



5 ביולי, 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת מניות ג'י סיטי בע"מ ובהסכם הצבעה

ארי נדל'ן (ארנה) השקעות בע"מ ("החברה") מתכבדת לדווח בזאת, כי ביום 3 ביולי 2026, חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות ג'י סיטי בע"מ ("ג'י סיטי") מידי נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של נורסטאר החזקות אינק. ("המוכרת" ו- "הסכם רכישת מניות", בהתאמה) ועל הסכם הצבעה עם המוכרת ("הסכם ההצבעה"). להלן עיקרי הסכם רכישת המניות והסכם ההצבעה:

הסכם רכישת המניות

1. החברה תרכוש מהמוכרת, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם רכישת המניות, 44,200,000 מניות רגילות של ג'י סיטי בע"מ ("ג'י סיטי" ו-"המניות הנרכשות", בהתאמה), המהוות, למועד זה, כ-26% מהון המניות המונפק והנפרע של ג'י סיטי¹.
2. ג'י סיטי עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל'ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופים אוכלוסין בערים מרכזיות. לפרטים נוספים אודות ג'י סיטי, לרבות פעילותה והסביבה העסקית והענפים שבהם ג'י סיטי פועלת ראו פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוחותיה ליום 31.12.2025 של ג'י סיטי אשר פורסמו ביום 17.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-023271) ("הדוחות הכספיים של ג'י סיטי ליום 31.12.2025").
3. התמורה הכוללת שתשלם החברה למוכרת בגין המניות הנרכשות תעמוד על סך של 660,790,000 ש"ח, המשקף מחיר של כ-14.95 ש"ח למניה. התמורה תשולם על ידי החברה למוכרת, כדלקמן: (א) סך של 230,000,000 ש"ח ישולם במועד השלמת העסקה נשוא הסכם רכישת המניות ("מועד ההשלמה"); ו-(ב) סך של 430,790,000 ₪ ("יתרת התמורה") ישולם לא יאוחר מחלוף שישה חודשים ממועד ההשלמה.
4. בסמוך לאחר חתימת הסכם רכישת המניות, תפקיד החברה בידי נאמן סך של 20,000,000 ש"ח, אשר ישוחרר למוכרת במועד ההשלמה וייחשב כחלק מן התמורה בגין המניות הנרכשות. ככל שהשלמת העסקה לא תצא אל הפועל כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות במוכרת (למעט (א) במקרה של אי קבלת אישור הממונה על התחרות או (ב) במקרה של אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים שנקבעו בהסכם רכישת המניות מסיבות שאינן תלויות בחברה) ו/או עקב הפרה מצד החברה, הסכום האמור ישוחרר מהנאמן למוכרת ויהווה פיצוי מוסכם לא בלעדי.

¹ בנטרול המניות הרדומות הקיימות בהונה של ג'י סיטי.

