



ג'נסל בע"מ

("החברה")

7 באוגוסט 2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון : דוח מיידי

בהמשך לדוח מיידי של החברה¹, בנוגע למיקוד התכנית האסטרטגיה של החברה, מתכבדת בזאת החברה להודיע, כי ביום 6 באוגוסט 2025, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה ("הסכם ההשקעה") עם ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ, חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי מר מוטי גרין והעוסקת בעצמה ובאמצעות חברות קשורות, בין היתר, בייזום נדל"ן ("המשקיעה").

להלן תיאור של עיקרי הסכם ההשקעה :

1. העסקה :

בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן ובתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח, תקצה החברה למשקיעה 115,919,734 מניות רגילות של החברה² שתהווה מיד לאחר הקצאתן כ-51% מההון המונפק והנפרע של החברה.

בנוסף תעניק החברה למשקיעה אופציית PUT למכור לחברה זכות שימוש והפעלה של שני נכסי אנרגיה מניבים הכוללים ("האופציה") : (א) חווה סולארית המהווה גג פנורמי מזכוכית ואלומיניום בשטח של כ- 16,000 מ"ר המתוכנן לייצור ומכירת חשמל לבית המלון (שהוא חלק מהמתחם בו הוא מצוי) בהספק משוער של 3-4 מגה וואט ("החווה הסולארית") ; ו- (ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו וואט בתמהיל של 30 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדת לטעינת רכבים בתשלום ("תחנת הטעינה").

במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבה המשקיעה להשקיע בנוסף להשקעה בחברה לפחות 20 מיליון ₪ בכל אחד מנכסי האנרגיה (הן בהקמת תחנת הטעינה והן בחווה הסולארית). החווה הסולארית ותחנת הטעינה, ייקראו יחד להלן : "נכסי האנרגיה המניבים".

¹ דוח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-023967). האזכור האמורים מהווים הכללה על דרך ההפניה).

² כפוף להתאמות שיהיו כתוצאה מאיחוד הון החברה.



2. תנאי האופציה :

2.1. האופציה תוענק ביחס לכל אחד מנכסי האנרגיה המניבים בנפרד באופן שלמשקיעה תהיה זכות לממש את האופציה לחווה הסולארית או לתחנת הטעינה או לשתייהן גם יחד, לפי שיקול דעתה של המשקיעה ובכפוף להוראות שלהלן.

2.2. אם וככל שהאופציה תמומש, אזי במועד מסירת הודעת המימוש ייכנס לתוקף הסכם שכירות בקשר עם החווה הסולארית והסכם שכירות עם תחנת הטעינה, לפי העניין. בתמורה למכירת והעברת זכות שימוש והפעלה בחווה הסולארית ו/או בתחנת הטעינה תשלם החברה למשקיעה במועד המימוש את שווי העסק של כל אחד מנכסי האנרגיה המניבים שהאופציה בגינו מומשה בסכום שיקבע על פי הערכת שווי בלתי תלויה שתבוצע לשווי העסק בכל אחד מנכסי האנרגיה המניבים בנפרד, לפי תקופת השימוש, ע"י מעריך שווי בלתי תלוי שייבחר על ידי המשקיעה מתוך רשימה של מעריכי השווי שנקבעה בהסכם ובכפוף לכך שהחברה והמשקיעה יצהירו כי אין להם כל קשר (ישיר או עקיף) עם מעריך השווי שייבחר. הערכת השווי תצורף להודעת המימוש והיא תחייב את שני הצדדים ולצדדים לא תהיה זכות לערער או להשיג על הערכת השווי.

2.3. זכות השימוש וההפעלה בכל אחד מנכסי האנרגיה המניבים שתימכר ותימסר לחברה תינתן ביחד עם הסכם שכירות וזכות להפעלת נכסי האנרגיה בפרויקט המוקם על הקרקע שעליה מצוי אותו נכס לתקופה של 24 שנה ו- 11 חודשים ("תקופת השימוש"). במועד מסירת זכות השימוש יהיו כל הנכסים הקשורים לנכס הרלוונטי מתקני האנרגיה וזכות השימוש נקיים וחופשיים מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או עיקול.

