



ג'נסל בע"מ
("החברה")

8 בדצמבר 2025

לכבוד	לכבוד
<u>הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ</u>	<u>רשות ניירות ערך</u>
www.maya.tase.co.il	www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה והצעה פרטית חריגה

בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("תקנות עסקה עם בעל שליטה"), לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000 ("תקנות הודעה ומודעה"), לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות ההצבעה") ותקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ("תקנות הצעה פרטית"), מודיעה בזאת החברה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שתיערך ביום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 15:00, במשרדי יועצה המשפטיים של החברה, משרד ברנע, ג'פה לנדה ושות', עורכי דין, מרח' הרכבת 58, תל אביב-יפו, קומה 21 ("האסיפה").

חלק א' – רקע לכינוס האסיפה

1. רקע

1.1 ביום 7 באוגוסט 2025 פרסמה החברה דוח מיידי (מס' אסמכתא: 2025-01-058569), האזכור האמור מהווה הכללה על דרך הפניה ("הדיווח בדבר הסכם השקעה"), בדבר התקשרות החברה בהסכם השקעה ("הסכם השקעה") עם ברקליס מלוונות מג. בע"מ ("המשקיעה"), חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי מר מוטי גרין, לפיו בתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח ("סכום השקעה") על ידי המשקיעה, תקצה החברה למשקיעה 23,183,947 מניות רגילות של החברה ("המניות המוקצות"), שתהוינה מיד לאחר הקצאתן כ- 51% מההון המונפק והנפרע של החברה, ובנוסף, תעניק החברה למשקיעה אופציית PUT למכור לחברה זכות שימוש והפעלה של שני נכסי אנרגיה מניבים: (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 ("אופציית PUT לחווה הסולארית"); ו- (ב) תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו וואט בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדת לטעינת רכבים בתשלום ("אופציית PUT לתחנת הטעינה"). עוד נקבע בהסכם השקעה כי התמורה בגין רכישת נכסי האנרגיה תהיה לפי שווי הוגן בהתאם להערכת שווי שתיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי מתוך רשימה מצומצמת של מעריכי שווי שקבעה החברה ("הערכת השווי"). בהמשך לכך פרסמה החברה זימון של אסיפה כללית שעל סדר יומה, בין היתר, אישור ההתקשרות של החברה עם המשקיעה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מימים 19 באוגוסט 2025, 18 בספטמבר 2025 ו- 25 בספטמבר



2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-061763, 2025-01-070758, 2025-01-070753, 2025-01-071967 ו- 2025-01-071935), האזכורים האמורים מהווים הכללה על דרך ההפניה).

1.2. ביום 5 באוקטובר 2025, התכנסה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("האסיפה הכללית המקורית") ואישרה את התקשרות החברה בהסכם השקעה ("העסקה") עם המשקיעה בדרך של הקצאה פרטית חריגה¹ המקנה שליטה בחברה², כך שלאחר ההקצאה תחזיק המשקיעה ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וכן אישרה את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה על פי תנאיה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074108), האזכור האמור מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.3. ביום 12 בנובמבר 2025, עובר להשלמת העסקה, מסרה המשקיעה לחברה הודעה בכתב בדבר מימוש אופציית ה- PUT לתחנת הטעינה ("האופציה" ו- "הודעת המימוש", לפי העניין) אליה צורפה הערכת השווי (אשר מצורפת כנספח א' לדוח זימון זה), אשר לפיה התמורה בגין מימוש האופציה הינה בסך של 75.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("תמורת המימוש") וזאת בהתאם להסכם ההשקעה שאושר באסיפה הכללית המקורית לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087097), האזכור האמור מהווה הכללה על דרך ההפניה ("הדוח המיידי בדבר הודעת המימוש").

נוכח הודעת המימוש פעלו הצדדים לביצוע התשלומים על פי הסכם ההשקעה, כאשר, סך של כ- 45.6 מיליון ש"ח בתוספת המע"מ (המהווה ההפרש בין תמורת המימוש לבין סכום ההשקעה), ישולם בדרך של הלוואה שתועמד לחברה על ידי המשקיעה ואשר תהיה בתנאי שוק למימון עסקה דומה כאמור וכי פריסת תקופת ההלוואה תהיה כזו שעל פי התוכנית העסקית של נכסי האנרגיה המניבים שתראה כי יש בידי החברה לעמוד בהחזרים של ההלוואה כאמור באופן סביר, ובאופן הקבוע בהסכם ההשקעה ("הלוואת המשקיעה"). יובהר כי בהתאם למפורט מטה בנושא מס' 2 שעל סדר יומה של האסיפה, הביעה המשקיעה את הסכמתה לבקשת הנהלת החברה להמיר את ההלוואה להון לטובת חיזוק הונה העצמי של החברה בנוסף לתחנת הטעינה שעברה לחזקתה ולה פעילות מכניסה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5 להלן וכן הדוח מיידי בדבר הודעת המימוש.

1.4. ביום 13 בנובמבר 2025 הושלמה העסקה, לאחר שבוצעו כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה על פי תנאיה, ובכלל זה הקצאת 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה למשקיעה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087286). האזכורים האמורים מהווים הכללה על דרך ההפניה.

1.5. לאחר השלמת העסקה הסכימה המשקיעה לבקשת הנהלת החברה להשכיר, ללא תמורה, שטחי משרדים בפתח תקווה בשטח ברוטו של כ- 320 מ"ר לשימושה של החברה וזאת עד לתאריך 31 לדצמבר 2026, בהתאם לכך אישרה החברה בדרך של "עסקה מזכה" את התקשרות החברה עם המשקיעה לצורך שימוש במשרדים ללא תמורה כאמור לעיל לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 30 נובמבר 2025 (אסמכתא 2025-1-094175). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

¹ כהגדרת מונח זה בתקנות הצעה פרטית.

² כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך וכמשמעות המונח "בעל שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות.



1.6. עוד לאחר השלמת העסקה הסכימה המשקיעה לבקשת הנהלת החברה להמיר את הלוואת המשקיעה להון לטובת חיזוק הונה העצמי של החברה וזאת במסגרת גיוס הון בהתאם למפורט בנושא מס' 2 שעל סדר היום ובנוסף ההחלטה המוצע בדיווח זה.

1.7. במסגרת שיחות שקיימה החברה עם סגל רשות ניירות ערך ("סגל הרשות") לאחר השלמת העסקה, התבקשה החברה לאשרר פעם נוספת את העסקה הכוללת את ההשקעה האמורה בהסכם ההשקעה ואת מימוש אופציית ה-PUT בהתאם להודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה (המצורפת כנספח א' לדוח זימון זה). לעמדת סגל הרשות, כאשר החברה מעניקה אופציית PUT אשר שוללת ממנה את שיקול הדעת ומאפשרת למקבל האופציה לחייב את החברה לבצע את העסקה, הרי שבעת מתן האופציה, נדרש לאשר את כלל התנאים ובכלל זה לכלול גילוי בדבר הנכסים הנכללים בעסקה והתמורה בגינם בהתאם לתקנות הצעה פרטית.

יצוין, כי במסגרת אישור העסקה מיום 5 באוקטובר 2025, וכאמור בסעיף 1 לדיווח בדבר הסכם ההשקעה, אושר כי החברה תעניק למשקיעה, בנוסף לאופציית PUT לתחנת הטעינה, אופציית PUT לחווה הסולארית. יובהר, כי בהסכמת המשקיעה, מימוש אופציית ה-PUT לחווה הסולארית, ככל שתמומש, יהיה כפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין על ידי האורגנים המוסמכים בחברה לעסקה הנובעת ממימוש אופציית ה-PUT לחווה הסולארית, במועד המימוש. למען הסר ספק, היה ובמועד מימוש האופציה הנ"ל, המשקיעה תהיה בעלת השליטה בחברה, אזי היא תאושר באורגנים המוסמכים חברה לעסקה בהתאם לסעיף 270(4) לחוק החברות.

עמדת החברה, כי דוח הזימון לאסיפה הכללית המקורית נעשה כנדרש בהתאם להוראות הדין, העסקה הושלמה כדין אף ללא האישור נשוא דוח זימון זה אולם החברה החליטה להביא לאישור הנ"ל לבקשת סגל הרשות וזאת מעבר לנדרש ומבלי לגרוע מעמדת החברה.

יובהר כי, החברה החליטה להביא לאשרר מחודש את ההשקעה ואת מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להודעת המימוש, כמקשה אחת.

יודגש, כי יתר כל הפעולות הנלוות אשר נדרשו להשלמת העסקה על פי תנאיה אינן מובאות לאישור במסגרת דוח זימון זה.

עוד יובהר, כי במקרה שהאסיפה הכללית לא תאשרר את העסקה המשקיעה תראה בכך הפרה יסודית של הסכם ההשקעה, ועלולה החברה להימצא בחשיפה משפטית וכלכלית מהותית הנובעת מאי קיום ההסכם.

חלק ב' – פירוט הנושאים שעל סדר היום של האסיפה ועיקרי ההחלטות המוצעות

2. **נושא מס' 1 שעל סדר היום – אשרור ההקצאה הפרטית לברקליס מלונות מ.ג בע"מ ("המשקיעה") המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק המשקיעה ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה בהתאם להסכם ההשקעה וכמפורט בדוח זימון זה.**

מוצע לאשרר את ההקצאה הפרטית למשקיעה, המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק המשקיעה ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וכן לאשר את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה



בהתאם להודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה בהתאם להסכם ההשקעה, כמפורט בחלק ג' לדוח זימון זה.

נוסח החלטה המוצע: "לאשר כמקשה אחת את ההשקעה של ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בדרך של הקצאה פרטית חריגה המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם לאמור בהסכם ההשקעה ובהודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה כמפורט בדוח זימון זה".

3. נושא מס' 2 שעל סדר היום – אישור המרת הלוואת ברקליס מלונות מ.ג בע"מ להון

מוצע לאשר כי ככל שבמהלך 12 חודשים ממועד אישור האסיפה את החלטה שלהלן תגייס החברה מהציבור (או מגופים מוסדיים) הון (בדרך של הקצאת מניות החברה) בסכום השווה לסכום הלוואת המשקיעה ומעלה ("גיוס ההון החדש"), תומר מלוא הלוואת המשקיעה במחיר זהה למניה למחיר האפקטיבי למניה שבו יבוצע גיוס ההון החדש, כמפורט בחלק ד' לדוח זימון זה.

נוסח החלטה מוצע: "לאשר את המרת הלוואת המשקיעה להון בכפוף לגיוס הון בסכום הלוואת המשקיעה, כמפורט בדוח זימון זה".

חלק ג' – אשרור ההקצאה הפרטית למשקיעה וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה

4. להלן יובאו פרטים ביחס להחלטה המוצעת בנושא מס' 1 שעל סדר היום של האסיפה – אשרור ההקצאה הפרטית למשקיעה וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה:

4.1.1.1. אשרור ההקצאה הפרטית למשקיעה

4.1.1.1. המניות המוקצות:

4.1.1.1.1. כאמור בסעיף 1 לדיווח בדבר הסכם ההשקעה, בתמורה לתשלום בסך של 30 מיליון ש"ח, תקצה החברה למשקיעה, 23,183,947 מניות רגילות של החברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק המשקיעה ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה³.

4.1.1.1.2. הקצאת המניות היתה כפופה לקבלת האישורים הנדרשים כמפורט בסעיף 4.1.1.8 להלן.

4.1.1.1.3. המניות המוקצות הוקצו למשקיעה על ידי החברה כנגד תשלום של 130 אג'⁴ למניה רגילה אחת של החברה, באופן בו סך התמורה ברוטו שתתקבל מהמשקיעה יעמוד על סך של 30,000,000 ש"ח.

כאמור בסעיף 1 לדיווח בדבר הסכם ההשקעה ובמסגרת האסיפה הכללית מקורית, אושר כי החברה תעניק למשקיעה אופציית PUT בקשר עם שני נכסי אנרגיה מניבים (חוזה סולארית ותחנת טעינה), אשר ביחס לתחנת הטעינה ניתנה הודעת מימוש כמפורט בסעיף 1.3 לעיל. על פי כללי חשבונאות מקובלים, השווי ההוגן של האופציה למכור נכסים לחברה במחיר שייקבע לפי שווי הוגן עתידי הינו אפסי וזאת, מאחר שמחיר המימוש של האופציה נקבע להיות השווי ההוגן של הנכסים במועד המימוש. במצב זה, ערך פנימי של האופציה- ההפרש בין שווי הנכסים למחיר המימוש הינו אפס, שכן אין יתרון כלכלי למחזיק האופציה. בנוסף, ערך הזמן של האופציה- המייצג את הפוטנציאל לרווח משינוי עתידי בשווי הנכסים- גם הוא אפס, מאחר שבכל תרחיש,

³ ובהתאם נחשבת "צד מעוניין" כמשמעות מונח זה בסעיף 5)270 לחוק החברות.

⁴ לאחר ביצוע התאמות ההון.



המכירה תתבצע במחיר השוק. בהתאם לכך, המחיר האפקטיבי המשתקף בתמורה להקצאת המניות המוקצות והאופציה, הינו (130 אג').

4.1.1.4. יובהר, כי התמורה בגין המניות המוקצות שולמה לחברה במועד השלמת העסקה, קרי ביום 13 בנובמבר 2025, אשר בוצעה בדרך של קיזוז מהתמורה בגין רכישת זכות השימוש וההפעלה של תחנת הטעינה.

4.1.1.5. המניות המוקצות למשקיעה נרשמו על שם החברה לרישומים של מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ("החברה לרישומים"), כאשר הן שוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין למניות הקיימות בהון החברה, למעט לעניין מגבלות החסימה שתחולנה על המניות המוקצות, כמפורט בסעיף 4.1.8 להלן.

4.1.2. כמותן והשיעור באחוזים שהן תהווה מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה הפרטית ובדילול מלא⁵:

4.1.2.1. טרם ההקצאה כמות המניות בהון הרשום של החברה תעמוד על 83,115,780 מניות רגילות, כאשר הון המניות המונפק והנפרע של החברה, יורכב מ- 22,274,772 מניות רגילות, ובדילול מלא הוא יורכב מ- 23,226,074 מניות רגילות.

4.1.2.2. לאחר ההקצאה כמות המניות בהון המונפק והנפרע של החברה תורכב מ- 45,458,719 מניות רגילות ובדילול מלא הוא יורכב מ- 46,410,020 מניות רגילות. המניות המוקצות למשקיעה בדוח זימון זה תהווה מיד לאחר הקצאתן, כ- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה, וכ- 49.95% בדילול מלא.

4.1.3. החזקות המשקיעה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה

להלן נתונים, למיטב ידיעת החברה, בדבר החזקות המשקיעה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה והחזקות יתר בעלי המניות של החברה, בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה, לפני ההקצאה ולאחר ההקצאה, לרבות בהנחה של דילול מלא⁶, נכון למועד פרסום דוח זימון האסיפה הכללית המקורית:

⁵ לאחר ביצוע התאמות ההון בקשר לאיחוד ההון אשר אושר על ידי האסיפה הכללית המקורית.
⁶ לאחר ביצוע התאמות ההון בקשר לאיחוד ההון אשר אושר על ידי האסיפה הכללית המקורית.



לאחר ההקצאה ובהנחת מימוש של מלוא ניירות הערך ההמירים הקיימים בהון החברה							לפני ההקצאה							
שיעור החזקה הצבעה (דילול מלא)	שיעור החזקה בהון (דילול מלא)	שיעור החזקה בהצבעה	שיעור החזקה בהון	מניות חסומות	אופציות לא רשומות	מניות רגילות	שיעור החזקה הצבעה (דילול מלא)	שיעור החזקה בהון (דילול מלא)	שיעור החזקה בהצבעה	שיעור החזקה בהון	מניות חסומות	אופציות לא רשומות	מניות רגילות	שם המחזיק
2.42%	2.42%	2.15%	2.15%	-	712,976	979,393	4.83%	4.83%	4.4%	4.4%	-	712,976	979,393	רמי רשף
10.71%	10.71%	10.90%	10.90%	-	70,000	4,956,778	21.40%	21.40%	22.25%	22.25%	-	70,000	4,956,778	בני לנדא
3.57%	3.57%	3.65%	3.65%	-	-	1,657,695	7.14%	7.14%	7.44%	7.44%	-	-	1,657,695	W3 ENERGY INVESTMENTS
0.33%	0.33%	0.34%	0.34%	-	-	153,517	0.66%	0.66%	0.69%	0.69%	-	-	153,517	NH3 ENERGY INVESTMENT
2.73%	2.73%	2.79%	2.79%	-	-	1,268,862	5.46%	5.46%	5.70%	5.70%	-	-	1,268,862	סנוול ישראל בע"מ
3.48%	3.48%	3.55%	3.55%	-	-	1,614,124	6.95%	6.95%	7.25%	7.25%	-	-	1,614,124	מגדל החזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - משתתף ברווחים
0%	0%	0%	0%	-	-	75	0%	0%	0%	0%	-	-	75	הראל ביטוח נוסטרו
3.6%	3.6%	3.68%	3.68%	-	-	1,672,315	7.20%	7.20%	7.51%	7.51%	-	-	1,672,315	הראל ביטוח - קופות גמל
0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	-	-	6,000	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	-	-	6,000	הראל ביטוח - קרנות נאמנות
0.04%	0.04%	0%	0%	-	100,000	-	0.09%	0.09%	0%	0%	-	100,000	-	אשר לוי
0.03%	0.03%	0%	0%	-	70,000	-	0.06%	0.06%	0%	0%	-	70,000	-	מיכל ארלוזורוב
0.03%	0.03%	0%	0%	-	70,000	-	0.06%	0.06%	0%	0%	-	70,000	-	עמיקם שפרן
0.03%	0.03%	0%	0%	-	70,000	-	0.06%	0.06%	0%	0%	-	70,000	-	אלי גורוביץ
0.04%	0.04%	0.01%	0.01%	-	70,000	6,000	0.09%	0.09%	0.03%	0.03%	-	70,000	6,000	עמנואל אבנר
0.42%	0.42%	0.22%	0.22%	81,894	358,780	102,126	0.84%	0.84%	0.46%	0.46%	81,894	358,780	102,126	חיים משה
0.41%	0.41%	0.19%	0.19%	328,125	193,000	84,375	0.82%	0.82%	0.38%	0.38%	328,125	193,000	84,375	שמוליק פרץ
0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	22,227	-	5,080	0.04%	0.04%	0.02%	0.02%	22,227	-	5,080	לימור בן זמרה
1.03%	1.03%	0%	0%	⁽²⁾ 470,516	⁽¹⁾ 810,566	-	2.06%	2.06%	0%	0%	⁽²⁾ 470,516	⁽¹⁾ 810,566	-	עובדים ונותני שירותים
49.95%	49.95%	51%	51%	-	-	23,183,947	0%	0%	0%	0%	-	-	-	המשקיעה
21.15%	21.15%	21.50%	21.50%	-	206,000	9,768,432	42.21%	42.21%	43.84%	43.84%	-	206,000	9,768,432	ציבור
100%	100%	100%	100%	902,762	2,731,322	45,458,719	100%	100%	100%	100%	902,762	2,731,322	22,274,772	סה"כ

(1) יצוין, כי 152,465 אופציות מתוך אופציות הלא רשומות הנ"ל מוחזקות על ידי נותני שירותים.

(2) יצוין, כי 31,455 אופציות מתוך המניות החסומות הנ"ל מוחזקות על ידי נותני שירותים.



4.1.4 פירוט התמורה והדרך שבה נקבעה התמורה

4.1.4.1. הקצאת המניות למשקיעה נעשתה בתמורה שנקבעה בדרך של משא ומתן בין החברה לבין המשקיעה, כקונה מרצון ומוכר מרצון.

4.1.4.2. המחיר למניה במסגרת ההשקעה נקבע לפי השווי הממוצע של מניית החברה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד חתימת הסכם ההשקעה בתוספת 20% ובכל אופן לא יותר מ- 30 מיליון ש"ח, ולפיכך שיקף מחיר למניה של 130 אג'7.

4.1.4.3. התמורה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 5 באוגוסט 2025, לאחר שדירקטוריון החברה בחן את תנאי ההקצאה ובהתאם לנימוקים המפורטים בסעיף 4.2.8 להלן. ביום 7 בדצמבר 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התמורה, לאחר שבחנו את תנאי ההקצאה, ובהתאם לנימוקים המפורטים בסעיף 4.2.8 להלן.

4.1.5 שמו של בעל השליטה שיש לו עניין אישי או כל בעל מניה מהותי או נושא משרה בחברה

שיש לו, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בתמורה, ומהות עניינו האישי

למר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה, עניין אישי באישור התמורה, היות והמשקיעה הינה חברה בבעלותו ושליטתו של מר גרין, הינה הניצעת נשוא ההקצאה הפרטית. כמו כן, לה"ה צבי בורקו (יו"ר דירקטוריון החברה) ו- רוני זנגי (דירקטור), קשרים עסקיים עם המשקיעה באמצעות חברה מטעמם. משכך, לה"ה הנ"ל עניין אישי באישור העסקה.

4.1.6 מחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה בששת החודשים שקדמו למועד פרסום דוח זימון

האסיפה המקורית, מחיר הסגירה של מניית החברה סמוך לפני החלטת דירקטוריון החברה על ההקצאה הפרטית נשוא דוח זימון האסיפה המקורית ומחיר הסגירה של מניית החברה סמוך לאסיפה המקורית:8

היחס בין מחיר הסגירה של מניית החברה סמוך לפני פרסום דוח זימון האסיפה המקורית לבין המחיר בו מוקצות המניות	מחיר הסגירה של מניית החברה סמוך לפני מועד פרסום דוח זימון האסיפה המקורית (דהיינו, מחיר הסגירה של 18 באוגוסט 2025	מחיר הסגירה של מניית החברה סמוך לפני מועד החלטת הדירקטוריון על ההקצאה הפרטית נשוא דוח זימון האסיפה המקורית (דהיינו, מחיר הסגירה של המניה ביום 4 באוגוסט 2025)	מחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה בששת החודשים שקדמו למועד פרסום דוח זימון האסיפה המקורית
7.69%	140 אג'	120 אג'	145 אג'

7 לאחר ביצוע התאמות ההון בקשר לאיחוד ההון אשר אושר על ידי האסיפה הכללית המקורית.
8 לאחר ביצוע התאמות ההון בקשר לאיחוד ההון אשר אושר על ידי האסיפה הכללית המקורית..