5. להבטחת תשלום יתרת התמורה, יופקדו המניות הנרכשות במועד ההשלמה בידי נאמן, אשר יחזיק בהן בנאמנות בהתאם להוראות ההסכם וכתב נאמנות שנחתם בין הצדדים. עד לתשלום מלוא יתרת התמורה או העברת המניות הנרכשות מהנאמן כמפורט להלן, יהיו זכויות ההצבעה בגין המניות הנרכשות בידי החברה. ככל שבחלוף ששה חודשים ממועד ההשלמה לא שולמה מלוא יתרת התמורה למוכרת מכל סיבה שהיא ו/או לא בוצעו ההעברות המפורטות בסעיף 7 להלן במלואן, הצדדים קבעו את החלוקה הבאה כפיצוי הוגן בנסיבות העניין: (א) ישוחררו 35,700,000 מהמניות הנרכשות וכל הכספים שהצטברו בגין מהנאמן למוכרת; ו- (ב) יועברו 8,500,000 מהמניות הנרכשות וכל הכספים שהצטברו בגין מהנאמן לחברה.
6. בנוסף, במועד ההשלמה, תעניק המוכרת לחברה אופציית Call לרכישת 12,000,000 מניות רגילות נוספות של ג'י סיטי ("מניות האופציה"), והחברה תעניק למוכרת אופציית Put למכירת מניות האופציה. מניות האופציה כוללות גם מניות נוספות שיירכשו, ככל שיירכשו, במסגרת הנפקת הון מתוכננת של ג'י סיטי שעליה הסכימו החברה והמוכרת כמפורט להלן. החברה תהיה רשאית לממש את אופציית ה-Call החל מחלוף שישה חודשים ממועד ההשלמה ועד חלוף שנים עשר חודשים ממועד ההשלמה. המוכרת תהיה רשאית לממש את אופציית ה-Put החל מחלוף שישה חודשים ממועד ההשלמה ועד חלוף ארבעה עשר חודשים ממועד ההשלמה. מימוש האופציות כפוף, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים (ככל שנדרשים) בהתאם לאגרות החוב הסחירות של ג'י סיטי והסכמי המימון שלה. מחיר המימוש באופציית ה-Call נקבע על 17 ש"ח לכל מניית אופציה, ובסך הכל 204,000,000 ₪, בתוספת המחיר שתשלם המוכרת בגיוס ההון המתוכנן בגין מניות אופציה נוספות, ככל שתירכשנה בגיוס ההון. מחיר המימוש באופציית ה-Put נקבע על 16 ש"ח לכל מניית אופציה, ובסך הכל 192,000,000 ש"ח, בתוספת המחיר שתשלם המוכרת בגיוס ההון המתוכנן, בגין מניות אופציה נוספות, ככל שתירכשנה בגיוס ההון. מחירי המימוש של האופציות הנ"ל כפופים להתאמות מקובלות לשינויים טכניים בהון ג'י סיטי, וכן להתאמה לחלוקת דיבידנד מיוחד על ידי ג'י סיטי, קרי בגין דיבידנד בסכום העולה על הסכומים שנקבעו במדיניות הדיבידנד של ג'י סיטי (ולא יותר מ-0.25 אגורות למניה ברבעון), ככל שיחולקו.
7. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, ובכלל זה קבלת אישור הממונה על התחרות ואישורים של גורמים מממנים לשחרור השעבודים הרשומים על המניות המשועבדות לטובתם כנגד פרעון החוב בגינם. המועד האחרון להשלמת העסקה יהיה לא יאוחר מחלוף 90 ימים ממועד חתימתו, אלא אם הצדדים יסכימו להאריך את מועד זה.
8. במועד תשלום יתרת התמורה, החברה תשלם לחברה את יתרת התמורה בסך 430,790,000 ש"ח, מתוכם 150,790,000 ש"ח שיועברו למוכרת ו-280,000,000 ש"ח שיועברו לנאמן לצורך השקעתה של המוכרת בחיזוק ההון של ג'י סיטי. בנוסף, החברה תעביר באותו מועד 260,000,000 ש"ח לנאמן לצורך השתתפותה של החברה בגיוס ההון המתוכנן של ג'י סיטי.
9. ההסכם כולל התחייבות של הצדדים להפעיל את אמצעי השליטה הנתונים להם בג'י סיטי על מנת שמיד עם תשלום יתרת התמורה, על מנת שג'י סיטי תבצע גיוס הון בסכום של כ-1,000,000,000 ("גיוס ההון"), תוך התחייבות של הצדדים להשקיע במצטבר סך של 540 מיליון ש"ח, כפי חלקם בהון המניות, כמפורט לעיל.
10. בכוונת החברה לממן את רכישת המניות הנרכשות ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות גיוס הון אשר בכוונת בעל השליטה להשתתף בו בסך של לפחות 200 מיליון ש"ח וכן באמצעות חוב.
11. לאחר השלמת העסקה, בכוונת החברה לפעול לצורך חיזוק מבנה ההון של ג'י סיטי, תוך המשך החזקה, ניהול ופיתוח הפעילות הקיימת של ג'י סיטי.
12. למידע אודות דוחותיה הכספיים של ג'י סיטי, לרבות נכסיה והתחייבויותיה, מחזור הכנסותיה ורווחיה ראו דוחות כספיים של ג'י סיטי ליום 31.12.2025 וכן הדוחות הכספיים של ג'י סיטי ליום 31.3.2026 (מס')

