

19 במאי 2024

משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
maya.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: עסקה לרכישת אתר אשכול – חתימת הסכמי הסגירה הפיננסית

בהמשך לאמור בסעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026755) (להלן: "**הדוח התקופתי**") בקשר לזכיית דליה חברות אנרגיה בע"מ, ("**דליה**") בהליך התחרותי לרכישת אתר אשכול וחתימת אשכול ייצור אנרגיות כוח בע"מ¹ (להלן: "**אשכול ייצור**") על הסכם המכר לרכישת אתר אשכול עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**הסכם המכר**" ו"**חח**") (בהתאמה) ביחד עם אשכול אנרגיות כח בע"מ² (להלן: "**אשכול נדל"ן**"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 16 במאי 2024 נחתמו שני הסכמים למימון החוב הבכיר, אשר חתימתם מהווה את אחת מאבני הדרך שבהסכם המכר אשר נחתם בין חח"י ועם אשכול ייצור ואשכול נדל"ן (להלן: "**הסגירה הפיננסית**").

בהתאם לדיווחיה של דליה, הסכמי המימון נחתמו בין כל אחת מאשכול ייצור ואשכול נדל"ן עם קונסורציום של מממנים שונים בכל הלוואה, בראשות בנק הפועלים בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ כמארגני החוב הבכיר בשני ההסכמים (להלן ביחד: "**המממנים**") שעיקרם כדלהלן: (א) הסכם מימון עם אשכול ייצור להעמדת חוב בכיר בהלוואות, כמפורט להלן, בקשר ליחידות הייצור המועברות (קרי: שתי יחידות מחז"מ וארבע יחידות קיטוריות) (להלן: "**הסכם מימון אשכול ייצור**") ו-(ב) הסכם מימון עם אשכול נדל"ן להעמדת חוב בכיר בהלוואות, כמפורט להלן, בקשר למקרקעין שהועברו באתר אשכול ולאופציה להקמת יחידה חדשה נוספת באתר אשכול (להלן: "**המקרקעין**" ו"**האופציה**"), בהתאמה, כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכר עם חח"י כאמור (להלן: "**הסכם מימון אשכול נדל"ן**"). הסכם מימון אשכול ייצור והסכם מימון אשכול נדל"ן ייקראו להלן יחד: "**הסכמי המימון**" ואשכול ייצור ואשכול נדל"ן תיקראנה להלן יחד: "**הלוות**". השלמת העסקה והעברת הבעלות נקבעה ליום 3 ביוני 2024 (להלן: "**מועד המסירה**") וכפופה להשלמת אבני דרך נוספות והתקיימות תנאים מתלים נוספים, שטרם התקיימו למועד דיווח זה.

להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המימון כפי שדווחו על ידי דליה:

¹ חברה המוחזקת 2.5% על ידי חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, משק אשכול בע"מ (להלן: "**משק אשכול**"), 75% על ידי דליה, ו-22.5% על ידי בעלי מניות בדליה במישרין ובעקיפין.
² ראה ה"ש 1 לעיל.

1. הלוואות, ריבית ומועדי פירעון

במסגרת הסכמי המימון העמידו המממנים הלוואות חוב בכיר בסכום כולל של 7,802 מיליון ש"ח לפי החלוקה המפורטת בטבלה להלן:

הסכם מימון אשכול ייצור				
האשראי	סכום (במיליוני ש"ח)	ריבית	פירעון	מועד פירעון סופי ³
הלוואה A	4,540	שיעור המרווח (2.35%) ביחס לאג"ח ממשלתית צמודה במח"מ דומה למח"מ ההלוואה	תשלום רבעוני לפי לוח סילוקין	התאריך שחל 19 שנים ו-6 חודשים ממועד המסירה.
הלוואה B	190	ריבית פריים	תשלום רבעוני לפי לוח סילוקין על פי מפל התשלומים, בכפוף למנגנוני האצת פירעונות כמפורט בהסכם. הלוואה B נחותה הלוואה A.	התאריך שחל 10 שנים ממועד המסירה, בכפוף למנגנוני האצת פירעונות.
הלוואת מע"מ לטובת תשלום המע"מ לעסקה	1,572 ⁴	ריבית פריים	תשלום אחד לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי.	התאריך שחל 3 חודשים לאחר מועד המשיכה של ההלוואה תחת מסגרת המע"מ, או מועד קבלת ההחזר ממע"מ, המוקדם מבניהם.
הסכם מימון אשכול נדל"ן				
האשראי	סכום (במיליוני ש"ח)	ריבית	פירעון	מועד פירעון סופי ⁵
הלוואת קרקע	700	ריבית פריים	תשלום אחד במועד הפירעון הסופי	היום שחל 36 חודשים ממועד המסירה, כפוף לאפשרות ל-2 הארכות של 12 חודשים כל אחת.
הלוואה ליחידת ייצור עתידית שלגביה ניתנה האופציה	800	ריבית פריים	תשלום אחד במועד הפירעון הסופי	היום שחל 36 חודשים ממועד המסירה, כפוף לאפשרות ל-2 הארכות של 12 חודשים כל אחת.

