לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

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

9 בנובמבר, 2026

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ("החברה") - התקשרות בהסכם להמחאת זכויות וחובות ולשיתוף פעולה בפרויקט תחנת הכוח "אורות יצחק" המשקף לפרויקט שווי של כ-1.46-1.1 מיליארד ש"ח</u>**

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2025 בדבר זכייתה של אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("**אס.אל.אס**"), יחד עם צד ג', במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") להרשאה ותכנון מתחם להקמת תחנת כוח במועצה האזורית מנשה ("**המכרז**" ו"**תחנת הכוח**", בהתאמה), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 8 בנובמבר 2026 התקשרה אס.אל.אס, יחד עם צד ג' (ביחד: "**הממחות**"), בהסכם עם רפק אנרג'י בע"מ ("**רפק**") להמחאת זכויות וחובות ולשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט לתכנון תחנת כוח במועצה האזורית מנשה ("**ההסכם**" ו"**הפרויקט**", בהתאמה). לאחר השלמת המחאת הזכויות והחובות צפויים שיעורי הזכויות בפרויקט להיות כדלקמן: אס.אל.אס - 29.94%; צד ג' - 19.96%; רפק - 50.1%.

<u>התמורה</u> -

התמורה הכוללת הצפויה בגין הזכויות וההתחייבויות המועברות הינה בסך של כ-370 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין, ככל שיחולו. התמורה תחולק בין הממחות ביחס של 60% לאס.אל.אס ו-40% לצד ג'. תשלום ראשוני בסך של 37 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים מהמועד שיחול בחלוף שלושה ימי עסקים לאחר התקיימות התנאי המתלה האחרון ("**המועד הקובע**"). המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הוא 270 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרויות ההארכה הקבועות בו. נוסף על כך, סך של 74 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים מהמועד המאוחר מבין מועד אישור התוכנית הסטטוטורית להקמת תחנת הכוח והמתקנים הנלווים ("**התוכנית**") לבין מועד קבלת אישור רמ"י; וסך של 259 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים ממועד הסגירה הפיננסית, שהוא המועד שבו יתקיימו כל התנאים המתלים על פי הסכם מימון שעתיד להיחתם עם מוסד פיננסי מוכר בישראל לצורך מימון הפרויקט ("**מועד הסגירה הפיננסית**").

עוד נקבע כי בכפוף לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים ולהקנייית התוקף התכנוני הנדרש להכללת יחידת ייצור נוספת בהספק מותקן מאושר של 850 מגה-ואט, ולהבשלת הפרויקט לכדי סגירה פיננסית, תשולם תמורה נוספת בסך כולל של 180 מיליון ש"ח. ההסכם כולל מנגנון להפחתה יחסית של הסכום במקרה שהספק היחידה הנוספת על פי מסמכי הסגירה הפיננסית יהיה נמוך מ-850 מגה-ואט.

<u>החזר הוצאות ייזום ומימון הפרויקט</u> -

במועד הקובע תשלם רפק לממחות את חלקה היחסי בהוצאות הייזום שהוצאו עד אותו מועד. הוצאות הייזום המצטברות נכון למועד חתימת ההסכם מסתכמות בכ-76.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכוללות את הסכום הראשוני ששולם לרמ"י.

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט בהתאם לשיעור זכויותיהם, כפי שיהיה מעת לעת, ויעמידו הלוואות בעלים ומימון נוסף בהתאם להוראות ההסכם.
בהתאם לתנאי המכרז, לאחר אישור התוכנית וככל שתמומש הזכות לרכישת יתרת הזכויות במתחם, תשולם לרמ"י יתרת תמורה בסך של כ-290.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כמפורט בהסכם, בתוך 90 ימים ממועד אישור התוכנית.
ככל שהסגירה הפיננסית לא תושלם עד למועד התשלום, התחייבו הצדדים להעמיד את המקורות הכספיים הנדרשים לתשלום, בהתאם לשיעור החזקותיהם.

<u>תנאים מתלים והשלמת ההמחאה</u> –
ביצוע המחאת הזכויות והחובות לרפק כפוף להתקיימותם המצטברת של תנאים מתלים, הכוללים הגשת בקשה לרמ"י וקבלת אישור הממונה על התחרות ככל שנדרש לפי דין.

<u>ניהול הפרויקט</u> -
ממועד קבלת מלוא התשלום הראשוני יחולו הוראות לניהול משותף של הפרויקט. בהתאם להוראות אלה, לרפק זכות למנות שני דירקטורים ולכל אחת מהממחות זכות למנות דירקטור אחד, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. יושב ראש הדירקטוריון ימונה על ידי רפק ויהיה לו קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה. החלטות מסוימות, כמפורט בהוראות הניהול המשותף, טעונות הסכמה פה אחד.
במקרה של שימוש בקול המכריע, תהיה לכל אחת מהממחות, בנפרד, זכות למכור את מלוא החזקותיה לרפק במחיר מימוש שייקבע על בסיס חלקה היחסי של המוכרת בשווי התאגיד, בהתאם להוראות ההסכם.

<u>ערבויות</u> -
להבטחת הלוואות רפק לצד ג', נקבע בהסכם כי החברה תעמיד ערבות להתחייבויות צד ג' לפירעון ההלוואות, בהיקף של עד 40 מיליון ש"ח, בנוסח שיוסכם בין הצדדים. עוד נקבע כי החברה תעמיד ערבות להבטחת התחייבויות השבה מסוימות של אס.אל.אס כלפי רפק, בתקופה שעד להשלמת המחאת הזכויות ובנסיבות המפורטות בהסכם. הערבות תחול על הוצאות הייזום ששולמו על ידי רפק לאס.אל.אס ועל 60% מהתשלום הראשוני, בסך של 22.2 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה.

נכון למועד דוח זה, הפרויקט מצוי בשלב התכנון, והקמת תחנת הכוח כפופה, בין היתר, לאישור התוכנית, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים ולהשגת מימון.

העסקה משקפת לפרויקט שווי של כ-1.1-1.46 מיליארד ש"ח, בהתאם להיקף תחנת הכוח שתאושר. החברה מעריכה כי הרווח הכולל מפרויקט תחנת הכוח יסתכם בכ-330 מיליון ש"ח, וכי ככל שתאושר הבקשה להרחבת התחנה להספק של 1,700 מגה-ואט, הרווח הצפוי יסתכם בכ-430 מיליון ש"ח. נוסף על כך, לאס.אל.אס מגן מס מלא בגין הפסדי עבר צבורים.

האמור בדוח זה בדבר השלמת העסקה, קבלת אישורים, התמורות המותנות, הרחבת הפרויקט, הקמת התאגיד הייעודי, קבלת מימון, הסגירה הפיננסית והמשך פיתוח הפרויקט, וכן הערכות החברה בדבר שווי הפרויקט והרווח הצפוי ממנו, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תנאי ההסכם ועל תוכניות והערכות הצדדים למועד הדיווח. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל אי-התקיימות התנאים המתלים, אי-קבלת אישור רמ"י או אישורים תכנוניים ורגולטוריים, תוצאות הליכים משפטיים, אי-השגת מימון או סגירה פיננסית, שינויים בעלויות ובלוחות הזמנים, קשיי מימון של מי מהצדדים וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה בלבד.

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