אסמכתא: 2026-01-048154). הדוחות הכספיים של ג'י סיטי נערכו על פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

הסכם ההצבעה

1. בד בבד עם חתימת הסכם רכישת המניות, חתמו המוכרת והחברה על הסכם ההצבעה שייכנס לתוקפו במועד ההשלמה, ואשר מסדיר זכויות והתחייבויות מסוימות של הצדדים בקשר להחזקותיהם בג'י סיטי.
2. כל עוד המוכרת תחזיק ב-20% או יותר מהון ג'י סיטי המונפק, החברה תפעיל את מלוא אמצעי השליטה שלה בג'י סיטי לצורך מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם בהתאם להמלצות המוכרת, כך שלמוכרת תהיה הזכות להמליץ למינוי לדירקטוריון ג'י סיטי על: (א) עד שני דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים; (ב) דירקטור חיצוני אחד; וכן (ג) יו"ר דירקטוריון משותף (מבין הדירקטורים שמונו וכל עוד המוכרת הינה בעלת המניות הגדולה בג'י סיטי) או נשיא לג'י סיטי. כל עוד המוכרת תחזיק בפחות מ-20% אך ב-10% או יותר מהון ג'י סיטי המונפק, תהיה לה הזכות להמליץ על דירקטור אחד שאינו דירקטור חיצוני ועל דירקטור חיצוני אחד.
3. כל עוד המוכרת תחזיק ב-20% או יותר מהון ג'י סיטי המונפק, המוכרת תפעיל את זכויותיה בג'י סיטי לצורך מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם בהתאם להמלצות החברה, כך שכל עוד החברה תחזיק ב-20% או יותר מהון ג'י סיטי המונפק, תהיה לה הזכות להמליץ על מינוי לדירקטוריון ג'י סיטי של: (א) עד שני דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים; (ב) דירקטור חיצוני אחד; וכן (ג) יו"ר דירקטוריון משותף (מבין הדירקטורים שמונו); וכל עוד החברה תחזיק ב-35% או יותר מהון ג'י סיטי המונפק, תהיה לה הזכות להמליץ על מינוי לדירקטוריון ג'י סיטי של: (א) עד חמישה דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים; (ב) דירקטור חיצוני אחד; וכן (ג) יו"ר הדירקטוריון (מבין הדירקטורים שמונו).
4. החברה תהיה רשאית למכור מניות ג'י סיטי שבבעלותה לצד שלישי, בכפוף לזכות הצטרפות של המוכרת (שתהיה קיימת כל עוד המוכרת מחזיקה ב-10% או יותר מהון המניות המונפק של ג'י סיטי ובכפוף לחריגים של עסקאות מסוימות של החברה במהלך המסחר בבורסה).
5. עוד נקבע, כי כל עוד המוכרת מחזיקה ב-15% או יותר מהון המניות המונפק של ג'י סיטי, החברה תפעיל את מלוא אמצעי השליטה וההשפעה הנתונים לה בג'י סיטי כך שהנפקת זכויות בג'י סיטי מעבר לגיוס ההון המתוכנן לעיל, לא תתבצע ללא הסכמת המוכרת.
6. הסכם ההצבעה יעמוד בתוקפו החל ממועד ההשלמה וכל עוד מי מהצדדים או נעבריהם מחזיק בלפחות 10% ממניות ג'י סיטי, אלא אם יסתיים קודם לכן בהסכמה בכתב של הצדדים, או בחלוף שלוש שנים ממועד ההשלמה, לפי המוקדם.

בכבוד רב,

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נחתם על-ידי:

צחי אבו, מנכ"ל ודירקטור

ניר לחיאני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים