



מודיעין אנרגיה | Modiin Energy

24 באוגוסט, 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 קרן השקעות בהסכם מימון המיועד בעיקרו לפירעון חלקי של אגרות חוב להמרה (סדרה א') של השותפות

השותפות מתכבדת לעדכן, כי ביום 23 באוגוסט 2023 התקשרה השותפות ("הלווה") בהסכם עם קרן השקעות ("המלווה") לקבלת מימון בסך של כ- 28.7 מיליון ש"ח (כולל ריבית לשנה הראשונה) ("הסכם המימון" או "החוב הנחות") המיועד בעיקרו למימון מחדש של פירעון הקרן והריבית שחל בחודש דצמבר 2023, של אגרות חוב להמרה (סדרה א')¹ של השותפות וכן לשימושים נוספים של השותפות.

להלן עיקרי התנאים בהסכם המימון:

סעיף	תנאי המימון העיקריים
היקף המימון ²	כ- 28.7 מיליון ש"ח
תקופת הלוואה	תקופת משיכות - עד סוף שנת 2023 מועד הפירעון הסופי יהיה 30.9.2027
ריבית שנתית	ריבית שיקלית בשיעור של כ- 12.9%. הריבית לשנה הראשונה משולמת מראש. הריבית לשנה השנייה ואילך תשלום מידי רבעון החל מיום 31.3.2025.
עמלת מסגרת	עמלת אי ניצול על המסגרת הלא מנוצלת בתקופת המשיכות.
לוח סילוקין	תשלומי קרן רבעוניים שווים, החל מיום 31.3.2025 ועד ליום 30.9.2027
יחס כיסוי להפרה ³	• הון עצמי של השותפות, כפי שמשקף בדוחות הכספיים המאוחדים, בניכוי שיערוכים שבוצעו בגין עסקאות גידור מחיר חבית נפט וגז והכרתן של עסקאות הגידור על בסיס מזומן ולא יפחת מסך של 27 מיליון דולר.

¹ בהתאם לתנאי אגרות חוב סדרה א' (ראה דוח מיידי מיום 20.1.2021, אסמכתא: 2021-01-008832) ובסמוך למועד הדוח בחודש דצמבר 2023 השותפות צפויה לפרוע סך של כ- 18.4 מיליון ש"ח (קרן וריבית).

² בהתאם להסכם המימון תתבצעה שתי משיכות. משיכה ראשונה בחודש ספטמבר 2023 ("הלוואה ראשונה") ומשיכה שנייה בחודש דצמבר 2023 ("הלוואה שנייה").

³ פירוט אודות העמידה ביחסים המפורטים יימסרו למלווה ביחד עם הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים.

תנאי המימון העיקריים	סעיף
• יחס LTV (Loan to Value)⁴ שלא יעלה על 62.5% (קיימת בהסכם המימון תקופת ריפוי); • יחס של חוב מצטבר של החייביים (obligors⁵), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים (לרבות מזומנים לשירות חוב) של החייבים (בהתאמות מסויימות וכמוגדר בהסכם המימון) ל-EBITDA⁶ לא יעלה על 7 בשנה הראשונה ולא יעלה על 6 בשנה השנייה ולא יעלה על 5.5 מהשנה השלישית ואילך;	
עמידה ביחסי כיסוי להפרה.	יחס כיסוי לחלוקה
במקרה בו הלווה יבצע פירעון מוקדם: • פירעון מוקדם של ההלוואה במהלך 12 החודשים הראשונים יזכה את המלווה בתשלום עמלה בסכום המשלים את הריבית ששולמה לפועל לריבית שצריכה הייתה להיות משולמת בגין הסכום שנפרע בפירעון מוקדם במשך 15 חודשים מיום העמדת ההלוואה; • פירעון מוקדם החל מהחודש ה- 13 ואילך, יזכה את המלווה בתשלום עמלה בסכום השווה לריבית ל- 3 חודשים בגין הסכום שנפרע בפירעון מוקדם; • במקרה שבו הפירעון המוקדם נעשה ממכירה מותרת של הפרויקט חלקית או מלאה, אזי יתבצע פירעון מוקדם פרו רטה של החוב (ביחס שווה ליחס החלק הנמכר לכלל הפרויקט) בכפוף לתנאים הכלולים בהסכם המימון במקרה שהמכירה המותרת בשנה הראשונה הינה עד 30% מהזכויות בפרויקט קולורדו אזי תשולם עמלת פירעון מוקדם מופחתת; • פירעון מוקדם מנדטורי בשל שינוי שליטה בשנה הראשונה-תשולם עמלת פירעון מוקדם מלאה, בשל אי חוקיות - ללא עמלת פירעון מוקדם; • פירעון מוקדם חלקי יפרע תחילת את ההלוואה הראשונה שעומדה, פרו רטה בין התשלומים בגינה, ואז ההלוואה השנייה שהועמדה; • פירעון מוקדם עקב העמדת לפירעון מוקדם של החוב הבכיר; • הסכם המימון כולל התייחסות למועדי הפרעונות ולהיקפם.	פירעון מוקדם
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; העמדת לפירעון מוקדם של החוב הבכיר; חדלות פירעון, השפעה מהותית לרעה וכיוצ"ב.	אירועי הפרה עיקריים
• שעבוד ראשון על חשבון החלוקות (Distribution Account) של חברת Modiin Energy NPB, LLC ("החברה הנינה") באמצעותה מוחזק הפרויקט בקולורדו; • שעבוד ראשון על מניות החברה הנכדה Modiin Energy International INC ונכסיה (למעט מניות החברה הנינה); • שעבוד שני על הפרויקט;	בטוחות עיקריות
• יצירת שעבודים;	תנאים מוקדמים עיקריים למשיכת אשראי

⁴ היחס בין החוב הנחות והחוב הבכיר המיוחס למימון פרויקט קולורדו וכל חוב בכיר נוסף שייחס לפרויקט קולורדו (להלן ביחד: "החוב הבכיר") בניכוי כל המזומנים ושווי מזומנים (לרבות מזומנים לשירות חוב) של השותפות ושל החברה הנינה (בהתאמות מסויימות וכמוגדר בהסכם המימון), להערכת התזרים המהוון הצפוי מהעתודות המוכחות (1P) של פרויקט North Park Basin בקולורדו ("פרויקט קולורדו") בשיעור היוון של 10% מתזרים המזומנים החזוי.

⁵ השותפות המוגבלת, מודיעין אנרגיה אינטרנשיונל שותפות כללית, החברה הנכדה והחברה הנינה.

⁶ רווחי השותפות והחברות המוחזקות והכלולות לפני מיסים על הכנסה, פחת הפחתות וירידת ערך ו/או השבתם לתקופה ו/או כל הכנסה או הוצאה חד פעמית אחרת שלא במהלך העסקים הרגיל של השותפות של שניים עשר החודשים האחרונים.

סעיף	תנאי המימון העיקריים
	• מכתב הסכמה מהתאגיד הבנקאי לרישום שעבוד שני ; • תנאים נוספים מקובלים המפורטים בהסכם המימון.
הוראות שונות	• ככל שקיימת הפרה ביחסים הפיננסיים אזי שיעור הריבית השנתי יעלה ב- 1% עד לחזרה ליחס המוסכם ; • בעל השליטה בשותף הכללי - מר צחי סולטן או חברה בשליטתו נדרש להישאר בעל השליטה או בעל שליטה משותפת בשותף הכללי ולא יפחת מהחזקה של 50% בשותף הכללי.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – העמדת סכום המימון מהווה 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 לכניסתו לתוקף של הסכם המימון.

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