4.1.7 פירוט היעדים אשר להשגתם נועדה תמורת המניות המוקצות

התמורה שהתקבלה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זימון זה תשמש את החברה, בין היתר, לצורך רכישת זכות השימוש וההפעלה של תחנת הטעינה וכן להגדלת ההון העצמי של החברה וחיזוק מצבה הפיננסי, לצורך מימון פעילותה השוטפת ופיתוחה העסקי של החברה.

4.1.8 פירוט מניעה ו/או הגבלה שיחולו על המשקיעה בביצוע פעולות במניות המוקצות

בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' עד 15ג' לחוק), התש"ס-2000, על ניירות הערך המוצעים יחולו הוראות החסימה להלן:

4.1.8.1 על המשקיעה חל איסור להציע את המניות המוקצות ומניות המימוש למשך שישה חודשים מיום הקצאתן.

4.1.8.2 במשך ששת הרבעונים העוקבים תוכל המשקיעה להציע בכל יום מסחר כמות מניות שלא תעלה על הממוצע היומי של מחזור המסחר במניות החברה בבורסה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמה ליום ההקצאה, ובלבד שלא תציע ברבעון אחד כמות מניות העולה על אחוז אחד מההון המונפק והנפרע של החברה ליום ההצעה. לעניין זה, "הון מונפק ונפרע", למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

4.1.9 אישורים נדרשים ומועד הקצאת המניות המוקצות

4.1.9.1 קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה - בהקשר זה יצוין, כי ביום 7 בדצמבר 2025, אשררה ועדת הביקורת של החברה את הקצאת המניות המוקצות למשקיעה.

4.1.9.2 קבלת אישור דירקטוריון החברה – בהקשר זה יצוין, כי ביום 5 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה את הקצאת המניות המוקצות למשקיעה. כמו כן, ביום



7 בדצמבר 2025, אשרר דירקטוריון החברה את הקצאת המניות המוקצות למשקיעה.

4.1.9.3. קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה – ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הקצאת המניות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לעיל.

כמו כן, נדרשת קבלת אשרור האסיפה הכללית בהתאם לדוח זימון זה, ברוב הנדרש כמפורט בסעיף 6.3 להלן.

4.1.9.4. קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות – ביום 22 באוקטובר 2025, התקבל אישור הבורסה.

4.1.9.5. מועד הקצאת המניות המוקצות – ביום 13 בנובמבר 2025, לאחר התקיימות התנאים המתלים הנדרשים להשלמת עסקת ההשקעה, הקצתה החברה למשקיעה את המניות המוקצות נשוא דוח זימון זה וכנגד תשלום התמורה.

4.1.10. פירוט הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין המשקיעה לבין מחזיק מניות בחברה או לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה, למיטב ידיעת החברה

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי המשקיעה, אין כל הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין המשקיעה לבין מחזיק מניות אחר בחברה או לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה.

4.1.11. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על-ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף.

4.1.12. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיון בדירקטוריון ובוועדת הביקורת של החברה

4.1.12.1. בישיבת הדירקטוריון מיום 27 במאי 2025, השתתפו ה"ה אשר לוי, אליעזר (אלי) גורביץ, בן ציון (בני) לנדא, עמיקם (עמי) שפרן, מיכל ארלוזורוב (דירקטורית בלתי תלויה) ועמנואל אבנר (דירקטור חיצוני).

4.1.12.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 5 באוגוסט 2025, השתתפו ה"ה אשר לוי, אליעזר (אלי) גורביץ, בן ציון (בני) לנדא, עמיקם (עמי) שפרן, מיכל ארלוזורוב (דירקטורית בלתי תלויה) ועמנואל אבנר (דירקטור חיצוני).

4.1.12.3. בישיבת ועדת הביקורת מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה הראל מוני מימון (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).

4.1.12.4. בישיבת הדירקטוריון מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה מוני מימון הראל (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).



4.1.13. תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשרור ההקצאה הפרטית, לשווי

שנקבע למניות המוקצות ולשווי התמורה בגינן

4.1.13.1. ביום 31 במרץ 2025, קיים דירקטוריון החברה דיון בנוגע למיקוד התוכנית האסטרטגית של החברה והחליט להקים וועדה ייעודית במטרה לבחון ולקדם אפשרויות שונות לגיוס מקורות מימון, בין היתר, באמצעות גיוס הון, וכן במטרה לאתר הזדמנויות עסקיות העשויות לכלול, בין היתר, שיתופי פעולה אסטרטגיים, השקעה של שותף אסטרטגי, מיזוג עם צד שלישי ו/או מכירה של נכסים, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי השוק ונסיבות העניין⁹.

4.1.13.2. בהמשך לאמור, במשך מספר חודשים ביצעה הנהלת החברה בחינה של מספר פעילויות בתחומים שונים לצורך הכנסת פעילות כלכלית נוספת לחברה, כאשר, בסופו של דבר, המליצה לבחון אפשרות לביצוע עסקה כמפורט בדוח זימון זה.

4.1.13.3. החברה קיימה משא ומתן עם המשקיעה ביחס לתנאי העסקה וביצעה את הבדיקות הנדרשות בנוגע למשקיעה.

4.1.13.4. ההשקעה בחברה על ידי המשקיעה תגרום לחיזוק משמעותי של מבנה ההון של החברה, תשפר את יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות, תשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת, פיתוחה העסקי ותאפשר לה לממש את תוכניותיה האסטרטגיות ולהגדיל את גמישותה העסקית, מתוך שיקולים עסקיים לטובת החברה בניהול עסקיה. החברה מעריכה כי יש במימוש ההשקעה והפעלת תחנת הטעינה, הזדמנות לחברה להשתמש בהפסדי המס הצבורים אצלה ובכך לממש את נכס המס שברשותה.

4.1.13.5. המחיר למניה במסגרת ההשקעה נקבע לפי השווי הממוצע של מניית החברה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד חתימת הסכם ההשקעה בתוספת 20% ובכל אופן לא יותר מ- 30 מיליון ש"ח, ולפיכך שיקף מחיר למניה של 130 אג"10.

4.1.13.6. התמורה במסגרת ההקצאה הפרטית משקפת מחיר שנקבע בין קונה מרצון למוכר מרצון. דירקטוריון החברה בחן את מכלול הנסיבות והנתונים הרלוונטיים בקשר עם ההקצאה הפרטית, ובכלל זה צורכי החברה, מצבה הפיננסי, מגבלות השוק והאלטרנטיבות האפשריות לגיוס הון. בין השיקולים שנסקלו: הצעות נוספות שהתקבלו לאחרונה להשקעה בחברה, סחירות נמוכה של מניות החברה, המצב הכלכלי בישראל ובשוק ההון בפרט, זהות המשקיעה ובעל השליטה בה ומידת מחויבותה לחברה, המחיר של המניות המוקצות ובכך שהמניות המוקצות כפופות למגבלות חסימה (שאינן מוטלות על מניה שנרכשת במהלך המסחר בבורסה), מבנה ההון וההחזקות בחברה. בהתאם, חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון סברו כי התקשרות בהסכם ההשקעה עם המשקיעה הינה החלופה היעילה ביותר לגיוס הון בשלב זה, תוך שהיא מאפשרת לחברה לחזק את מעמדה הפיננסי ולפעול לצמיחה ופיתוח, וזאת ללא תלות בתנאי השוק הכלליים. עוד סברו ועדת הביקורת והדירקטוריון כי מחיר המניה בהקצאה הינו הוגן, סביר, מקובל ובתנאי שוק ויש

⁹ לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-023967). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

¹⁰ לאחר ביצוע התאמות ההון בקשר לאיחוד ההון אשר אושר על ידי האסיפה הכללית המקורית.



בהתקשרות כדי להיטיב עם החברה ולאפשר לה לקדם את מטרותיה ויעדיה האסטרטגיים.

4.1.13.7. ההקצאה הפרטית תביא לשינוי במבנה השליטה בחברה ותאפשר את כניסתה של משקיעה בעלת מוניטין וניסיון עסקי מוכח. דירקטוריון החברה סבור כי מלבד ההשקעה הכספית, המשקיעה עשויה לחזק את היכולות הניהוליות והאסטרטגיות של החברה, לתרום להרחבת פעילותה, למיצובה בשוק, ולמימוש הזדמנויות עסקיות חדשות. ועדת הביקורת והדירקטוריון רואים במהלך זה צעד משמעותי לחיזוק מעמדה הפיננסי והפוטנציאל העסקי של החברה.

4.1.13.8. כל אלה הביאו את ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למסקנה, שהעסקה, על מכלול תנאיה, הינה הוגנת וסבירה לטובת החברה ובעלי מניותיה.

4.2. אישור מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה (קרי- רכישת זכות שימוש והפעלה ביחס לתחנת הטעינה)

4.2.1. תיאור העסקה

4.2.1.1. כאמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה העניקה למשקיעה אופציית PUT לתחנת טעינה, אשר מומשה ביום 12 בנובמבר 2025 בהתאם להודעת המימוש כאמור בסעיף 1.3 לעיל במסגרתה המשקיעה הודיעה כי התמלאו כל התנאים למימושה בהתאם להסכם ההשקעה, למכור לחברה זכות שימוש והפעלה של תחנת טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של לפחות 2,000 קילו וואט, ובפועל בעל הספק של 2,500 קילו וואט, בתמהיל של 32 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדות לטעינת רכבים בתשלום ("תחנת הטעינה") ובכלל זה המשקיעה השקיעה סך העולה על 20 מיליון ש"ח במהלך תקופת תכנון והקמת תחנת הטעינה, וזאת בנוסף להשקעה בחברה.

4.2.1.2. על פי הודעת המימוש ובהתאם להערכת השווי ולדיווח המידי בדבר הודעת המימוש תמורת המימוש הינה בסכום של כ- 75.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נוכח הודעת המימוש פעלו הצדדים לביצוע התשלומים על פי הסכם ההשקעה, כאשר סך של כ- 45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (המהווה הפרש בין תמורת המימוש לבין סכום ההשקעה), ישולם בדרך של הלוואה שתועמד לחברה על ידי המשקיעה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3 לעיל.

4.2.2. פרטים נוספים בהתאם לתוספת החמישית לתקנות הדוחות

4.2.2.1. הסכם שכירות

4.2.2.1.1. כאמור בסעיף 2.2 לדיווח בדבר הסכם ההשקעה, במועד מסירת הודעת המימוש בגין אופציה ה- PUT לתחנת הטעינה, נכנס לתוקף הסכם שכירות בקשר עם תחנת הטעינה, לפיו שוכרת החברה מהמשקיעה שטח מוערך של כ- 616 מ"ר, הממוקם במרכז מסחרי בעין בוקק בקרקע הידועה כגוש 100145 חלקות 5 ו- 15 בחלקן וגוש 100422 חלקות 49, 50 ו- 51 בחלקן, מגרש 581 ("המושכר").



החברה שוכרת את המושכר לצורך הפעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים, המורכבת מ- 32 עמדות טעינה מהירות וסופר מהירות המיועדת חשמליים, וכוללת 40 חניות ייעודיות, שטח עמדות טעינה ושטח מדרכה לתפעול עמדות הטעינה. עיקרי תנאיו של ההסכם הינם כדלקמן:

4.2.2.1.2. המשקיעה מתחייבת למסור את המושכר לחברה כשהוא מוכן להפעלה, מחובר לחשמל, עם כל עמדות הטעינה מותקנות ופועלות, כל החניות מסומנות ומוכנות לשימוש וקבלת האישורים הנדרשים. החברה תהיה רשאית להקים על חשבונה עמדות מכירת מוצרים כמקובל בתחנות תדלוק. החברה מתחייבת להשתמש במושכר אך ורק למטרת הפעלת תחנת טעינה מהירה לרכבים חשמליים וכל שינוי במטרה זו מחייב קבלת הסכמה מראש ובכתב מהמשקיעה.