כמו כן, הסכמי המימון כוללים מסגרות אשראי נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, כגון: מסגרת הון חוזר, מסגרת שירות חוב, מסגרת ערבויות וכיו"ב, בסכום כולל של כ-800 מיליון ש"ח.

2. התחייבויות נוספות

2.1. מגבלות על חלוקה

א. ביחס לאשכול נדל"ן, החלוקות אסורות עד למועד פרעון הלוואות הנדל"ן.

ב. ביחס לאשכול ייצור, חלוקות על ידי אשכול ייצור תהיינה כפופות לתנאים מצטברים, לרבות עמידה בהוראות ההסכם והדין, עמידה בדרישות עודפי מזומנים (Excess Cash), קיומן של קרנות רזרבה מלאות, עמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות: DSCR, LLCR, היסטורי, DSCR חוזי במועד חישוב, כאשר כל אחד מהיחסים יהיה לפי העדכני ביותר

³ הסכמי המימון קובעים הוראות בדבר פירעון מוקדם של המסגרות השונות תוך תשלום נוסף למממנים בהתאם להוראות שנקבעו בהסכמי המימון.

⁴ המסגרת לעיל מהווה מסגרת כוללת עבור אשכול ייצור ואשכול נדל"ן.

⁵ הסכמי המימון קובעים הוראות בדבר פירעון מוקדם של המסגרות השונות, תוך תשלום נוסף למממנים בהתאם להוראות שנקבעו בהסכמי המימון.

שווה או גבוה מיחס הכיסוי לחלוקה, כדלקמן: (1) עד 30 ביוני 2030 - 1.00:1.15 או (2) לאחר 30 ביוני 2030 – 1.00:1.18.⁶

2.2. אמות מידה פיננסיות להפרה

- א. ביחס להלוואת הקרקע באשכול נדל"ן, LTV להפרה: ה-LTV גבוה מ-75%.
- ב. ביחס לאשכול ייצור, LLCR, DSCR היסטורי, DSCR חוזי, DSCR חוזי ממוצע, DSCR חוזי מינימלי בכל מועד חישוב מתוזמן נמוך מ-1.00:1.05.
- 2.3. האצת פירעונות – הסכמי המימון כוללים מנגנונים של העברת כספים מאשכול ייצור לאשכול נדל"ן עד למועד פירעון ההלוואה ליחידת ייצור עתידית שלגביה ניתנה האופציה, וכן הוראות בדבר האצת פירעונות להלוואת הקרקע והאצת פירעונות הלוואה B במקרים מסוימים. הסכמי המימון כוללים גם מנגנונים של העברת כספים מאשכול נדל"ן לאשכול ייצור במקרים מסוימים.
- 2.4. התחייבויות נוספות – הסכמי המימון כוללים, בין היתר, מגבלות על נטילת התחייבויות פיננסיות, מגבלות על התקשרות בהסכמים מהותיים, שינויים וסיום הסכמי פרויקט מהותיים, ביצוע פעולות מהותיות במסגרת הפרויקט ובנכסי הפרויקט, התחייבויות לעמידה בדיון וברגולציה בתחום איכות הסביבה, התחייבויות לקבלת ועמידה בדרישות דירוג, איסור על שעבוד נכסי הפרויקט, והכל כמפורט בהסכם המימון.

3. בטוחות עיקריות

- 3.1. בטוחות עיקריות שניתנות למממני אשכול ייצור: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הבאים: יחידות הייצור, רישיונות הייצור והאישורים התעריפיים, מניות בעלי המניות (לרבות מניות דליה ומניות משק אשכול באשכול ייצור והזכויות הנלוות אליהן (וכן מכח הלוואות הבעלים), חשבונות בנק, זכויות מכח פוליסות הביטוח, לרבות תקבולי ביטוח, נכסים וזכויות מכח הסכמי הפרויקט הכוללים, בין היתר, הסכמים מהותיים לתפעול ותחזוקה, ביניהם, הסכמי אספקת גז, הסכם הולכת הגז, הסכמי תחזוקה ארוכי טווח, וכן הסכמים בין חברתיים שבין חברות אשכול לבין עצמן. בנוסף, כלל נכסי אשכול ייצור מובטחים בשעבוד צף.
- 3.2. בטוחות עיקריות שניתנות למממני אשכול נדל"ן: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הבאים: הזכויות לגבי המקרקעין, מניות בעלי המניות (לרבות מניות דליה ומניות משק אשכול באשכול נדל"ן והזכויות הנלוות אליהן (וכן מכח הלוואות הבעלים), חשבונות בנק, זכויות מכח פוליסות הביטוח, לרבות תקבולי ביטוח, נכסים וזכויות מכח הסכמי הפרויקט הכוללים, בין היתר, הסכמים בין חברתיים כאמור לעיל, היתרים ואישורים. בנוסף, כלל נכסי אשכול נדל"ן מובטחים בשעבוד צף. כמו כן, חשבון החלוקות של אשכול ייצור ישועבד בשעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, לטובת המממנים של אשכול נדל"ן, עד לפירעון הסופי של ההלוואות לפי הסכם המימון של אשכול נדל"ן. במסגרת שיעבוד המניות והזכויות הנלוות, ישעבדו בעלי המניות של אשכול נדל"ן (לרבות דליה ומשק אשכול) לטובת המממנים של אשכול נדל"ן את כל זכויותיהם לקבלת עודפים במקרה של מימוש הנכסים המשועבדים תחת מסמכי הביטחונות של הסכם מימון חברת נדל"ן,