2.4. תקופת המימוש בנוגע לתחנת הטעינה תהיה ממועד חתימת הסכם ההשקעה ועד לתום 12 חודשים ("תקופת המימוש לתחנת הטעינה"). תקופת המימוש בנוגע לחווה הסולארית יהיה ממועד חתימת הסכם ההשקעה ועד לתום 40 חודשים ("תקופת המימוש לחווה הסולארית") ויחד עם תקופת המימוש לתחנת הטעינה, ייקראו להלן "תקופת המימוש". האופציה ביחס לכל אחד מנכסי האנרגיה המניבים תפקע מאליה ותהא בטלה, ללא כל צורך במתן הודעה או ביצוע פעולה כלשהי מצד החברה, אם לא נמסרה לחברה הודעת מימוש הממלאת את כל התנאים המפורטים בהסכם ההשקעה עד המועד האחרון למסירתה כאמור לעיל.

2.5. הזכות למימוש האופציה בתקופת המימוש, כפופה לתנאים המצטברים המפורטים להלן: (א) במועד המימוש הושלמה בניית הנכס הרלוונטי בהתאם למפרטים שנקבעו לבנייתו והוא עובד ופועל בצורה סדירה ותקינה וקיימים בקשר איתו כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי כל דין לצורך הפעלה מסחרית שלו; (ב) במועד המימוש נכס האנרגיה המניב נקי וחופשי מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או עיקול; (ג) המשקיעה תעביר ותמסור לחברה את כל המידע הנדרש ו/או שיתבקש על ידי החברה בקשר עם נכס האנרגיה הרלוונטי, ובכלל זה תכנית עסקית, הנחיות והוראות הפעלה וכדומה; (ד) המשקיעה תעביר לחברה את כל המידע וכלל ההתקשרויות וההתחייבויות עם צדדים שלישיים ובכלל זה ספקים ו/או עובדים ו/או יועצים בקשר עם נכסי האנרגיה המניבים; (ה) המשקיעה תתחייב, כי אם וככל שהחברה תרצה לרכוש חשמל היא תהיה רשאית לרכוש מהמשקיעה חשמל והמשקיעה תהיה חייבת לספק לחברה חשמל לפי תעריפי חשמל במתח נמוך כפי שיהיו מקובלים מעת לעת.

2.6. היה ושווי זכות השימוש וההפעלה של נכסי האנרגיה, כל אחד מהם בנפרד ו/או שניהם גם יחד, יעלה על סכום של 30 מיליון ש"ח, וככל שהמשקיעה תבקש לממש את אופציית ה-PUT באופן שעל החברה יהיה לשלם למשקיעה סכום העולה על 30 מיליון ש"ח, תהיה מימוש האופציה כפופה לכך שהמשקיעה תעמיד לחברה בעצמה ו/או באמצעות צד שלישי מימון ליתרת התשלום שהוא מעבר ל- 30 מיליון ש"ח בתנאים שיהיו תנאי שוק למימון עסקה דומה כאמור. תנאי לקבלת מימון כאמור על ידי החברה יהיה שפריסת תקופת המימון תהיה כזו שעל פי התוכנית העסקית של נכסי האנרגיה המניבים תראה כי יש בידי החברה לעמוד בהחזרים של המימון שיועמד לה באופן סביר.

2.7. החל מהמועד שבו תועבר זכות השימוש וההפעלה של מי מנכסי האנרגיה המניבים לחברה תישא החברה במלוא עלות ההפעלה של אותו נכס.

3. התנאים המתלים:

השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים במצטבר ("**התנאים המתלים**") : (א) אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של כל אחד מהצדדים, ובכלל זה אישור מינוי הדירקטורים החדשים בחברה מטעם המשקיעה בתוקף ממועד ההשלמה, אישור הסכם זה על כל תנאיו, אישור האסיפה לרכישת ביטוח Run Off לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים במועד חתימת הסכם זה בדירקטוריון החברה וכן ביטוח לכלל הדירקטורים שיכהנו בדירקטוריון החברה, אישור התקשרות החברה לרכישת נכסי האנרגיה המניבים והתקשרות החברה בהסכמי השכירות בקשר עם כל אחד מנכסי האנרגיה המניבים וכן אישור ביצוע הקצאת המניות המוקצות למשקיעה, כהצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")), אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה ונדרש אישורה באסיפה הכללית של בעלי המניות גם על-פי סעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, כהקצאה פרטית שמטרתה להקנות למעלה מארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה כאמור בסעיף 328 לחוק החברות; (ב) קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוצעות ("**אישור הבורסה**") ; (ג) קבלת כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים על-פי הדין וכן, אישורי צדדים שלישיים נוספים לביצוע העסקה והשלמתה, אם וככל שיידרשו; (ד) קבלת הודעה לחברה על ידי לנדא ונצ'רס בע"מ בדבר הסכמתה הבלתי חוזרת לאישור העסקה; (ה) מכתבי התפטרות של הדירקטורים המסיימים את כהונתם בדירקטוריון החברה, בתוקף החל ממועד ההשלמה; (ו) העברת העתק מאישור צדדים שלישיים, ככל שיידרש, בדבר שינוי השליטה.