4.2.2.1.3. תקופת השכירות היא ל- 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד חתימת ההסכם. המשקיעה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר במקרה של הפרה יסודית על ידי החברה במקרים המקובלים בהסכמים מסוג זה.

4.2.2.1.4. מועד מסירת החזקה נקבע ליום 31 בדצמבר 2025, וזאת בכפוף לזכותה של המשקיעה להקדים את מועד המסירה או לדחותו בפרק זמן שלא יעלה על 12 חודשים, בהתאם לנסיבות הקבועות בהסכם. כמו כן, נקבע כי מועד מסירת החזקה יכול להיות גם מועד תחילת הפעלת העסק של החברה במושכר בפועל – לפי המוקדם מבין השניים.

4.2.2.1.5. יצוין, כי ביום 13 בנובמבר 2025, נמסרה בפועל החזקה בתחנת הטעינה לחברה.

4.2.2.1.6. דמי השכירות החודשיים שנקבעו עומדים על שקל אחד לכל חודש בתקופת השכירות. בנוסף, החברה תישא בכל ההוצאות והמיסים החלים על המושכר או הנובעים מהחזקת המושכר, השימוש בו או ניהול העסק בו. בנוסף תישא החברה בדמי ניהול בשיעור של 15% מסך חלקה של החברה בהוצאות הניהול והאחזקה של המושכר, בהתאם למפתח יחסי שנקבע על ידי חברת הניהול, בהתחשב בשטח, מיקום וסוג העסק. כמו כן, החברה תישא בתשלום חודשי לקרן פחת, אשר מטרתה להבטיח את החלפתם וחידושם של מתקנים שהתבלו או יצאו מכלל שימוש בשטחים לשימוש משותף במושכר, כאשר גובה התשלום החודשי יקבע על-ידי חברת הניהול, תוך התחשבות בחלקה היחסי של החברה במושכר. סכום קרן הפחת יהווה חלק מהפיקדון שעל החברה להפקיד בידי חברת הניהול (כמפורט להלן), כאשר עם סיום תקופת השכירות, תבוצע התחשבות סופית, והיתרה שתיוותר בקרן הפחת תושב לחברה.

4.2.2.1.7. להבטחת התחייבויותיה התחייבה החברה להפקיד פיקדון בגובה שלושה חודשי הוצאות ודמי ניהול, וכן להמציא שטר חוב בסכום דומה,



בערבות שני ערבים. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבות אישית של ערבים עבור הסכם הניהול.

4.2.2.2. תוכניות החברה בנוגע לתחנת הטעינה

בכוונת החברה להפעיל תחנת טעינה במתחם התיירות עין בוקק, בים המלח, בהספק כולל של כ- 2.5 מגה וואט (קרי, 2,500 קילו וואט) ואשר תספק חוויית טעינה חדשנית, 24/7, מהירה, נגישה ופרודוקטיבית, המשלבת טכנולוגיה מתקדמת עם שירותים נלווים ברמה גבוהה, ובכלל זה:

- א. חנות קמעונאית עם מגוון מוצרים ושירותים לנהגים בזמן ההמתנה.
- ב. שירות שטיפת רכבים מהיר ונוח המותאם למשך זמן הטעינה.
- ג. שירות חניה וטעינה VIP ללקוחות המלוונות במתחם, בשיתוף פעולה עם רשתות האירוח באזור.

ד. שירות החניית כלי רכב (Valet parking) לצורך נוחות מרבית וחסכון בזמן.

מיקום תחנת הטעינה הינו במיקום אסטרטגי בלב התיירות של ים המלח, שמאפשר גישה נוחה מכביש 90, קרבה למלונות, אתרי תיירות ומרכזי עסקים באזור. מיקום התחנה מאפשר שילוב טבעי של טעינה עם פעילות תיירותית ועסקית. כמו כן, תחנת הטעינה נמצאת בנקודה קריטית לטעינת רכבים חשמליים היות ועין בוקק נחשב עבור נהגים למיקום אסטרטגי לטעינת רכבים בדרכם לאילת, ערבה או חזרה לאזור המרכז.

בהתאם לנתונים של משרד התחבורה כ- 1.3 מיליון כלי רכב חשמליים צפויים לנסוע בכבישי ישראל בשנת 2030¹¹ כאשר שוק הרכבים החשמליים בישראל מוערך בכ- 160 אלף רכבים, נתון שמצביע על גידול משמעותי במספר הרכבים החשמליים בשנים הקרובות. מתחם התיירות והפנאי בעין בוקק מושך מאות אלפי תיירים מדי שנה לים המלח. כמו כן, להערכת החברה כמות התיירים צפוי לגדול משמעותית בשנים הקרובות נוכח הבניה הענפה שצפויה להיבנות בים המלח

¹¹ <https://www.gov.il/he/pages/news-120923>



הכוללת 22 מלונות חדשים עם אלפי חדרים שיתווספו לכ- 4,500 חדרי מלון קיימים ואשר יהווה פוטנציאל משמעותית של אורחים בעלי רכבים חשמליים.

כפועל יוצא מכך ובשילוב המיקום האסטרטגי של תחנת הטעינה, בכוונת החברה לספק מענה לעומסי השיא הצפויים באמצעות תחנת הטעינה שתהווה תשתית חשמלית מתקדמת שתאפשר טעינה סימולטנית של עשרות רכבים.

4.2.2.3. השקעות צפויות בתחנת הטעינה

להערכת החברה, יידרשו השקעות שאינן מהותיות לצורכי עיצוב, וכן ייתכן שתידרש להשקעה נוספת בהיקף של כ- 2-3 מיליון ש"ח לצורך הוספת אלמנטים במערך השירותים הנלווים המפורטים לעיל, שאינם נכללים בהערכת השווי.

4.2.2.4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

לחברה לא צפויים חיובי מס או היטלים בקשר עם רכישת תחנת הטעינה.

4.2.2.5. נתונים כספיים עיקריים

היות והפעילות בתחנת הטעינה החלה במהלך חודש נובמבר 2025, אין בידי החברה נתונים כספיים.

המידע האמור לעיל לגבי תוכניות החברה ביחס לתחנת הטעינה, היקפי הפעילות הצפויים וההשקעות צפויות בתחנת הטעינה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זימון זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים בסביבה העסקית של הפעילות, שינויים רגולטוריים וכיו"ב. הערכות ותחזיות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

4.2.3. האישורים הדרושים

4.2.3.1. קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה - בהקשר זה יצוין, כי ביום 7 בדצמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את מימוש האופציה.

4.2.3.2. קבלת אישור דירקטוריון החברה - בהקשר זה יצוין, כי ביום 7 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה את מימוש האופציה.

4.2.3.3. קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה - לפרטים נוספים בנוגע לרוב הנדרש לאישור ההתקשרות בעסקה, ראו סעיף 6.3 להלן.

4.2.4. שם בעל השליטה שיש לו עניין אישי בהחלטה ומהות עניינו האישי

מר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה, אשר המשקיעה הינה חברה בבעלותו ושליטתו, הינה המוטבת נשוא העסקה.

4.2.5. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על-ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף.



4.2.6 שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי בעסקה ומהות עניין זה

למיטב ידיעת החברה, לדירקטורים בחברה אין עניין אישי באישור העסקה המוצעת, למעט לה"ה צבי בורקו (יו"ר דירקטוריון החברה) ו- רוני זנגי, היות ולחברות בשליטתם קשרים עסקיים עם מר עם המשקיעה, המוטבת נשוא העסקה, אשר הינה חברה בבעלותו ושליטתו של מר גרין.

4.2.7 שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיון בדירקטוריון ובוועדת הביקורת של החברה

4.2.7.1. בישיבת ועדת הביקורת מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה הראל מוני מימון (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).

4.2.7.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה מוני מימון הראל (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).

4.2.8 תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות המוצעת

4.2.8.1. ביום 31 במרץ 2025, קיים דירקטוריון החברה דיון בנוגע למיקוד התוכנית האסטרטגית של החברה והחליט להקים וועדה ייעודית במטרה לבחון ולקדם אפשרויות שונות לגיוס מקורות מימון, בין היתר, באמצעות גיוס הון, וכן במטרה לאתר הזדמנויות עסקיות העשויות לכלול, בין היתר, שיתופי פעולה אסטרטגיים, השקעה של שותף אסטרטגי, מיזוג עם צד שלישי ו/או מכירה של נכסים, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי השוק ונסיבות העניין¹².

4.2.8.2. בהמשך לאמור, במשך מספר חודשים ביצעה הנהלת החברה בחינה של מספר פעילויות בתחומים שונים לצורך הכנסת פעילות כלכלית נוספת לחברה, כאשר, בסופו של דבר, המליצה לבחון אפשרות לביצוע העסקה שאושרה באסיפה הכללית המקורית.

4.2.8.3. החברה קיימה משא ומתן עם המשקיעה ביחס לתנאי העסקה וביצעה את הבדיקות הנדרשות בנוגע למשקיעה ולטיב הנכס שהינו חלק מהעסקה.

4.2.8.4. התחייבות המשקיעה להשקעה נוספת בנכס האנרגיה מבטיחה את איכות הנכסים ומפחיתה את הסיכון לחברה.

4.2.8.5. תקופת השימוש הארוכה בנכס האנרגיה מבטיחה יציבות והכנסות לטווח ארוך, כאשר מנגנון הערכת השווי הקבוע במסגרת העסקה מבטיח כי המחיר שישולם יהיה הוגן.

4.2.8.6. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קיימו דיון מעמיק עם מעריך השווי ובכלל זה, בהנחות ובאינדיקציות ששימשו לצורך הערכת השווי ואשר ניתנו למעריך השווי על ידי המשקיעה וכן במתודולוגיה העומדת בבסיסה, והחליטו לאמץ את הערכת השווי. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי השווי של תחנת הטעינה, כפי שנקבע במסגרת הערכת השווי, ובהתאם תמורת המימוש הינו סביר.

¹² לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-023967). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.



ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי במהלך התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות בעסקה, לא חלו שינויים מהותיים אשר עשויים לשנות את מסקנות מעריך השווי.

4.2.8.7. ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי רכישת זכות השימוש וההפעלה ביחס לתחנת הטעינה תייצר לחברה הזדמנות להרחיב את פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת שהינה פעילות סינרגטית לתחום פעילותה של החברה, ותוכל, בין היתר, לסייע בחיזוק בסיס הנכסים ותזרים המזומנים של החברה.

4.2.8.8. ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי מימוש האופציה תאפשר לחברה להכניס לחברה תוכן כלכלי נוסף, שעשוי להניב רווחיות בטווח המידי, ובכך תיטיב עם החברה ובעלי מניותיה, וזאת לאור הפעלת תחנת הטעינה, תנאי השוק ומצבה של החברה, הנדרשת למקורות מימון נוספים. עוד סבורים, כי מימוש האופציה תאפשר לחברה הגדלת מקורות הכנסה נוספים בתחום זה אשר הינו תחום עם ביקושים גוברים.

4.2.8.9. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי המשקיעה עשויה לחזק את היכולות הניהוליות והאסטרטגיות של החברה, לתרום להרחבת פעילותה, למיצובה בשוק, ולמימוש הזדמנויות עסקיות חדשות. הדירקטוריון רואה במהלך זה צעד משמעותי לחיזוק מעמדה הפיננסי והפוטנציאל העסקי של החברה.

4.2.8.10. כל אלה הביאו את דירקטוריון החברה לכלל מסקנה, שהעסקה, על מכלול תנאיה, הינה הוגנת וסבירה לטובת החברה ובעלי מניותיה.

4.2.8.11. בהתאם לסעיף 275(ד)(1) לחוק החברות, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו, כי התקשרות החברה בעסקה אינה כוללת "חלוקה", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ולא קיים חשש סביר, כי היא תמנעה מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

חלק ד' – אישור המרת הלוואת המשקיעה להון

5. להלן יובאו פרטים ביחס להחלטה המוצעת בנושא מס' 2 שעל סדר היום של האסיפה – אישור המרת הלוואה להון:

5.1. תיאור העסקה

5.1.1. כאמור בסעיף 1.3 לעיל, החברה העניקה למשקיעה אופציית PUT, אשר מומשה ביום 12 בנובמבר 2025, בהתאם, הצדדים פעלו לביצוע התשלומים על פי הסכם ההשקעה, כאשר סך של כ- 45.6 מיליון ש"ח בתוספת המע"מ שולם בדרך של הלוואה שהועמדה לחברה על ידי המשקיעה.

5.1.2. במסגרת הודעת המימוש נקבע כי במשך 30 יום ממועד הודעת המימוש הלוואה לא תישא כל ריבית ו/או הצמדה וללא כל בטוחה. כאשר עד לתום 30 הימים כאמור, ועדת הביקורת של החברה תתכנס ותאשר את תנאי השוק המוצעים תוך ששמורה לה הסמכות לקבוע תנאי שוק אחרים על פי שיקול דעתה והם יחייבו את הצדדים.



5.1.3. ביום 7 בדצמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את הצעת המשקיעה כי תנאי השוק להלוואה יהיו בהתאם למפורט להלן:

5.1.3.1. ריבית על ההלוואה - ריבית פריים + 0.5%.

5.1.3.2. תקופת ההלוואה - החזר ההלוואה יהיה בסך קבוע שנתי של 6 מיליון ש"ח קרן וריבית יחדיו, אשר תשולם פעמיים בשנה כאשר התשלום הראשון יהיה בתאריך 30 ביוני 2026.

5.1.3.3. פירעון מוקדם - מוסכם כי לאורך כל תקופת ההלוואה ככל והחברה תאתר הלוואה בתנאים טובים יותר, לחברה תהיה הזכות לקחת את ההלוואה המיטבית ולפרוע את יתרת הלוואה ללא עמלת פירעון מוקדם.

5.1.3.4. ביטחונות - להבטחת החזר ההלוואה תחנת הטעינה תשועבד לטובת המלווה בהתאם למקובל בבנקים ו/או בגופי מימון מקובלים בשוק.

5.1.4. מוצע לאשר כי ככל שבמהלך 12 חודשים ממועד אישור האסיפה את ההחלטה שלהלן תגייס החברה מהציבור (או מגופים מוסדיים) הון (בדרך של הקצאת מניות החברה) בסכום השווה להלוואת המשקיעה ומעלה ("גיוס ההון החדש"), תומר מלוא סכום הלוואת המשקיעה למניות רגילות של החברה במחיר זהה למחיר האפקטיבי למניה שבו יבוצע גיוס ההון החדש ("מניות ההמרה").

5.1.5. הקצאת מניות ההמרה על ידי החברה בד בבד עם השלמת גיוס ההון החדש ותהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות ההמרה. יצוין, כי מניות ההמרה, אם וככל שתוקצינה, תהיינה כפופות להוראות החסימה כמפורט בסעיף 4.1.8 לעיל.

5.2. האישורים הדרושים

5.2.1. קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה - בהקשר זה יצוין, כי ביום 7 בדצמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות בעסקה.

5.2.2. קבלת אישור דירקטוריון החברה – בהקשר זה יצוין, כי ביום 7 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בעסקה.

5.2.3. קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה – לפרטים נוספים בנוגע לרוב הנדרש לאישור ההתקשרות בעסקה, ראו סעיף 6.3 להלן.

5.3. שם בעל השליטה שיש לו עניין אישי בהחלטה ומהות עניינו האישי

מר מרדכי גרין, בעל השליטה בחברה, אשר המשקיעה הינה חברה בבעלותו ושליטתו של מר גרין, הינה המוטבת נשוא העסקה.

5.4. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על-ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף.

5.5. שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי בעסקה ומהות עניין זה



למיטב ידיעת החברה, לדירקטורים בחברה אין עניין אישי באישור העסקה המוצעת, למעט לה"ה צבי בורקו (יו"ר דירקטוריון החברה) ו- רוני זנגי, היות ולחברות בשליטתם קשרים עסקיים עם המשקיעה, המוטבת נשוא העסקה, אשר הינה חברה בבעלותו ושליטתו של מר גרין.

5.6. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיון בדירקטוריון ובוועדת הביקורת של החברה

5.6.1. בישיבת ועדת הביקורת מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה הראל מוני מימון (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).

5.6.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 7 בדצמבר 2025 השתתפו ה"ה הראל מוני מימון הראל (דירקטור בלתי תלוי), עמנואל אבנר (דירקטור חיצוני) וניצן צדוק (דירקטור חיצוני).

5.7. תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות המוצעת

5.7.1. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קיימו דיון מעמיק עם מעריך השווי ובכלל זה, בהנחות ובאינדיקציות ששימשו לצורך הערכת השווי ואשר ניתנו למעריך השווי על ידי המשקיעה, וכן במתודולוגיה העומדת בבסיסה, והחליטו לאמץ את הערכת השווי. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי השווי של תחנת הטעינה, כפי שנקבע במסגרת הערכת השווי הינו סביר. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי במהלך התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות בעסקה, לא חלו שינויים מהותיים אשר עשויים לשנות את מסקנות מעריך השווי.

5.7.2. אישור ההתקשרות בעסקה יחזק את בסיס ההון של החברה, יקטין את מצבת ההתחייבויות של החברה ויגדיל את הונה העצמי, ובכך יאפשר להגדיל את גמישותה התפעולית והפיננסית.

5.7.3. כל אלה הביאו את ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לכלל מסקנה, שהעסקה, על מכלול תנאיה, הינה הוגנת וסבירה לטובת החברה ובעלי מניותיה.

5.7.4. בהתאם לסעיף 275(ד1) לחוק החברות, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו, כי התקשרות החברה בעסקה אינה כוללת "חלוקה", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ולא קיים חשש סביר, כי היא תמנעה מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

חלק ו' – פרטים נוספים בדבר האסיפה

6. סדרי האסיפה וההצבעה

6.1. אופן ההצבעה

בעל מניה זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות ושנוסחו מצורף לדוח זימון זה ("כתב הצבעה"). בנוסף, בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי – מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים) ("בעל מניות לא רשום") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מערכת ההצבעה האלקטרונית") ו-"כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה).



בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, במידה שהצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה.

6.2. מנין חוקי ואסיפה נדחית

מניין חוקי באסיפה יתהווה בשעה שיהיו נוכחים שני בעלי מניות, בעצמם או על ידי באי כוחם ו/או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, אשר ביחד מחזיקים או מייצגים לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.

אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, ליום ג', 20 בינואר 2026, באותה השעה ובאותו המקום ("האסיפה הנדחית").

לא נמצא מניין חוקי באסיפה הנדחית כאמור לעיל, יהיו שני בעלי מניות כלשהם הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, אשר ביחד מחזיקים או מייצגים לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה, ויהיו רשאים לדון ולהחליט בעניינים שלמענם נקראה האסיפה.

6.3. הרוב הנדרש

בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות הרוב הנדרש באסיפה לאישור ההחלטות בנושאים מס' 1-2 של סדר יומה של האסיפה, בהתאמה, הינו רוב רגיל מכלל בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה, בעצמם או באמצעות באי כוחם או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בס"ק א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6.4. המועד הקובע

המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניה להשתתף ולהצביע באסיפה, כאמור בסעיף 182(ב) לחוק החברות ובהתאם לתקנה 3 לתקנות ההצבעה, הינו תום יום המסחר של יום ב', 15 בדצמבר 2026 בבורסה ("המועד הקובע"), ואם לא התקיים מסחר במועד הקובע, אזי ביום המסחר הקודם לו.

6.5. בא-כוח להצבעה

בעל מניה רשאי להצביע באסיפה באמצעות בא-כוח, אשר הוסמך כדן על-פי ייפוי כח בהתאם להוראות תקנון החברה, אותו יש להעביר לחברה בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com, לפחות 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי עד ליום א', 11 בינואר 2026, בשעה 15:00. ייפוי הכח יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה הוא מתייחס, ובלבד שלא צוין אחרת בייפוי הכח.

6.6. כתב הצבעה אלקטרוני



כאמור לעיל, בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. מערכת ההצבעה האלקטרונית תינעל שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי ביום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 09:00.

6.7. הצבעה באמצעות כתבי הצבעה והודעות עמדה

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה לאישור ההחלטות שעל סדר יומה גם באמצעות כתב ההצבעה. ניתן לעיין בכתב ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שיינתנו, באתר ההפצה של הרשות בכתובת: www.magna.isa.gov.il ("אתר ההפצה") ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.tase.co.il. בעלי המניות יהיו רשאים לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה).

חבר הבורסה ישלח, ללא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות, כי אינו מעוניין בכך או שהוא מעוניין בקבלת כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא לחברה בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com, בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מניות רשום - בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין), עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי עד ליום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 11:00.

כמו-כן, בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כאמור בסעיף 6.8 להלן.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות של החברה הינו עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה, קרי עד יום ש', 3 בינואר 2026.

המועד האחרון להמצאת הודעת עמדה מטעם החברה, שתכלול את תגובת דירקטוריון החברה להודעות העמדה מטעם בעלי המניות, הינו חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה, קרי עד יום ה', 8 בינואר 2026.

כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית), או ביחס לבעל מניות רשום - שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין, יהיה חסר תוקף.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי – 2,274,196 מניות), וכן, מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי – 1,114,998 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין בכתבי ההצבעה וברישיומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות ההצבעה.



6.8. אישור בעלות

בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("אישור הבעלות"), או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית או בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com.

בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

6.9. שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על-ידי בעל מניות

לאחר פרסום דוח זימון זה, יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בהתאם לתקנות הודעה ומודעה, בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר זימון האסיפה, קרי עד יום ב', 15 בדצמבר 2025 ("המועד האחרון להמצאת הודעה"). הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור, תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

7. סמכות רשות ניירות ערך

7.1. בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח זימון זה, רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך ("הרשות") הרשות להורות לחברה לתת, בתוך המועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות נשוא דוח זימון זה, וכן להורות לחברה על תיקון דוח זימון זה באופן ובמועד שתקבע.

7.2. ניתנה הוראה לתיקון דוח זימון זה, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה למועד שיחול לא לפני עבור שלושה ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זימון זה.

7.3. נדרשה החברה להגיש תיקון כאמור, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח דוח זימון זה, וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנות הצעה פרטית ובתקנות עסקה עם בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

7.4. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

8. נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זימון זה



עוה"ד דודי כהן, אלעד רשטיק ו-רז לנדאו ממשרד ברנע, ג'פה לנדה ושות', עורכי דין, מרח' הרכבת 58,
תל אביב, טלפון: 03-6400600, פקס: 03-6400650.

9. עיון במסמכים הרלוונטיים

בעלי מניות המעוניינים בכך, יוכלו לעיין בכל המסמכים הרלוונטיים לדוח זימון זה, באמצעות פנייה
לחברה בטלפון 03-7261616 או בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל:
info@gencellenergy.com, וזאת עד למועד כינוס האסיפה.

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



נספח א' - הערכת שווי פעילות פרויקט תחנת טעינה ג'נסל נכון ליום 30 בספטמבר 2025



ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

הערכת שווי פעילות פרויקט תחנת טעינה ג'נסל נכון ליום 30/09/2025

נובמבר 2025

מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו הינה להעריך את שווייה ההוגן של פעילות תחנת טעינה ג'נסל, לצורך דוחות כספיים ומס, ו/או לצורך מכירת הפעילות. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת כלשהי ללא ידיעה והסכמה מפורשת בכתב מאת מעריך השווי.

היקף הניתוח

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו כללו, בין היתר, את הצעדים הבאים:

- שיחות עם ההנהלה בנוגע לנכסיה, ההיסטוריה הפיננסית והתפעולית של הפעילות ותחזית הפעילות הצפויה של הפעילות;
- בחינת נתונים ומסמכים רלוונטיים;
- בדיקת מסמכים תאגידיים;
- הכנת דוח המסכם את המתודולוגיות ששימשו אותנו בעבודתנו, ההנחות עליהן התבסס ניתוח השווי וממצאים באשר לשווי הפעילות.

4 בנובמבר 2025

לכבוד:

מר גרין מוטי

ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ

מר גרין הנכבד,

מכתב זה מיועד על מנת לספק לך סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הינך מופנה לדוח המצ"ב ובו דיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתך, S-Cube Financial Consulting Ltd. (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח עצמאי בקשר לשווי ההוגן של פעילות פרויקט תחנת טעינה ג'נסל (להלן: "תחנת טעינה ג'נסל") נכון למועד הערכת השווי, ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תאריך ההערכה").



בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם S-Cube
Financial Consulting Ltd. במספר טלפון +972-3-561-4929.
בברכה,

S-Cube Financial Consulting Ltd.

שם: גדעון שלום בנדור, MBA
מייסד ומנכ"ל

תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו התסמכנו,
נכון לתאריך ההערכה, שווי החברה הינו כדלהלן:

אלפי ש"ח	
75,679	שווי פעילות - תחנת טעינה ג'נסל

הערכת השווי הוכנה על בסיס תחזיות הנהלה ומתודולוגיות הערכת שווי
מקובלות. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם
עבור שירותינו. אין למעריך השווי זיקה לחברת ברקליס ואין לו זכות קיימת או
צפויה בחברה או בנכסיה. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה
עבודתנו, כלולים כחלק מדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם למכתב ההתקשרות ולמכתב הנלווה לעיל, עבודתנו כפופה לתנאים
הכלולים בפרק "הצהרה אודות תנאים מגבילים" הנלווה לדוח זה. בנוסף, הדוח,
המסקנות הכלולות בו, הנספחים והטבלאות לא ייקראו ו/או לא ייעשה בהם
שימוש בכל דרך שהיא מבלי שניתנה התייחסות לתנאים מגבילים אלו.

ואיכותה של החברה לאחר מכירה, ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.

7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו, למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשן, כייעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.

8. תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורות מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אין לנו התנגדות לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

9. שכר הטרחה הנוכחי אינו כולל שירותים עתידיים בקשר עם נשוא דוח זה, לרבות מתן עדות או נוכחות בבית המשפט, ויתומחרו בנפרד.

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי, ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר שוויה מוערך.

2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת נכון לתאריך ההערכה.

3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של החברה ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט ככל שמצוין אחרת.

4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי, הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמין; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.

5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכניות והנחות של ההנהלה.

6. המסקנות לעניין השווי, מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה, תמשיך להתקיים, וכי טיבה

קיצורים:

ברקליס ו/או החברה	חברת ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ
הנהלה	הנהלת ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ
מעריך השווי או S-Cube	S-Cube Financial Consulting Ltd.
תאריך ההערכה	30/09/2025
תחנת טעינה ג'נסל	פרויקט תחנת טעינה ג'נסל, מתחם עין בוקק, ים המלח
DCF	שיטת היוון תזרימי המזומנים
EBIT	רווח לפני ריבית ומיסים
WACC	ממוצע משוקלל של עלות ההון

7	סקירת החברה ופעילותה	1.
7	תיאור החברה	1.1.
7	פרויקט תחנת טעינה ג'נסל	1.2.
8	הערכת שווי פעילות	2.
8	גישות להערכת שווי	2.1.
9	הגישה הנבחרת	2.2.
9	יישום הגישה	2.3.
12	שווי פעילות	3.
13	נספח א': הצגה של תזרים המזומנים המהוון של הפעילות	
15	נספח ב': כישורי מעריך השווי	

1. סקירת החברה ופעילותה

1.1. תיאור החברה

חברת ברקליס מלונות מ.ג. בע"מ התאגדה בישראל כחברה פרטית בשנת 2020. ברקליס הינה חברת נדל"ן המתמחה ביצירה והשבחת נכסים באמצעות תהליכי תכנון יצירתיים וחדשניים, והינה חלק מקבוצת חברות (להלן: "קבוצת ברקליס").

קבוצת ברקליס פעילה בתחומי איתור הזדמנויות, תכנון ורישוי, הקמה, שיווק ואחזקה של פרויקטים בהיקפים בינוניים וגדולים. קבוצת ברקליס מתמקדת בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים מלונאות, מסחר, מגורים ותיירות, ומאחוריה פרויקטים בולטים דוגמת קניון ים המלח, ג'מבו אילת (עיר המלכים לשעבר), מתחם אטלנטיס סיטי בים המלח ועוד.

ברקליס מתכננת לפעול גם בתחום האנרגיה הירוקה בשיתוף עם חברת ג'נסל בע"מ, כחלק ממגמה אסטרטגית להרחבת פעילותה בתחום הקיימות והחדשנות הטכנולוגית בתחום תחנות טעינה חשמליות מהירות בישראל. המהלך ישלב את ניסיונה הרב של ברקליס ביזמות נדל"ן עם חזון סביבתי עדכני, ומציב אותה כשחקנית חדשה בתחום האנרגיה המתחדשת. המטרה היא ליצור יתרון עסקי ותחרותי על ידי הפקת אנרגיה עצמית, הפחתת עלויות תפעול והרחבת מקורות ההכנסה באמצעות השקעות ירוקות.

1.2. פרויקט תחנת טעינה ג'נסל

פרויקט תחנת טעינה ג'נסל במתחם התיירות עין בוקק, ים המלח, מהווה מהפכה בתחום התשתיות לרכב חשמלי בישראל, במיקום אסטרטגי באזור ים המלח. מטרת הפרויקט היא לספק חוויית טעינה מהירה ונגישה, המשלבת טכנולוגיה מתקדמת עם שירותים נלווים ברמה גבוהה. תחנת הטעינה תכלול 32 עמדות טעינה אולטרה-מהירות עם הספק כולל של KW2,300.

כמו כן, בפרויקט תחנת טעינה ג'נסל יתנו שירותים נוספים:

- חנות נוחות: חנות קמעונאית עם מגוון מוצרים ושירותים לנהגים בזמן ההמתנה.
- שירות שטיפת רכבים: שירות שטיפת רכבים מהיר ונוח המותאם למשך זמן הטעינה.
- שירות חניה וטעינה VIP: חוויית פרמיום ללקוחות המלונות במתחם, בשיתוף פעולה עם רשתות האירוח באזור.
- חניית ואלט (Valet parking): שירות החניית כלי רכב לצורך נוחות מרבית וחיסכון בזמן.

גישת ההכנסה

גישת ההכנסה מבוססת על ההנחה כי ערך של נייר ערך או נכס הינו הערך הנוכחי של יכולת ההכנסה העתידית אשר זמינה לחלוקה למשקיעים בנייר הערך או בנכס. שיטה מקובלת לפי גישת ההכנסה הינה ניתוח תזרים מזומנים מהוון. ניתוח תזרים מזומנים מהוון כרוך בחיזוי תזרים המזומנים במהלך התקופה המתאימה והיוונו לערך הנוכחי לפי שיעור היוון מתאים. על שיעור ההיוון לקחת בחשבון את ערך הזמן של הכסף, אינפלציה, וכן הסיכון הכרוך בבעלות בנכס או בנייר ערך אשר שוויו מוערך.

גישת השווי הנכסי

גישה שלישית להערכת שווי הינה גישה מבוססת-נכסים. הערכת שוויו של נכס תוך שימוש בגישה מבוססת-נכסים, מבוססת על המושג של החלפה כאינדיקטור לשווי. משקיע סביר לא ישלם עבור נכס יותר מאשר הסכום עבורו היה יכול להחליף את הנכס. גישת השווי הנכסי קובעת שווי בהתבסס על עלות ייצור מחדש או החלפת הנכס, בניכוי פחת כתוצאה מהתדרדרות פיזית והתיישנות תפקודית, במידה וישנן וניתנות למדידה. גישה זאת בדרך כלל מספקת את האינדיקציה האמינה ביותר לגבי ערכם של שיפורים בקרקע, בניינים למטרה מיוחדת, מבנים מיוחדים, וכדומה. מתוך שלוש הגישות להערכת שווי, הגישה מבוססת הנכסים בדרך כלל נחשבת לחלשה ביותר מבחינה קונספטואלית גישת השווי הנכסי קובעת שווי בהתבסס על עלות ייצור מחדש או מכירת הנכס, בניכוי פחת, במידה וניתן למדידה. גישה זאת בדרך כלל מספקת את האינדיקציה האמינה ביותר לשווי חברה בעת מימוש נכסיה. מתוך שלוש הגישות להערכת שווי, הגישה מבוססת הנכסים בדרך כלל נחשבת לחלשה ביותר מבחינה קונספטואלית מכיוון ששיטה זו מתעלמת מיצירת ערך מעבר

2. הערכת שווי פעילות

2.1. גישות להערכת שווי

להלן הגישות המרכזיות המקובלות להערכת שווי:

- גישת השוק.
- גישת ההכנסה.
- גישת השווי הנכסי.

בתוך כל קטגוריה, קיים מגוון של שיטות על מנת לסייע באמידת הערכת השווי. הסעיפים הבאים כוללים סקירה קצרה אודות הבסיס התיאורטי לכל גישה, וכן דיון אודות השיטות הספציפיות הרלבנטיות לניתוחים המבוצעים.

