



## 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 לצורכי פרויקט North Park Basin בקולורדו, ארה"ב לשנת 2024 ("הפרויקט")

בהמשך לאמור בדיווח המיידני 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, לאמור בדיווח המיידני של השותפות מיום 29.9.2022 (אסמכתא 2022-01-122107) בדבר הרחבה של מסגרת המימון שהועמדה על פי הסכם המימון, בסך של 2 מיליון דולר ("אשראי לזמן קצר"), ולאמור בדיווח המיידני של השותפות מיום 22.6.2023 (אסמכתא 2023-01-058321) בדבר הרחבה של הסכם המימון לפיתוח הפרויקט לשנת 2023 בסך של 21 מיליון דולר ופריסה מחדש של האשראי לזמן קצר, השותפות מתכבדת לעדכן, כי ביום 28.3.2024 התקשרה הלווה בתוספת שלישית להסכם המימון ("תוספת שלישית") להרחבה של המימון על ידי העמדת מסגרת אשראי נוספת בסך של 9 מיליון דולר ("המסגרת הנוספת"). כמו כן, עם אישור סופי של תוכנית הפיתוח בפרויקט לשנת 2024 תפרסם השותפות דיווח מיידני אודות פרטי תוכנית הפיתוח בפרויקט לשנת 2024, כנדרש.

להלן עיקרי התנאים בהסכם המימון:

תנאי המימון העיקריים	סעיף
9 מיליון דולר ארה"ב	היקף המסגרת הנוספת
100%	שיעור החזקות השותפות (בשרשור) בחברה הנינה
תקופת משיכות מהמסגרת הנוספת – שנה מועד הפירעון הסופי של הלוואות שנמשכו מהמסגרת הנוספת יהיה 31.8.2031	תקופה
ריבית דולרית משתנה לשלושה חודשים, בתוספת מרווח קבוע שנתי של 5.35% שתשולם מידי רבעון	ריבית שנתית של הלוואות מהמסגרת הנוספת
עמלת אי ניצול על המסגרת הלא מנוצלת בתקופת המשיכות עמלת ארגון ועמלת העמדת מסגרת (Up-front) שתשולם, חד פעמית, במועד המשיכה הראשונה מהמסגרת	עמלת המסגרת הנוספת
תשלומי קרן חצי שנתיים, החל מיום 31.7.2026 ועד ליום 31.8.2031	לוח סילוקין של הלוואות מהמסגרת הנוספת

