



מודיעין אנרגיה | Modiin Energy

22 ביוני, 2023

מודיעין-אנרגיה – שותפות מוגבלת

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2
תל-אביב 6525216
באמצעות מגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464
באמצעות מגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות עם תאגיד בנקאי בתוספת להסכם מימון להרחבת המימון לתוכנית פיתוח והפקה בפרויקט North Park Basin בקולורדו, ארה"ב לשנת 2023 ("הפרויקט")

בהמשך לאמור בדיווח המידי של השותפות מיום 16.2.2022 (אסמכתא 2022-01-168162) בדבר התקשרות Modiin Energy NPB, LLC, תאגיד נינה בבעלות מלאה של השותפות המאוגד בדלור, ארה"ב ("הלווה"), המחזיק את זכויותיה של השותפות בפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ("הסכם המימון" ו"המלווה" או "התאגיד הבנקאי", בהתאמה) ואפשרות להרחבת הסכם המימון בהתאם לתנאים הקבועים בו, ולאמור בדיווח המידי של השותפות מיום 29.9.2022 (אסמכתא 2022-01-122107) בדבר הרחבה לתקופה קצרה של מסגרת המימון שהועמדה על פי הסכם המימון, בסך של 2 מיליון דולר ("אשראי לזמן קצר" או "תוספת ראשונה"), ובהמשך לאמור בביאורים 4 ו-44 לדוחות הכספיים של השותפות לרבעון הראשון של שנת 2023 (שפורסמו ביום 24.5.2023, אסמכתא 2023-01-055392) בדבר אישור ועדת האשראי של התאגיד הבנקאי למחזור האשראי לזמן קצר ולהעמדת אשראי לתוכנית הפיתוח של הפרויקט לשנת 2023 בסך של 21 מיליון דולר ולאמור בבאור 12ג לדוחות הכספיים של השותפות לשנת 2022 (שפורסמו ביום 26.3.2023, אסמכתא 2023-01-031923) בדבר כוונת השותפות לבצע הרחבה של הסכם המימון לפיתוח הפרויקט לשנת 2023 ופריסה מחדש של האשראי לזמן קצר, השותפות מתכבדת לעדכן, כי ביום 21.6.2023 התקשרה הלווה בתוספת שנייה להסכם המימון ("תוספת שנייה") להעמדת אשראי נוסף בסך של 21 מיליון דולר ("סכום המימון על פי התוספת השנייה"). כמו כן, עם אישור סופי של תוכנית הפיתוח לשנת 2023 תפרסם השותפות דיווח מידי אודות פרטי תוכנית פיתוח לשנת 2023, כנדרש.

להלן עיקרי התנאים בהסכם המימון:

סעיף	תנאי המימון העיקריים
היקף המסגרת	21 מיליון דולר ארה"ב
שיעור החזקות השותפות (בשרשור) בחברה הנינה	100%
תקופת ההלוואה	תקופת משיכות – שנה מועד הפירעון הסופי יהיה 31.1.2029
ריבית שנתית	ריבית דולרית משתנה לשלושה חודשים, בתוספת מרווח קבוע שנתי של 5.35% שתשולם מידי רבעון
עמלת מסגרת	עמלת אי ניצול על המסגרת הלא מנוצלת בתקופת המשיכות
לוח סילוקין	תשלומי קרן חצי שנתיים שווים, החל מיום 31.7.2024 ועד ליום 31.1.2029

סעיף	תנאי המימון העיקריים
יחס כיסוי להפרה ¹	- יחס LTV (Loan to Value)² שלא יעלה על 65% (במקרה של יחס כיסוי גדול מ-65% אך נמוך מ-80% קיימת בהסכם המימון תקופת ריפוי); - DSCR (Debt Service Coverage Ratio) חזוי מינימלי של 1.00:1.25 (במקרה של DSCR נמוך מ-1.00:1.25 אך גבוה מ-DSCR של 1.00:1.05 קיימת בהסכם המימון תקופת ריפוי); - DSCR היסטורי מינימלי של 1.00:1.25.
יחס כיסוי לחלוקה ³	DSCR (חזוי והיסטורי) של לפחות 1.00:1.50 (בתנאים המפורטים בהסכם המימון). לאור היקף העלות החזויה של תוכנית הפיתוח לשנת 2023 התחייבה השותפות למלווה שלא תתבצענה חלוקות ברמת הפרויקט עד ליום 1.7.2024.
פירעון מוקדם	במקרה בו הלווה יבצע פירעון מוקדם: - ממקור שאינו תזרים המזומנים של הלווה – תתווסף עמלת פירעון מוקדם (לפי המנגנון הקבוע בהסכם המימון (בכפוף לאמור להלן); - במקרים של פירעון מוקדם מנדטורי בגין אי חוקיות, תוספת עלות ונסיבות דומות לא תתווסף עמלת פירעון מוקדם אלא רק עמלת נזק כלכלי; - במקרים שהפירעון נעשה מתזרים הפרויקט או ממכירת מותרת של הפרויקט או חלק ממנו ("Permitted Disposal"), לא תשולם כל עמלה בגין הפירעון; - במקרה בו המלווה, לאחר בקשת הרחבה של הלווה להרחבת היקף המסגרת בתנאים דומים, החליט שלא לבצע הרחבה שכזו, רשאי הלווה לפרוע את המסגרת שהועמדה בתוספת עמלת פירעון מוקדם מופחתת לפי המנגנון הקבוע בהסכם המימון; - פירעון מוקדם חלקי יעשה פרו רטה לתשלומים העוקבים.
האצת פירעונות	במקרה בו לא מתקיים DSCR (חזוי) של לפחות 1.00:1.50, ישתמש הלווה בחלק מהסכומים המופקדים בחשבון ההלוואה (פירוט אופן החישוב בהסכם המימון) לצורך האצת פירעונות. בנוסף מבוצעת האצת פירעון חלקית במקרים של ביצוע חלוקה.
אירועי הפרה עיקריים	עילות מקובלות להעמדת אשראי לפירעון מיד, לרבות: אי תשלום במועד; אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות לרבות אי עמידה ביחסי הכיסוי; אי-עמידה במצגים או התחייבויות מהותיים; חדלות פירעון, שינוי שליטה (של השותף הכללי בשותפות), מכירה, השפעה מהותית לרעה וכיוצא ב.
בטוחות עיקריות	- שעבוד על חשבונות הבנק של הלווה; - שעבוד על מניות הלווה המוחזקות על ידי חברה בבעלות מלאה של השותפות; - הסכם שעבוד על כל נכסי הלווה; - ערבות השותפות; - העמדת קרן רזרבה לשירות החוב בגובה קרן ותשלומי ריבית חצי שנתיים.
זכות חזרה	במקרים הקבועים בערבות השותפות.
תנאים מוקדמים עיקריים למשיכת	ביצוע עסקאות גידור בתנאים המפורטים בהסכם