גישת השוק

גישת השוק מתייחסת לעסקאות בפועל בהון החברה אשר שוויה מוערך, או לעסקאות בחברות דומות אשר נסחרות בשווקים הציבוריים. עסקאות צד ג' בהון החברה, בדרך כלל מייצגות את האומדן הטוב ביותר לשווי ההוגן, אם הן נעשות בתנאי שוק. במסגרת שימוש בעסקאות בחברות דומות, ישנן שתי שיטות עיקריות. הראשונה, הידועה בדרך כלל כשיטת העסקאות המנחות, כרוכה בקביעת מכפילים לפי מכירות חברות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים והחלת המכפילים הללו על החברות הנדונות. השנייה, הידועה כשיטת החברה הציבורית המנחה, כרוכה בזיהוי ובחירת חברות ציבוריות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים לחברה אשר שוויה מוערך. לאחר זיהוי חברות ציבוריות, ניתן לגזור את המכפילים, לתאם אותם לשם השוואה, ולאחר מכן להחילם על החברה הנדונה לשם הערכת שווי הונה או הונה המושקע.

לאחר 24.25 שנים, הנחנו שההכנסות וההוצאות יגדלו בשיעור יציב לטווח ארוך. לבסוף, חישבנו את ערך השארית בהסתמך על צמיחה לטווח ארוך, ריבית אפקטיבית להיוון ותחזית המזומנים לשנה המייצגת.

להלן עיקרי ההנחות והחישובים במודל היוון תזרים המזומנים:

הכנסות

הכנסות החברה לשנים 2026 ועד 2049 נערכו על סמך הערכת הנהלת החברה על צפי ההכנסות בעתיד. הכנסות החברה צפויות לגדול מכ- 17,227 אלפי ש"ח בשנת 2026 לכ- 76,551 אלפי ש"ח בשנת 2049.

להלן התפלגות הכנסות הפעילות לפי שירות, בין השנים 2026-2032:

מיליוני ש"ח	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
הכנסות							
הכנסות - טעינת רכבים	11.5	14.5	16.5	18.7	22.4	26.5	27.9
הכנסות - חנות נוחות	2.2	2.7	2.9	3.1	3.6	4.0	4.1
הכנסות - שטיפת רכבים	1.3	1.5	1.6	1.8	2.0	2.3	2.3
הכנסות - שירותי חניה	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
הכנסות - חניה וטעינה VIP	1.5	1.8	2.0	2.1	2.5	2.8	2.8
סה"כ הכנסות	17.2	21.4	24.0	26.7	31.6	36.9	38.4
צמיחה		24%	12%	11%	18%	17%	4%

כפי שניתן לראות בטבלה, עיקר ההכנסות מפעילות תחנת טעינה ג'נרל ינבעו משירות הטענת רכבים, בין 67%-81% מהכנסות החברה בשנות התחזית.

הוצאות הפעילות

הוצאות הפעילות התבססו על תחזיות החברה ונבנו על סמך עלויות עבר ותחזית הוצאות עתידיות נוספות. עלויות אלה כוללות את עלות המכר, הוצאות שיווק

לשווי נכסי החברה והיא מהווה אינדיקציה לשווי בעת פירוק או שווי מינימאלי כאשר הנחת עסק חי לא מתקיימת.

2.2. הגישה הנבחרת

בקביעת שווי הפעילות של תחנת טעינה ג'נרל הסתמכנו על גישת ההכנסה, ספציפית על שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF), מכיוון שהחלק העיקרי בשווי הפעילות נובע מפוטנציאל עתידי אשר מגמתו התחילה ויבוא לידי ביטוי בעתיד.

גישת השוק או גישת ההשוואה אינה מתאימה מאחר ולא נמצאו ציטוטי שוק רלוונטיים להתייחס אליהם, כמו גם חברות ציבוריות בנות השוואה לפעילות מבחינת היקף הפעילות. בנוסף, גישה זו אינה בוחנת את ערך הפעילות בכללותה ולא מוגבלת לתקופת הפעלה ספציפית. לכן בחרנו בגישת ההכנסה לצורך קביעת שווייה של הפעילות.

גישת העלות או השווי הנכסי אינה מתאימה מאחר ולפי שיטה זו לא ניתן להעריך את הנכסים הבלתי מוחשיים, מאחר והפעילות משקיעה רבות בפיתוח קשרי לקוחות ובעלת מוניטין רב שנים, לכן נכסיה הבלתי מוחשיים מהווים מרכיב מהותי בשווייה. בנוסף, גישה זו אינה משקפת את ערך העסק החי של הפעילות.

2.3. יישום הגישה

לצורך הערכת השווי, הנהלת החברה מסרה לנו תחזיות לגבי הכנסות והוצאות הפעילות בעתיד. התחזיות כוללות נתונים בדבר ההכנסות, וכן העלויות השונות הנגרמות בשל ייצור ההכנסה כגון: עלות המכר, שיווק ומכירה, והנהלה וכלליות וזאת לתקופה של 24.25 שנים.

להלן נוסחת החישוב של שיעור ההיוון המשוקלל (WACC):

$$WACC = \frac{D}{V} \times kd \times (1 - Tc) + \frac{E}{V} \times ke$$

כאשר:

D/V - שיעור המינוף החברה. החברה ממונפת אך מכיוון שההלוואות מגובות בביטחונות, ריבית החוב אינה מייצגת את הסיכון של החברה.

Kd - עלות החוב בחברה.

Tc - שיעור המס.

E/V - שיעור ההון העצמי בחברה.

Ke - עלות ההון העצמי הינה התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה.

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה (Ke) השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 4.61% המבוסס על נתוני תשואה על אג"ח ממשלתית של ישראל לתקופה של כ-17 שנים.

RM - פרמיית הסיכון של השוק. מוגדר בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק

ומכירה והוצאות הנהלה וכלליות. על פי תחזית ההנהלה, הוצאות הפעילות צפויות לגדול מכ-7,805 אלפי ש"ח בשנת 2026 לכ-29,143 אלפי ש"ח בשנת 2049.

מיסים על ההכנסה

החברה צפויה לשלם מס חברות בישראל בשיעור של 23%.

פריטי תזרים המזומנים

לפי הערכת הנהלת החברה, ההשקעות ברכוש קבוע לצורך הפעילות (לאחר סיום הקמת פרויקט תחנת טעינה ג'נסל) צפויות להיות לא מהותיות לאורך תקופת התחזית. תחזיות החברה לא כללו פחת.

בנוסף, נערכה תחזית הון חוזר שוטף לצרכי הפעילות השוטפת בהסתמך על ההנחות הבאות:

- ימי לקוחות - 7 ימים, בהתבסס על הערכת ההנהלה.

- ימי ספקים - 14 ימים בהתבסס על הערכת ההנהלה ובהתאם לממוצע תנאי האשראי מספקים ונותני שירות בעבר.

שיעור ההיוון (WACC):

מאחר ולצורך הערכת השווי השתמשנו בתחזית ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים החזויים, יש צורך בהיוון התזרימים וערך השארית ליום 30 בספטמבר 2025. לצורך כך, השתמשנו בשיעור היוון משוקלל לאחר מס של כ-19.9%.

נקבעה בהתאם לתשואה הריאלית הממוצעת של מדד המניות הכללי באירופה וארה"ב בעשר שנים האחרונות, 15.81%.

β - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. חישובנו את הביטא של החברה על ידי שימוש בנתוני הביטא הממוצעת של חברות הפועלות בענף. בהתאם לכך הביטא נאמדה ב- 0.30².

Sp - פרמיית הסיכון לגודל החברה הינה 10.57%³.

Scr - פרמיית סיכון ספציפי לחברה. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות המאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול בהכנסות, הסיכון הפיננסי, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות. נלקחה פרמיית סיכון של 3.0%.

מכיוון שהחברה אינה ממונפת בהלוואות ללא בטחונות, השתמשנו בשיעור היוון של עלות ההון העצמי (Ke) בשיעור של 19.9% (מעוגל).

ערך השארית

ערך השארית מייצג את ערך החברה החל מסוף תקופת הרווחים הנובעים משנות התחזית שנלקחו בחשבון במסגרת תזרים המזומנים המהוון, כאשר בשלב זה הכנסות החברה צפויות להתייבב. המכפיל לפי מודל גורדון הוא 5.92. חישוב זה מבוסס על שיעור היוון של 19.9% פחות שיעור צמיחה של 3%. שיעור צמיחה של 3% נקבע על בסיס ציפיות החברה ובהתחשב בציפיות השוק לגבי האינפלציה העתידית.

Size premium for micro-cap stocks, CRSP Deciles Size Study. 2025 Kroll, LLC³

NYU Damodaran Online¹

NYU Damodaran Online²

3. שווי פעילות

בהתבסס על הניתוחים המתוארים לעיל והמידע הזמין עליו הסתמכנו, נכון למועד הערכת השווי, שווי הפעילות להערכתנו נאמד על כ-75.7 מיליון ש"ח. לפירוט ראה נספח א' בהערכת השווי.

אלפי ש"ח	שווי פעילות
75,679	

להלן ניתוחי רגישות לשווי הפעילות:

ביצענו ניתוח רגישות לשווי הפעילות. את ניתוח הרגישות בחנו ביחס ל- 2 פרמטרים, שיעור הצמיחה ארוך הטווח ושיעור ה-WACC, כדלקמן:

WACC						שיעור צמיחה
21.9%	20.9%	19.9%	18.9%	17.9%	אלפי ש"ח	
66,110	70,437	75,312	80,838	87,145	1%	
66,207	70,566	75,485	81,073	87,466	2%	
66,314	70,710	75,679	81,337	87,829	3%	
66,433	70,871	75,898	81,637	88,245	4%	
66,566	71,051	76,146	81,980	88,725	5%	

נספח א': הצגה של תזרים המזומנים המהוון של הפעילות

FY2037	FY2036	FY2035	FY2034	FY2033	FY2032	FY2031	FY2030	FY2029	FY2028	FY2027	FY2026	Q4-2025	אלפי ש"ח
47,383	45,420	43,545	41,755	40,045	38,412	36,853	31,613	26,708	23,959	21,376	17,227	-	הכנסות
4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	16.6%	18.4%	11.5%	12.1%	24.1%			צמיחה
													הוצאות תפעוליות
11,335	10,811	10,312	9,837	9,385	8,955	8,545	7,295	6,144	5,477	4,859	3,933	-	עלויות עמדות הטעינה וכלליות
3,181	3,119	3,058	2,998	2,939	2,881	2,825	2,511	2,197	2,040	1,883	1,569	-	עלויות חנות נוחות
1,795	1,759	1,725	1,691	1,658	1,625	1,594	1,416	1,239	1,151	1,062	885	-	עלויות שירות שטיפת רכבים
699	685	672	659	646	633	621	552	483	448	414	345	-	עלויות שירותי חניה
2,175	2,133	2,091	2,050	2,010	1,970	1,932	1,717	1,502	1,395	1,288	1,073	-	עלויות שירותי חניה וטעינה VIP
28,198	26,913	25,688	24,520	23,408	22,347	21,337	18,122	15,143	13,448	11,870	9,422	-	רווח תפעולי
59.5%	59.3%	59.0%	58.7%	58.5%	58.2%	57.9%	57.3%	56.7%	56.1%	55.5%	54.7%		% רווח תפעולי
21,713	20,723	19,779	18,881	18,024	17,208	16,429	13,954	11,660	10,355	9,140	7,255	-	רווח לאחר מס
													פחת
													השקעות
(12)	(11)	(11)	(10)	(10)	(9)	(23)	(20)	(12)	(11)	(15)	(41)	-	הון חוזר
21,701	20,711	19,769	18,870	18,014	17,198	16,406	13,934	11,647	10,343	9,125	7,214	-	תזרים מזומנים פנוי
0.12	0.14	0.17	0.20	0.25	0.29	0.35	0.42	0.51	0.61	0.73	0.87	0.98	מקדם הויון
2,573	2,945	3,370	3,857	4,415	5,054	5,780	5,886	5,900	6,282	6,645	6,298	-	תזרים מזומנים מהוון

