4,009	49%	22.2%	8,182	36,898	32,000	4,213	466	רבעון 4 2030	רבעון 2 2028	-	-	10	7	17	תמ"א 38 / חלופת שקד	רמת גן	מלל 11
10,215	7,655	49%	22.7%	15,623	68,919	38,000	8,290	394	רבעון 1 2031	רבעון 4 2028	-	-	19	12	31	תמ"א 38 / חלופת שקד	גבעתיים	המעייץ 31
<b>94,308</b>	<b>72,879</b>			<b>156,460</b>	<b>752,202</b>								<b>249</b>	<b>126</b>	<b>375</b>			<b>סה"כ</b>

חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור, ובפרויקטים הרלוונטיים - תחת הנחת מימוש אופציות (הנתינות למימוש החל מ-5 ועד 9 שנים, כפוף להגעה לאבני דרך) לעליה בשרשור ל- 100% מעוז. עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'.