¹

²

³

פירוט אודות העמידה ביחסים המפורטים יימסרו ביחד עם הדוחות הכספיים החצי שנתיים והשנתיים.

היחס בין החוב, נטו, להערכת התזרים המהוון הצפוי מהעתידות המוכחות (1P) של הפרויקט עד ליום 31.12.2031 בשיעור היותו של 10% מתזרים המזומנים החזוי.

יחס זה ייבחן ביחס לכל תאריך חישוב רלוונטי לפי חישוב יחסי כיסוי חוב (פירוט אודות העמידה ביחסים המפורטים יימסרו ביחד עם הדוחות הכספיים הרבעוניים (ככל שרלבנטי), החצי שנתיים והשנתיים), לפי יחס כיסוי שירות החוב עבור שנים עשר (12) החודשים המסתיימים באותו תאריך חישוב.

סעיף	תנאי המימון העיקריים
אשראי	- המימון⁴; - יצירת שעבודים נוספים; - תנאים נוספים מקובלים המפורטים במסגרת תוספת שנייה להסכם המימון.
הוראות שונות	- אם ה-DSCR (החזוי) ירד מתחת ל- 1.00:1.35, שיעור הריבית השנתי יעלה ב- 1% עד לחזרה ליחס זה; - כיוון שמפעיל הפרויקט דיווח כי בגין חובות ספקים שטרם שולמו על ידי חלק מהשותפים בפרויקט (שאינם השותפות) אך קיים בגינם הסדר תשלום, נרשם Vendor's Lien על הזכויות בחלק מהבאות בשטח הפרויקט, השותפות התחייבה למלווה כי, ככל שהחובות כאמור לא יפרעו עד ליום 30.10.2023, היא תפעל, בין בעצמה ובין באמצעות השותפים כאמור, לסגירת החובות כאמור עד ליום 31.12.2023. - הלווה מחויבת לשלם עמלת ארגון ועמלת העמדת מסגרת (Up-front) במוקדם מבין המשיכה הראשונה או 90 יום ממועד החתימה.

התוספת השנייה כוללת, בין היתר, עדכון של התוספת הראשונה שנכנסה לתוקף ביום 1.11.2022 (ראה ביאור 4 לדוחות הכספים של השותפות לרבעון השלישי של שנת 2022 (שפורסמו ביום 30.11.2022 אסמכתא 2022-01-145372)) ("העדכון של התוספת הראשונה"). על פי העדכון של התוספת הראשונה, האשראי לזמן קצר ייפרע בתשעה תשלומים שווים החל מיום 31.12.2023 ועד ליום 31.12.2027.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – העמדת סכום המימון על פי התוספת השנייה על ידי המלווה, לרבות העדכון של התוספת הראשונה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל ודאות כי יתממש כלל, או שעשוי להתממש באופן השונה מהותית מהאמור לעיל, וזאת עקב גורמים שונים ובכלל זה התקיימות התנאים המתלים לכניסתה לתוקף של התוספת השניה (לרבות העדכון של התוספת הראשונה) וכן התממשות תוכנית הפיתוח וההפקה של הפרויקט לשנת 2023 אשר מותנית באישור שלבי תכנית הפיתוח, מועד הקידוחים במסגרתה, עלויותיהם, קצבי הפקה וכד', אשר עשויים להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט, לרבות כתוצאה מנתוני ההפקה מהבאות שבפרויקט בפועל.

בכבוד רב,

מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי במודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת
על ידי יניב פרידמן, מנכ"ל
ירון זוארס, סמנכ"ל כספים

⁴ דרישת הגידור נוגעת לגידור של 2/3 מההפקה החזויה על בסיס העתודות המוכחות והמפותחות (חלק השותפות מהפקת הנפט בניכוי מיסי הפקה ותמלוגים) לתקופה של 18 חודשים. בהסכם המימון נקבע כי מחיר הבסיס במועד חתימת ההסכם לא יפחת מ- 55 דולר לחבית נפט מסוג WTI. לשותפות הועמד קו אשראי בהיקף של 10 מיליון דולר לצורך בטוחות לגידור על-ידי התאגיד הבנקאי. נכון למועד דוח זה השותפות עמדה בתנאי מקדים זה.