שנה מייצגת	FY2049	FY2048	FY2047	FY2046	FY2045	FY2044	FY2043	FY2042	FY2041	FY2040	FY2039	FY2038		אלפי ש"ח
78,847	76,551	73,262	70,125	67,131	64,275	61,550	58,949	56,466	54,097	51,836	49,677	47,616		הכנסות
3.0%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%			צמיחה
														הוצאות תפעוליות
19,763	19,187	18,286	17,428	16,611	15,834	15,094	14,390	13,719	13,081	12,473	11,895	11,344		עלויות עמדות הטעינה וכלליות
4,156	4,035	3,956	3,878	3,802	3,727	3,654	3,583	3,512	3,444	3,376	3,310	3,245		עלויות חנות נוחות
2,344	2,276	2,231	2,188	2,145	2,103	2,061	2,021	1,981	1,943	1,904	1,867	1,830		עלויות שירות שטיפת רכבים
913	887	869	852	836	819	803	787	772	757	742	727	713		עלויות שירותי חניה
2,842	2,759	2,705	2,652	2,600	2,549	2,499	2,450	2,402	2,355	2,308	2,263	2,219		עלויות שירותי חניה וטעינה VIP
48,830	47,408	45,215	43,127	41,138	39,243	37,438	35,718	34,080	32,519	31,031	29,614	28,264		רווח תפעולי
61.9%	61.9%	61.7%	61.5%	61.3%	61.1%	60.8%	60.6%	60.4%	60.1%	59.9%	59.6%	59.4%		% רווח תפעולי
37,599	36,504	34,816	33,208	31,676	30,217	28,827	27,503	26,241	25,040	23,894	22,803	21,763		רווח לאחר מס
														פחת
														השקעות
(11)	(21)	(20)	(19)	(18)	(17)	(16)	(16)	(15)	(14)	(13)	(13)	2		הון חוזר
37,588	36,483	34,796	33,189	31,658	30,200	28,811	27,488	26,227	25,026	23,881	22,790	21,765		תזרים מזומנים פנוי
	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08	0.10		מקדם היוון
	490	560	641	733	838	959	1,097	1,255	1,436	1,643	1,880	2,153		תזרים מזומנים מהוון
													72,691	סה"כ תזרים מזומנים מהוון
													2,988	ערך טרמינלי
													75,679	שווי פעילות

נספח ב': כישורי מעריך השווי

גדעון שלום בנדור, MBA

גדעון משמש כמזמחה הערכת שווי מוביל מאז 2005 וביצע ופיקח על למעלה מ- 5,000 הערכות שווי.

לגדעון למעלה מ- 30 שנות ניסיון בניהול ובמו"פ, בייחוד בחברות היי-טק וביו-טק. בשנת 2008 ייסד את חברת S Cube, ובשנת 2020 מכר את החברה לחברת IBI Capital מקבוצת IBI בית השקעות.

הקריירה רבת השנים שלו כוללת ייסוד במשותף וכהונה כמנכ"ל של חברות רבות, לרבות: I-labs, חברה למתן שירותים מקצועיים; I-impact, פיתוח תוכנה ופתרונות אנליטיים לשם הגברת האפקטיביות של שימור לקוחות ותוכניות מכירה ורכישה רוחביות; CytoView, ייצרה כלים לשם ניתוח מורכב של הדמיה מולקולארית עבור מחקר וגילוי תרופות.

גדעון שימש במשך כ- 12 שנים במגוון תפקידי פיתוח וניהול באפל מחשבים, במשרדים הראשיים של החברה בקליפורניה ובישראל. לגדעון תואר BA במדעי המחשב וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן בישראל, ו- MBA מאוניברסיטת Jose San, במסגרת התכנית היוקרתית של אפל לתואר שני בניהול. גדעון חבר באיגוד האמריקאי למנתחי הערכות שווי מוסמכים (NACVA).

גדעון שלום בנדור

S-Cube Financial Consulting Ltd.

משרד: +972-3-5614929 (שלוחה 302)

פקס: +972-3-5422745

נייד: +972-52-8080034

דוא"ל: gidi@s-cube.co.il



**ג'נסל בע"מ
("החברה")**

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("התקנות")

חלק ראשון

1. **שם החברה:** ג'נסל בע"מ.
2. **סוג האסיפה, המועד והמקום לכינוסה:**

- אסיפה כללית מיוחדת שתתכנס ביום ג', **13 בינואר 2026, בשעה 15:00** במשרדי יועציה המשפטיים של החברה, משרד ברנע, ג'פה לנדה ושות', עורכי דין, מרח' הרכבת 58, תל אביב-יפו, קומה 21. אסיפה נדחית, אם תידרש, תתקיים כעבור שבוע ביום ג', **20 בינואר 2026**, באותה שעה ובאותו מקום.
3. **פירוט הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, אשר לגביהם ניתן להצביע בכתב הצבעה:**
 - 3.1 **נושא מס' 1 שעל סדר היום – אשרור ההקצאה הפרטית לברקליס מלונות מ.ג בע"מ ("המשקיעה") המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק המשקיעה ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם להודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה בהתאם להסכם ההשקעה וכמפורט בדוח זימון זה**

נוסח החלטה מוצע: "לאשרר כמקשה אחת את ההשקעה של ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בדרך של הקצאה פרטית חריגה המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם לאמור בהסכם ההשקעה ובהודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה כמפורט בדוח זימון זה".
 - 3.2 **נושא מס' 2 שעל סדר היום – אישור המרת הלוואת ברקליס מלונות מ.ג בע"מ להון**

נוסח החלטה מוצע: "לאשר את המרת הלוואת המשקיעה להון בכפוף לגיוס הון בסכום הלוואת המשקיעה, כמפורט בדוח זימון זה".
4. **המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של החלטות המוצעות:**

בעלי מניות המעוניינים בכך, יוכלו לעיין בכל המסמכים הרלוונטיים לדוח הזימון, באמצעות פנייה לחברה בטלפון 03-7261616 או בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com, וזאת עד למועד כינוס האסיפה.

עותק של דו"ח הזימון מפורסם גם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: www.tase.co.il.
5. **הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית:**

בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות הרוב הנדרש באסיפה לאישור ההחלטות בנושאים מס' 1-2 שעל סדר יומה של האסיפה, בהתאמה, הינו רוב רגיל מכלל בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה,



בעצמם או באמצעות באי כוחם או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

- א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.
- ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בס"ק א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. תוקף כתב ההצבעה:

לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים) רק אם צורף לו אישור בעלות, או אם נשלח לחברה אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית או בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לפי סעיף 177(2) לחוק החברות, דהיינו לגבי מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות של החברה, רק אם צורף לו תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות. את כתב ההצבעה יש למסור לחברה או לשלוח אותו בצירוף אישור בעלות בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com, כך שיגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, קרי עד ליום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 11:00.

7. מערכת ההצבעה האלקטרונית:

בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. מועד נעילת המערכת הינו שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי עד ליום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 09:00. יש להמציא את כתב ההצבעה לחברה עד למועד נעילת המערכת.

8. מען החברה למסירת כתבי ההצבעה והודעות העמדה: בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל: info@gencellenergy.com.

8.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה מטעם בעלי המניות הינו: יום ש', 3 בינואר 2026.

8.2. המועד האחרון להמצאת הודעת עמדה מטעם החברה שתכלול את תגובת דירקטוריון החברה להודעות העמדה מטעם בעלי המניות הינו: יום ה', 8 בינואר 2026.

9. הכתובות בהן מצויים כתבי ההצבעה והודעות העמדה:

9.1. אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ("אתר ההפצה").

9.2. אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.tase.co.il.

10. קבלת אישורי בעלות, כתבי ההצבעה והודעות עמדה:



10.1. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

10.2. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה קישורית לנוסח כתב הצבעה זה והודעות העמדה באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הודיע לחבר הבורסה, כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום; הודעתו לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.

10.3. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי – 2,274,196 מניות), וכן, מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי – 1,114,998 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות ההצבעה.

11. שינויים בסדר היום:

לאחר פרסום כתב הצבעה זה, יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר זימון האסיפה קרי עד **יום ב', 15 בדצמבר 2025** ("המועד האחרון להמצאת הודעה"). הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור, תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דו"ח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי כל נושא שעל סדר היום בחלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב להלן.



**ג'נסל בע"מ
("החברה")**

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("התקנות")

חלק שני

ג'נסל בע"מ
משרדי יועציה המשפטיים של החברה, משרד ברנע,
גיפה לנדה ושות', עורכי דין, מרח' הרכבת 58, תל
אביב-יפו, קומה 21
בפקס שמספרו: 03-7261617 או בכתובת הדוא"ל:
info@gencellenergy.com
514579887
יום ג', 13 בינואר 2026, בשעה 15:00
אסיפה כללית מיוחדת
יום ב', 15 בדצמבר 2025

שם החברה:
מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה):

מען למסירה ומשלוח כתבי הצבעה:

מס' החברה:

מועד האסיפה:

סוג האסיפה:

המועד הקובע להשתתפות באסיפה:

פרטי בעל המניות

שם בעל המניות:

מס' זהות:

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית -

מס' דרכון:

המדינה שבה הוצא:

בתוקף עד:

אם בעל המניות הוא תאגיד -

מס' תאגיד:

מדינת התאגדות:

אופן ההצבעה

מספר הנושא שעל סדר היום	נוסח החלטה מוצע בנושא שעל סדר היום	אופן ההצבעה ¹			לעניין אישור עסקה לפי סעיף 275 לחוק החברות, שהרוב הנדרש לאישורה אינו רוב רגיל – האם אתה מבעלי השליטה בחברה או בעל עניין אישי בהחלטה? ²
		נמנע	נגד	בעד	
1	"לאשר כמקשה אחת את ההשקעה של ברקליס מלונות מ.ג בע"מ בדרך של הקצאה פרטית חריגה המקנה שליטה בחברה, כך שלאחר ההקצאה תחזיק ב- 51% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן את מימוש האופציה ביחס לתחנת הטעינה בהתאם לאמור בהסכם ההשקעה ובהודעת המימוש והערכת השווי שצורפה לה כמפורט בדוח זימון זה".				לא
2	"לאשר את המרת הלוואת המשקיעה להון בכפוף לגיוס הון בסכום הלוואת המשקיעה, כמפורט בדוח זימון זה".				לא



תאריך

חתימה

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 1177(1) לחוק החברות) - כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.
לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה - כתב ההצבעה תקף בצירוף צילום תעודת הזהות/דרכון/תעודת התאגדות.

* פרט (בטבלה להלן).

¹ אי סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

² בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

פרטים נוספים בדבר מהות העניין האישי בנושא מס' 1 ו- 2 שעל סדר היום (ככל שרלוונטי):

סיווג משתתף באסיפה

נא ציין האם הינך:

- "בעל עניין", כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "משקיע מוסדי", כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994;
- "נושא משרה בכירה", כהגדרתו בסעיף 37 (ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- אינני אחד מהנ"ל;