



2 בדצמבר, 2025

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

ג.א.נ.,

הנדון: דו"ח מיידי בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה

בהתאם לתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הצעה פרטית"), לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולהחלטת דירקטוריון החברה מיום 2 בדצמבר 2025, מתכבדת החברה לעדכן אודות הצעה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה של מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב ("מניות רגילות").

למועד דוח זה הניצע אינו בעל עניין בחברה ולא יהפוך לבעל עניין בחברה כתוצאה מההצעה נשוא דו"ח מידי זה ("הניצע").

1. כמות ניירות הערך המוצעים והשיעור באחוזים שהם יהיו מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה ובדילול מלא

1.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 2.2 להלן, התקשרה החברה עם הניצע בהסכם להקצאה ומכירה של מניות רגילות בסכום של 35,000,000 ש"ח, לפי מחיר למניה שיקבע לפי הנוסחה המפורטת להלן ("נוסחת החישוב"), ובכל מקרה לא יותר מ- 14,000,000 מניות רגילות של החברה ("מספר המניות המירבי"):

1.2. המחיר לכל מניה רגילה יעמוד על 360 אגורות ("המחיר הבסיסי") בכפוף להתאמות הבאות:

א. ככל שמחיר הסגירה של מניית החברה ביום המסחר שיקדם למועד ההשלמה ("המחיר הקובע")

יהיה שווה או גבוה מהמחיר הבסיסי, יעמוד המחיר לכל מניה על המחיר הבסיסי.

ב. ככל שהמחיר הקובע יהיה נמוך מהמחיר הבסיסי, יעמוד המחיר לכל מניה על סכום השווה למחיר הקובע, בתוספת 3%, אך בכל מקרה, לא יותר מהמחיר הבסיסי.

1.3. בהנחת תשלום המחיר הבסיסי, תקצה החברה לניצע סך הכול 9,722,222 מניות רגילות, אשר תהווה לאחר הקצאתן כ- 2.74% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וכ- 2.53% בדילול מלא.

1.4. בהנחת הקצאה של מספר המניות המירבי, הן תהווה לאחר הקצאתן כ- 3.89% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וכ- 3.60% בדילול מלא.

1.5. ביום שקדם למועד פרסום דוח מיידי זה, המחיר עבור מניה רגילה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") עמד על 362.7 אגורות. היחס בין המחיר הבסיסי לבין המחיר למניה בבורסה ביום שקדם למועד פרסום דוח זה הינו כ- 99.26%.

2. תנאי הצעה

2.1. התמורה

בעד המניות שתוקצינה בהתאם לנוסחת החישוב המפורטת לעיל, ישלם הניצע סך של 35 מיליון ש"ח.

2.2. תנאים מתלים להשלמת העסקה

2.2.1. קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתוקצינה לניצע.

2.2.2. קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להגדלת ההון הרשום, כמפורט בדוח זימון

אסיפה הכללית של החברה שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2025 (אסמכתא מספר : 2025-01-090356).

2.3. רישום המניות

המניות שתוקצינה לניצע תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה שבאמצעותה יוחזקו כל ניירות הערך של החברה, והן תהיינה, החל ממועד הקצאתן, שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה.

3. הסכמים בין הניצע לבין מחזיקים במניות החברה

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, אין בין הניצע או מי מטעמו לבין מחזיקים במניות החברה, או לבין אחרים, הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות הערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בחברה.

4. פירוט הוראות החסימה שיחולו על המניות המוקצות

על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' עד 15ג' לחוק), תש"ס-2000, יחולו המגבלות המפורטות להלן על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוקצות לניצע (להלן: "המניות החסומות"):

4.1. הניצע לא יהיה רשאי להציע את המניות החסומות אשר יוקצו לו במהלך המסחר בבורסה במשך תקופה של 6 חודשים מיום הקצאתן (בסעיף זה להלן: "תקופת החסימה המוחלטת").

4.2. במשך תקופה של 6 הרבעונים העוקבים שלאחר תקופת החסימה המוחלטת, הניצע לא יהיה רשאי להציע במהלך המסחר בבורסה את המניות החסומות, אלא אם מתקיימים שני התנאים הבאים:

(1) בכל יום מסחר בבורסה תוצע למכירה כמות מניות שאינה עולה על ממוצע מחזור המסחר היומי במניה ב- 8 השבועות שקדמו לאותו היום;

(2) הניצע יהיה רשאי להציע למכירה בכל רבעון, במהלך המסחר בבורסה, כמות מניות שלא תעלה על 1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (מבלי להתחשב בניירות ערך המירים שטרם מומשו או הומרו למניות).

לעניין זה "רבעון" - משמעו תקופה של 3 חודשים, כאשר ראשיתו של הרבעון הראשון הינה בתום התקופה האמורה בס' 4.1 לעיל.

בכבוד רב,

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נחתם על ידי:

צחי אבו, מנכ"ל ודירקטור
ניר לחיאני, סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל