

ג'נריישן קפיטל בע"מ ("הקרן")

29 ביולי 2026

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

לכבוד

רשות ניירות ערך

הנדון: חתימה על הסכם מיזוג עם חברת שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ

בהמשך לאמור בדוח המייד של הקרן מיום 18 במאי 2026 בדבר התקשרות במזכר הבנות ("מזכר ההבנות") לרכישת שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ¹ ("שוי"ב אנרגיה"), וכן לדיווחיה העוקבים של הקרן מן הימים 20, 22 ו-24 ביולי 2026² בדבר הארכת תקופת הבדיקה והבלעדיות שנקבעו במזכר ההבנות, מתכבדת הקרן לעדכן כי ביום 29 ביולי 2026 נחתם הסכם מיזוג מחייב בנדון ("הסכם המיזוג" או "העסקה"), שעיקריו כדלקמן:

א. העסקה

בהתאם להסכם המיזוג, תרכוש פאוורג'ן בע"מ (חברה אשר נכון למועד דוח זה מלוא הון מניותיה מוחזק על ידי הקרן) ("PowerGen" או "הרוכשת"), את מלוא הון מניותיה (100%) של שוי"ב אנרגיה בדרך של מיזוג משולש הפכי, כאשר שוי"ב אנרגיה תהיה החברה הקולטת ותהפוך, בעקבות השלמת העסקה, לחברה פרטית בבעלות מלאה של PowerGen. כל מניות שוי"ב אנרגיה יימחקו מהמסחר בבורסה, אך אגרות החוב שלה תמשכנה להיסחר בבורסה, והיא תיוותר תאגיד מדווח.³

בתמורה להעברת מניותיהם, יהיו זכאים בעלי מניות שוי"ב אנרגיה (בדילול מלא) לקבל, במועד השלמת המיזוג, סך כולל של 4.3 מיליארד ש"ח, בכפוף להפחתות מקובלות בהסכמים מסוג זה,⁴ וכן לתמורה נוספת בגין חלוף הזמן בסך של 150 מיליון ש"ח (וביחד, "התמורה"). החל משמונה וחצי חודשים לאחר מועד החתימה, תישא התמורה תשואה מוסכמת על ההון בשיעור שנתי של 10% עד למועד התקיימות התנאים המתלים.⁵

התמורה בהסכם המיזוג אינה כוללת רכיב של תמורה מותנית (בניגוד לאמור במזכר ההבנות), אשר בחלקו התממש ובחלקו הוון באופן שהפחית את התמורה הכוללת בעסקה.

ב. הצעה נוגדת עדיפה ותנאים נוספים

הסכם המיזוג קובע כי בתקופה שעד לאישור עסקת המיזוג על ידי אסיפת בעלי המניות של שוי"ב אנרגיה, שוי"ב אנרגיה וכל הגורמים מטעמה לא יפנו לקבלת הצעות נוגדות, לא יקדמו ולא ישתתפו, ולא יזמו או ינהלו מיוזמתם, במישרין או בעקיפין, שיחות או משאים-ומתנים כלשהם עם מציעים נוגדים פוטנציאליים, בקשר לעסקה נוגדת.

1 אסמכתה: 2026-01-045495.
2 אסמכתאות: 2026-01-068689, 2026-01-069535 ו-2026-01-070268, בהתאמה.
3 לאחר מועד ההשלמה מניות שוי"ב אנרגיה תימחקנה ממסחר בבורסה והיא תחדל להיות "חברה ציבורית", כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). אגרות חוב (סחירות) סדרות א' ו-ב', שהונפקו על ידה לציבור וטרם נפרעו במלואן תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה, ולפיכך היא תוגדר כ"חברת אגרות חוב", כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, ותמשיך להיות "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").
4 בין היתר, בגין חלוקות דיבידנד שתבצע שוי"ב אנרגיה, והוצאות ותשלומים שונים.
5 למעט פקיעתם או מימושם של כתבי אופציה סחירים שהנפיקה שוי"ב אנרגיה.

על אף האמור, הסכם המיזוג כולל הוראה שלפיה, ככל שתועבר לשו"ב אנרגיה הצעת רכישה נוגדת לפני תום 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המיזוג, דירקטוריון שו"ב אנרגיה יהיה רשאי לבחון את ההצעה, ככל שקבע, לאחר קבלת עמדת היועצים המשפטיים והכלכליים החיצוניים שלו כי ההצעה הינה הצעה לעסקה נוגדת עדיפה⁶ או שקיים סיכוי סביר כי תוביל להצעה לעסקה נוגדת עדיפה, ולנהל מו"מ עם המציע לגביה.

בהתאם לתנאים מסוימים המפורטים בהסכם המיזוג, יהיה רשאי דירקטוריון שו"ב אנרגיה, לאחר שקיבל הצעה מחייבת ובלתי הדירה מבחינת המציע, ולאחר שקבע שהצעה זו עדיפה על פני העסקה נשוא הסכם המיזוג ("הצעה נוגדת עדיפה"), לבטל את הסכם המיזוג כדי להתקשר בעסקה נשוא ההצעה הנוגדת העדיפה, וזאת בכפוף לכל האמור להלן: (א) זכותה של הרוכשת לקבל מידע מלא על ההצעה (לרבות כל מסמך או מו"מ בקשר עמה) באופן מיידי ושוטף; (ב) זכותה של הרוכשת להשוות או לשפר את ההצעה; (ג) לוחות הזמנים והמגבלות הקובעים לעניין זה בהסכם המיזוג; ו-(ד) תשלום פיצוי מיידי של שו"ב אנרגיה ל-PowerGen בסך של 300 מיליון ש"ח ככל שהמציע הוא גורם משמעותי בתחום האנרגיה בישראל,⁷ ופיצוי בסך של 180 מיליון ש"ח ביחס למציעים אחרים ("דמי הסיום").

הסכם המיזוג קובע כי ככל שלא יתקבלו אישורים רגולטוריים, או ככל שהרוכשת תודיע כי אינה מסכימה לתנאים מכבידים באישורים רגולטוריים כהגדרתם בהסכם המיזוג, תידרש PowerGen לשלם לשו"ב אנרגיה פיצוי מוסכם בסך של 300 מיליון ש"ח, אשר יגדל בגין חלוף הזמן עד לסך של 350 מיליון ש"ח, שיהווה סעד בלעדי וממצה מול הרוכשת. בנוסף, במקרה שבו לא תשלם הרוכשת את העסקה בשל (א) הפרה שגרמה לכך שלא יתקיים תנאי מתלה; או- (ב) אי קבלת אישור מממן ישראלי (ובלבד שהרוכשת לא ויתרה לפי שיקול דעתה הבלעדי על תנאי זה), לשו"ב אנרגיה תהיה האפשרות לבחור בין דרישת פיצוי מוסכם בסך של 600 מיליון ש"ח שיהווה סעד בלעדי וממצה מול הרוכשת לבין תביעת פיצויים בבית משפט. יצוין, כי במסגרת הסכם המיזוג נקבע מנגנון בורות להכרעה במחלוקות הנוגעות לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור לשו"ב אנרגיה.

הסכם המיזוג כולל התחייבות של הרוכשת לשחרר את שיכון ובינוי בע"מ (בעלת השליטה בשו"ב אנרגיה, "שו"ב") מכל ערבות, בטוחה או התחייבות אחרת שהיא העמידה לטובת שו"ב אנרגיה (וככל שלא ניתן לשחררה מערבות מסוימת, תינתן התחייבות לשיפוי). כמו כן, הסכם המיזוג כולל סעיפים מקובלים נוספים, לרבות הצהרות ומצגים של הצדדים, התחייבויות לתקופת הביניים,⁸ מיסים והוצאות אחרות, וכן הוראות נוספות.

בנוסף, במסגרת העסקה צפויה PowerGen לרכוש ביטוח אשר יספק לה כיסוי בגין נזקים הנובעים מהפרת מצגים שניתנו במסגרת הסכם המיזוג ("ביטוח המצגים"). גבול האחריות במסגרת ביטוח המצגים צפוי לעמוד

6 בהתאם להסכם המיזוג – "הצעה עדיפה" הינה הצעה לביצוע עסקה נוגדת לרכישת לכל הפחות 55% משו"ב אנרגיה, אשר דירקטוריון שו"ב אנרגיה קבע בתום לב, לאחר קבלת חוות דעת כלכלית ומשפטית, ולאחר שהתחשב, בין היתר, באספקטים המשפטיים, הפיננסיים והמשחריים הרלוונטיים, בדמי הסיום, כל התנאים הרגולטוריים, המימוניים, תנאי בדיקת הנאותות, אישורי צדדים שלישיים, לוחות הזמנים ורמת הוודאות להשלמה, בערבויות ובמנגנוני התנאי המכביד ובהתחייבות לתשלום הפיצוי המוסכם, כי היא מהווה הצעה עדיפה על פני עסקת המיזוג. כן הוסכם, כי הצעה שתתקבל מ"גורם משמעותי בתחום האנרגיה בישראל" תחשב כהצעה לעסקה נוגדת עדיפה רק אם הגדרת "תנאי מכביד" וסכומי ההתחייבות לתשלום פיצויים מוסכמים בהצעה כאמור יהיו דומים מבחינה מהותית להגדרה ודומים לסכומי הפיצויים המוסכמים שבהסכם המיזוג.

7 בהתאם להסכם המיזוג "גורם משמעותי בתחום האנרגיה" מוגדר כ-(א) תאגיד שהחזיק, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בזכות (כהגדרתה בהסכם המיזוג) בתחנות כוח המונעות בגז טבעי, בהספק מותקן כולל העולה על 600 מגה-ואט, או תאגיד שמחזיק, נכון למועד החתימה, בזכות במתקנים פוטו-וולטאיים בהספק מותקן כולל העולה על 340 מגה-ואט (במונחי DC); לעניין זה, מי שמחזיק ב-5% או יותר מהזכויות במתקן לייצור חשמל, שהוא תחנת כוח המונעת בגז טבעי או מתקן פוטו-וולטאי, יראו אותו כאילו הוא מחזיק במלוא ההספק המותקן של אותו מתקן; ו-(ב) כל תאגיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, בלפחות 15% במחזיק הנכלל בסעיף קטן (א) לעיל, וכן כל תאגיד בו תאגיד כאמור מחזיק 50% או יותר מהזכויות; לעניין זה, מי שמחזיק ב-5% או יותר מהזכויות במתקן לייצור חשמל, שהוא תחנת כוח המונעת בגז טבעי או מתקן פוטו-וולטאי, יראו אותו כאילו הוא מחזיק במלוא ההספק המותקן של אותו מתקן.

8 לרבות התחייבות של הקרן, הרוכשת וכל תאגיד בשליטתן לא לבצע כל עסקה או פעילות אשר השלמתה צפויה למנוע או לעכב את קבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים להשלמת עסקת המיזוג, למעט ניהול עסקים במהלך עסקים רגיל ולפי התוכנית העסקית שלה וקידום פרויקטים קיימים.

על לפחות 10% מהתמורה, ותקופת ביטוח המצגים תעמוד על 7 שנים עבור המצגים הבסיסיים ו-3 שנים בגין המצגים הנוספים.

בד-בבד עם החתימה על הסכם המיזוג: (1) הקרן חתמה על כתב ערבות להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיהן של הרוכשת וחברת היעד לפי הסכם המיזוג, לרבות ההתחייבות לתשלום התמורה ולהחלפת ערבויותיה של שו"ב כמפורט לעיל; וכן – (2) שו"ב חתמה על כתב התחייבות בו היא מתחייבת, בין היתר, להצביע בכל הליך רלבנטי בעד אישור העסקה ולהצביע נגד כל עסקה נוגדת (למעט עסקה נוגדת עדיפה כמפורט לעיל ובכפוף לתשלום דמי הסיום).

בהתאם להסכם המיזוג, בתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם המיזוג תפרסם שו"ב אנרגיה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניותיה לצורך אישור העסקה.

ג. תנאים מתלים

הסכם המיזוג כולל תנאים מתלים להשלמת העסקה, תנאים אלה כוללים, בין היתר: (א) אישור אסיפת בעלי המניות של שו"ב אנרגיה למיזוג; (ב) קבלת אישורים רגולטוריים, לרבות מהממונה על התחרות, רשות החשמל, מדינת ישראל (באמצעות החשב הכללי), רמ"י,⁹ וכן אישורים רגולטוריים נדרשים במדינות זרות (ככל שיידרש)¹⁰; (ג) קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב של שו"ב אנרגיה לשינוי השליטה בה; (ד) קבלת אישורי גורמים מממנים מסוימים לשינוי השליטה; (ה) פקיעת כתבי האופציה הסחירים של שו"ב אנרגיה; ו-ו) היעדר שינוי מהותי לרעה כהגדרת מונח זה בהסכם המיזוג ("התנאים המתלים").

בהתאם להסכם המיזוג, המועד האחרון להשלמת העסקה הינו 10 חודשים ממועד החתימה ("המועד האחרון"), כאשר כל צד יהיה רשאי להאריך את המועד האחרון ב-4 חודשים נוספים, בין היתר, לצורך קיום התנאים המתלים הנוגעים לאישורים רגולטוריים וקבלת אישורי גורמים מממנים. בנוסף, בנסיבות מסוימות המפורטות בהסכם, ניתן יהיה להאריך את המועד האחרון ב-4 חודשים נוספים.

ד. מימון העסקה

בכוונת הקרן לממן את העסקה במגוון מקורות מימון הכוללים מקורות עצמיים וגיבוש קונסורציום משקיעים בחברה הממוזגת. נכון למועד זה, לקרן יתרות נזילות בהיקף כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח (לאחר השלמת הנפקת הון בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח והשלמת מימוש ההשקעה בפורטרברוק אשר הזרימה לקופת החברה כחצי מיליארד ש"ח). במקביל, נמצאת הקרן במשא ומתן מתקדם מול מספר גופים מובילים בשוק לצורך גיבוש קונסורציום של משקיעים שישקיעו בחברה הממוזגת. שיעור המינוף הנמוך של הקרן (פחות מ-10% נכון ליום דיווח זה) יאפשר את השלמת המקורות לעסקה, עם התקדמות התהליך.

ה. היתרונות העסקיים

הסכם המיזוג נחתם לאחר שדירקטוריון הקרן ודירקטוריון הרוכשת דנו בו ואישרו את התחייבויותיהם לפיו. להערכת הקרן, על רקע הביקוש ההולך וגובר בשוק החשמל המקומי והעולמי, ועל רקע היתרונות העסקיים הגלומים בשילוב היכולות של הקרן ושו"ב אנרגיה, צפוי המיזוג לייצר תשואות גבוהות למשקיעי הקרן. הקרן מעריכה כי המיזוג ייצר סינרגיות עסקיות שונות, בין היתר במטה, בתפעול ובמימון הפעילויות, שיתורגמו לשיפור ברווחיות, יתמכו בצמיחה של מספק בזק-ג'ן, ויאפשרו הרחבה וייעול של מאמצי הפיתוח העסקי של מתקני ייצור

⁹ מכח הסכמי פיתוח, חכירה ו/או הרשאה של פרויקטים של שו"ב אנרגיה.
¹⁰ נכון למועד דוח זה, PowerGen החלה בדיונים עם הרגולטורים הרלבנטיים ופועלת על מנת לקדם את קבלת ההיתרים הנדרשים; כמו כן, בוחנת היא אפשרויות שונות על מנת לייצר את התנאים הנדרשים לקבלת ההיתרים.

במגוון טכנולוגיות ואגירה, לצד חוות שרתים חדשות. המיזוג תואם את אסטרטגיית הקרן ליצירה, בטווח הארוך, של חברה חדשנית ומובילה בשוק ייצור, אגירה ואספקת אנרגיה, אשר צפויה לייעל את משק החשמל בישראל ולחולל תחרות בשוק המקומי.

לפרטים נוספים בדבר שו"ב אנרגיה, לרבות תיאור פעילותה, הסביבה העסקית שבה היא פועלת ונתוני הכספיים, ראו את הדוח השנתי של שו"ב אנרגיה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2026, וכן את הדוח הרבעוני האחרון של שו"ב אנרגיה, כפי שפורסם ביום 19 במאי 2026.¹¹

המידע האמור לעיל בקשר להסכם המיזוג ותנאיו, ביצעו והשלמתו הינו "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הקרן מבהירה כי אין ודאות שכלל התנאים הנדרשים לצורך השלמת המיזוג יתממשו. הערכות הקרן לעניין השלמת המיזוג עשויות שלא להתממש, לרבות באופן שבו עסקת המיזוג לא תושלם, בין היתר בשל גורמים שאינם ידועים לקרן נכון למועד זה ו/או אינם בשליטתה, לרבות אי-קבלת אישורים רגולטוריים והסכמות נדרשות של צדדים שלישיים.

בכבוד רב,

ג'נריישן קפיטל בע"מ

באמצעות: איתי פלד, סמנכ"ל כספים
וברוך סאוטה, יועץ משפטי ומזכיר הקרן

11 אסמכתאות: 2026-01-026905 ו-2026-01-046486, בהתאמה. הדיווחים נכללים בדוח זה בהתאם לפרט 2(2)(ו) לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.