

פרופדו

פרופדו בע"מ

("החברה")

14 במאי 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי – פרויקט ז'בוטינסקי 15, גבעתיים

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 13 במאי 2026 התקשרה גלובל לנדמרק - ז'בוטינסקי 15 בע"מ ("הלווה"), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 1,49%¹ בהסכם הלוואה עם תאגידים מממנים ("המלווים") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-167.8 מיליון ש"ח ("הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה", בהתאמה). ההלוואה תשמש להקמתו של פרויקט ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים ("הפרויקט"), והכל כמפורט בנספח א להלן.

החברה העמידה ערבות, ללא הגבלה בסכום, ביחד ולחוד עם בעלי המניות ב-GLM, להבטחת כל התחייבויות הלווה למלווים לפי הסכם הלוואה.

בכבוד רב,
פרופדו בע"מ

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

¹ הלווה מוחזקת במלואה על ידי גיי.אל.אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ("GLM"), המוחזקת בשיעור של 49% על ידי החברה, עם אופציה להגדיל את חלקה ל-100%.

נספח א – עיקרי ההלוואה

התחייבויות אחרות	ביטחונות	מועדי פירעון הריבית והקרן	שיעור הריבית והעמלות	סכום ההלוואה
<p>עילות לפירעון מיידי (בכפוף לתקופות ריפוי וגרייס כמפורט להלן, אולם התראה לא תידרש במקרים בהם קיים חשש ממשי לפגיעה ביכולת הגביה של המלווים): הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, ובניהן: פיגור בתשלום של 10 ימים ומעלה; הפרת התחייבות או תנאי ממסמכי ההתקשרות (ככל שלא תוקנו בתוך תקופת ריפוי, ככל שניתנה); אם יתברר כי הצהרה או מצג של הלווה אינם נכונים או מדויקים; חריגה מלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט שנקבעו בהסכם ההלוואה; קצב ביצוע פרויקט איטי לדעת המפקח שלא תוקן תוך 30 יום; קצב מכירות איטי מהנקוב בהסכם ההלוואה, שלא תוקף תוך 30 יום; חריגה מתקציב עלות הפרויקט לעומת דוח האפס, אלא אם הופקד הון עצמי נוסף תוך 14 יום; ירידה ברווחיות מתחת לשיעור 15.5% אלא אם הושלם הון עצמי תוך 7 ימים (אמת מידה פיננסית); סטייה מהותית מהתוכניות והמפרטים; ביטול או פגיעה של היתר הבנייה; הליכי חדלות פירעון, פירוק, כינוס נכסים או הקפאת הליכים נגד הלווה (במקרים מסוימים ניתנת ארכה של 7 ימים לביטול הבקשה); הטלת עיקול או הליך הוצל"פ שלא בוטל תוך 30 יום; שינוי שליטה או שינוי באחזקות הלווה ללא הסכמה; שינוי מהותי לרעה בלווה או בפרויקט (במתן הודעה של 7 ימים מראש); כשל פירעון כלפי נושים אחרים או העמדת חוב אחר לפירעון מיידי; אירוע ביטוחי מהותי או אי-עריכת ביטוחים; וכן התקיימות עילות אלו ביחס לערבים (לרבות החברה) או לקבלן.</p> <p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת כל מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי כפופה</p>	<p>משכנתה ומשכון מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע מוגבלת בסך של 230 מיליון ש"ח. כך גם חתם הלווה על כתב נחיתות לפיו משכנתה זו תהיה עדיפה על הערות האזרה הרשומות לטובתו.</p> <p>שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט (לרבות כל הזכויות החוזיות של הלווה בפרויקט וזכויותיה לקבלת החוזי כספים מרשויות) ללא הגבלת סכום.</p> <p>שעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, של מניות הלווה. בנוסף חתמו בעלי המניות בלווה על כתבי נחיתות שלפיהם הלוואות בעלי המניות בלווה יהיו נחותות למסגרת האשראי ויפרעו רק לאחר פירעונה.</p> <p>החברה העמידה ערבות, ללא הגבלה בסכום, ביחד ולחוד עם בעלי המניות ב-GLM, להבטחת כל התחייבויות הלווה</p>	<p><u>המסגרות בגין האשראי הכספי והשלמת ההון העצמי יפרעו לא יאוחר מ-90 ימים לאחר מועד השלמת הבנייה וקבלת אישור אכלוס. הריביות כאמור תיפרענה אחת לרבעון, וככל שלא נפרעו, תצורפנה לקרן.</u></p> <p><u>מסגרת הפוליסות תפרע לא יאוחר מ-120 ימים לאחר מועד השלמת הבנייה וקבלת אישור אכלוס.</u></p>	<p><u>מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.7%-1.3%.</u></p> <p><u>המסגרת בגין השלמת ההון העצמי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3.5%-4.5%.</u></p> <p><u>עמלות בגין מסגרת הפוליסות בטווח של 0.15%-1.15%².</u></p>	<p>מסגרת אשראי כוללת בסך של עד כ-167.8 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה הבאה:</p> <p>(א) מסגרת אשראי כספי בסך של כ-20 מיליון ש"ח, המיועדים למימון עלויות הקמת הפרויקט, כאשר סך של עד כ-0.5 מיליון ש"ח מתוכה היא הלוואת מע"מ לצורך מימון הפרשי עיתוי לתקופה של 90 ימים.</p> <p>(ב) מסגרת בסך של עד כ-7.2 מיליון ש"ח לטובת השלמת העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקט על פי הסכם ההלוואה.</p> <p>(ג) מסגרת להנפקת פוליסות חוק מכר לרוכשי יחידות היזם וערבויות לבעלי הקרקע (הכוללות ערבויות בנוסח חוק מכר וערבויות להבטחת דמי שכירות), בסך כולל של עד כ-140.6 מיליון ש"ח ("מסגרת הפוליסות").</p> <p>על אף האמור לעיל, המלווים רשאים להקטין את מסגרת האשראי בהתאם לקצב התקדמות / ביצוע / מכירות / גבייה ונתונים נוספים.</p>