תנאי המימון העיקריים	סעיף
<ul style="list-style-type: none"> <li>• יחס LTV (Loan to Value)<sup>2</sup> שלא יעלה על 65% (במקרה של יחס כיסוי גדול מ-65% אך נמוך מ-80% קיימת בהסכם המימון תקופת ריפוי);</li> <li>• 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);</li> <li>• DSCR היסטורי מינימלי של 1.00:1.25.</li> </ul>	יחס כיסוי להפרה <sup>1</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DSCR (חזוי והיסטורי) של לפחות 1.00:1.50 (בתנאים המפורטים בהסכם המימון).</li> </ul>	יחס כיסוי לחלוקה <sup>3</sup>
<p>במקרה בו הלווה תבצע פירעון מוקדם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ממקור שאינו תזרים המזומנים של הלווה – תתווסף עמלת פירעון מוקדם (לפי המנגנון הקבוע בהסכם המימון (בכפוף לאמור להלן);</li> <li>• במקרים של פירעון מוקדם מנדטורי בגין אי חוקיות, תוספת עלות ונסיבות דומות לא תתווסף עמלת פירעון מוקדם אלא רק עמלת נזק כלכלי;</li> <li>• במקרים שהפירעון נעשה מתזרים הפרויקט או ממכירת מותרת של הפרויקט או חלק ממנו (" Permitted Disposal"), לא תשולם כל עמלה בגין הפירעון;</li> <li>• במקרה בו המלווה, לאחר בקשת הרחבה של הלווה להרחבת היקף המסגרת בתנאים דומים, החליט שלא לבצע הרחבה שכזו, רשאית הלווה לפרוע את המסגרת שהועמדה בתוספת עמלת פירעון מוקדם מופחתת לפי המנגנון הקבוע בהסכם המימון;</li> <li>• פירעון מוקדם חלקי יעשה פרו רטה לתשלומים העוקבים.</li> <li>• בנוסף, הלווה תהיה זכאית בכל עת עד ליום 31.1.2026, לבצע פירעון מוקדם (מלא או חלקי) של תשלום ספציפי בלוחות הסילוקין של איזה מן ההלוואות שניתנו במסגרת הסכם המימון והתוספות לו (קרי, פירעון מוקדם שאינו פרו רטה). פירעון זה יהיה ללא עמלת פירעון מוקדם.</li> </ul>	פירעון מוקדם
<p>במקרה בו לא מתקיים DSCR (חזוי) של לפחות 1.00:1.50, תשתמש הלווה בחלק מהסכומים המופקדים בחשבון ההלוואה (פירוט אופן החישוב בהסכם המימון) לצורך האצת פירעונות. בנוסף מבוצעת האצת פירעון חלקית במקרים של ביצוע חלוקה.</p>	האצת פירעונות
<p>עילות מקובלות להעמדת אשראי לפירעון מידי, 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 וכיוצ"ב.</p>	אירועי הפרה עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד על חשבונות הבנק של הלווה;</li> <li>• שעבוד על מניות הלווה המוחזקות על ידי חברה בבעלות מלאה של השותפות;</li> <li>• הסכם שעבוד על כל נכסי הלווה;</li> <li>• ערבות השותפות;</li> <li>• העמדת קרן רזרבה לשירות החוב בגובה קרן ותשלומי ריבית</li> </ul>	בטוחות עיקריות

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

2 היחס בין החוב, נטו, להערכת התזרים המהוון הצפוי מהעתודות המוכחות (1P) של הפרויקט עד ליום 31.12.2034 בשיעור היוון של 10% מתזרים המזומנים החזוי.

3 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.

תנאי המימון העיקריים	סעיף
חצי שנתיים.	
במקרים הקבועים בערבות השותפות.	זכות חזרה
<ul style="list-style-type: none"> <li>ביצוע עסקאות גידור בתנאים המפורטים בהסכם המימון<sup>4</sup>;</li> <li>יצירת שעבודים נוספים;</li> <li>תנאים נוספים מקובלים המפורטים במסגרת התוספת השלישית להסכם המימון.</li> </ul>	תנאים מוקדמים עיקריים למשיכת אשראי
<ul style="list-style-type: none"> <li>אם ה-DSCR (החזוי) ירד מתחת ל- 1.00:1.35, שיעור הריבית השנתי יעלה ב- 1% עד לחזרה ליחס זה;</li> <li>על פי התוספת השלישית הלווה התחייבה שתמלוגים לשותף הכללי בגין השנים 2024 ו- 2025 (בניכוי סכומים לתשלום מס חברות על הכנסה) לא ישולמו לפני ה- 1.1.2026;</li> <li>על פי התוספת השלישית הלווה התחייבה להשקיע בפרויקט, במהלך תקופת הזמינות של המסגרת הנוספת, סכום שלא יפחת מ-4 מיליון דולר (בהפחתת סכומים שהשקיעה הלווה בעבר מעבר לרף הנדרש).</li> </ul>	הוראות שונות

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – העמדת סכום המימון על פי התוספת השלישית על ידי המלווה, 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 לכניסתה לתוקף של התוספת השלישית וכן התממשות תוכנית הפיתוח וההפקה של הפרויקט לשנת 2024 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 מהבארות 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

<sup>4</sup> 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. לקראת החתימה על המסגרת הנוספת ואסטרטגיית השותפות לגדר חלק יחסי מההפקה החזויה והמעודכנת שתנבע מהקידוחים המפותחים והמפיקים ביצעה השותפות עסקאות גידור מסוג Collar ולפי הנדרש בהסכם המימון.