יובהר, כי הצדדים יהיו רשאים (אך לא חייבים) להסכים ביניהם על ויתור על קיומו של איזה מהתנאים המתלים ובלבד שקיומו אינו נדרש על-פי דין.

4. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים:

היה וכל התנאים המתלים לא יתקיימו במלואם תוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם ההשקעה ("**המועד האחרון**"), יהיה כל צד רשאי לבטל את הסכם ההשקעה בהודעה בכתב לצד האחר בהתאם לשיקול דעתו, וביטול כאמור לא יהווה הפרה של מי מהצדדים ומבלי שתהיה למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו. על אף האמור, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להאריך את המועד האחרון ב-15 ימים נוספים אך ורק במקרה בו הדחיה כאמור נדרשת על מנת לקבל את אישור הבורסה.

5. השלמת העסקה:

בתוך 15 ימי עסקים לאחר התקיימות התנאים המתלים, יתבצעו הפעולות שלהלן, שכולן ייחשבו כאילו התבצעו בד בבד, ושום פעולה לא תיחשב כאילו הסתיימה עד שכל הפעולות הללו יושלמו ("מועד **ההשלמה**"): (א) החברה תמסור למשקיעה עותק של כלל המסמכים החתומים הנדרשים לצורך הקצאת המניות המוקצות; (ב) המשקיעה תעביר לחברה את תמורת ההשקעה. עם קבלת תמורת ההשקעה, החברה תקצה למשקיעה את המניות המוקצות;.
בנוסף, תוך שני ימי עסקים ממועד ההשלמה, יחתמו הסכמי השכירות, המותלים במתן הודעה מימוש האופציה, על ידי החברה ועל ידי המשקיעה.

6. דירקטוריון החברה והרכבו לאחר השלמת העסקה:

במועד השלמת העסקה, דירקטוריון החברה יכלול שבעה חברי דירקטוריון, ביניהם ימשיכו לכהן שני הדירקטורים החיצוניים שיכהנו באותה העת. בנוסף, ימונו לדירקטוריון חמישה דירקטורים חדשים נוספים מתוכם גם מינויו של דירקטור בלתי תלוי, ששמותיהם יוצעו על ידי המשקיעה.

7. תקופת הביניים:

בתקופה שממועד חתימת הסכם ההשקעה ועד למועד השלמת העסקה, התחייבה החברה שלא לבצע כל פעולה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ("**תקופת הביניים**"). עוד התחייבה החברה, שלא לנהל בתקופת הביניים כל משא ומתן נוגד את העסקה האמורה בהסכם ההשקעה ולא לקבל כל הצעות ו/או לדון בהם ו/או לפעול בקשר אליהם, התחייבות זו הינה מהותית והפרתה תזכה את המשקיעה בפיצוי המוסכם האמור לעיל ללא כל צורך בהוכחת נזק.

8. שיפוי:

היה וכל התנאים המתלים יתקיימו עד המועד האחרון, ומי מהצדדים יפר את התחייבותו להשלים את העסקה נשוא הסכם ההשקעה ("**הצד המפר**"), ישלם הצד המפר לצד השני ("**הצד המקיים**") פיצוי מוסכם בסך של 6 מיליון ש"ח כפיצוי מוסכם בגין הנזקים של הצד המקיים ("**הפיצוי המוסכם**").

לאור האמור, החברה תפרסם במועדים הקבועים בדין, דוח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ולתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביצוע ההקצאה ופרסום דוח הצעה פרטית כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, ובכלל זה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות המוקצות.

הגשת דוח מיידי זה בקשר לעסקה עוכבה בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות הדוחות, משום שהגשתו לפני תאריך דוח מיידי זה הייתה עלולה לפגוע במשא ומתן על העסקה ו/או להרע באופן ניכר את תנאיה. עם החתימה על ההסכם, הוסרה המניעה.

בכבוד רב,
ג'נסל בע"מ
באמצעות:
רמי רשף, מנכ"ל