² לא כולל עמלות חד פעמיות נוספות.

<p>לעמידה בתנאים מקדמיים מקובלים, שהמועד האחרון לקיומם הוא 6 חודשים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, כגון עמידה בשיעור רווחיות שנקבע, יצירת כל הבטחונות המפורטות לעיל, עמידה בקצב מכירות כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, העמדת הון עצמי כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, המצאת דוח אפס למלווים, קבלת היתר בנייה מלא, התקשרות עם קבלן ראשי, רישום הערות אזהרה, טופס 50, המצאת אישור מפקח ועוד.</p> <p><u>התחייבויות נוספות:</u> הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה כגון התחייבות לעמידה בתקציב ובלוחות זמנים, העמדת הון עצמי מינימלי, עמידה בקצב מכירות, מחירי מכירה מינימליים, אופן פריסת תשלומי הרוכשים, התחייבות שלא ישתנה הרכב בעלי המניות בלווה ללא הסכמת המלווים, ואיסור פירעון הלוואות בעלים בלווה עד לפירעון מלוא האשראי. בנוסף, נקבע איסור גורף על הלווה ליטול כל הלוואה, מימון או אשראי נוסף מכל גורם שהוא ללא הסכמת המממנים מראש ובכתב, וכן איסור על יצירת שעבודים נוספים על הפרויקט או על איזה מנכסי הלווה. בנוסף, במקרה של סטייה מהותית בלוחות הזמנים או ברווחיות, רשאים המממנים לדרוש מהלווה נקיטת פעולות מתקנות, כגון השקעת הון עצמי נוסף, המצאת בטוחות נוספות או עדכון שיעורי הריבית והעמלות.</p> <p>כמו כן, הסכם ההלוואה כולל מגבלות על עסקאות עם בעלי עניין בלווה.</p>	<p>למלווים לפי הסכם ההלוואה.</p>			
---	----------------------------------	--	--	--