⁶ LLCR יחושב כערך הנוכחי הנקי של תזרימי המזומנים העתידיים הפנויים עד למועד הפירעון הסופי של מסגרת A בתוספת כל הסכומים ביתרת הקרן לזמינות (כהגדרתה בהסכם) במועד חישוב רבעוני שלפני מועד הפירעון הסופי של מסגרת A, לבין יתרות החוב תחת מסגרת A במועד החישוב; DSCR היסטורי פירושו, בכל מועד חישוב (כהגדרתו בהסכם), יחס כיסוי שירות החוב עבור שנים עשר (12) החודשים המסתיימים באותו מועד חישוב; DSCR חוזי יחושב באופן דומה ל-DSCR היסטורי לגבי 4 (ארבע) תקופות החישוב (כהגדרתן בהסכם) העוקבות, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

זאת לאחר הפירעון המלא של כל המחויבויות המובטחות על פי מסמכי הביטחונות תחת הסכם המימון של אשכול ייצור.

4. אירועי הפרה

הסכמי המימון הקובעים עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהן, בין היתר, אירועי והליכי חדלות פירעון שונים, Event of Loss (כהגדרת המונח בכל אחד מהסכמי המימון), הפרת התחייבויות ומצגים (אי תשלום, אירועים בעלי השפעה מהותית לרעה, אירועי הפרה צולבת של צדדים להסכמי פרויקט מסוימים). כן נקבע, בין היתר, כי ביטול הסכם מימון אשכול נדל"ן אינו מהווה כשלעצמו אירוע הפרה תחת הסכם מימון אשכול ייצור, ובמקרה ההפוך "אירוע אכיפה" ואירוע הפרה (כהגדרתם בהסכם מימון אשכול ייצור) שלולא התקיימותו הייתה מחויבת אשכול ייצור להעביר סכומים לאשכול נדל"ן יהיו אירוע הפרה תחת הסכם מימון אשכול נדל"ן, שינויים בבעלי המניות באשכול נדל"ן, אשכול ייצור ו/או אשכול מפעיל, כמפורט בסעיף 6.4 להלן, אירועי כוח עליון, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים להגדרות ולתקופות הריפוי כמפורט בהסכמי המימון.⁷

5. תנאים מתלים למשיכות מכח הסכמי המימון

המשיכה לפי הסכמי המימון כוללת תנאים מתלים בין היתר: הזרמת ההון העצמי הנדרש על ידי בעלי המניות באשכול ייצור ואשכול נדל"ן בהתאם להתחייבויותיהם, עמידה בדירוג A3 (מידרוג) לפחות, יחס כיסוי (LLCR, DCSR) של לפחות 1.3 לפי המודל הפיננסי המאושר על ידי הבנק, רישום בטוחות, קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים להפעלת היחידות ובכלל זה רשיונות ייצור, אישורים תעריפיים, היתרים כנדרש להפעלת יחידות הייצור ואישור על קיום ביטוחים וכן תנאים נוספים.

6. הסכמי הזרמת הון לתאגידי אשכול

במסגרת הסכמי המימון נחתמו גם הסכמי הזרמת הון בין המממנים ובעלי מניות הלוות (ובניהם דליה ומשק אשכול) וכן הסכמים בין בעלי המניות ובין הלוות, שתמצית תנאיהם העיקריים היא כדלהלן:

6.1 בעלי המניות באשכול ייצור התחייבו להעמיד את ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם זה) הנדרש לאשכול ייצור, העומד על סכום של 1,232 מיליוני ש"ח, עד ליום 19 במאי 2024. מתוך הסכום האמור סך של 364 מיליוני ש"ח יועמד כפרמיה על הון המניות הקיים של אשכול ייצור וסך של 868 מיליוני ש"ח יועמד כהלוואת בעלים. חלקה של דליה בהזרמות האמורות עומד על 75% המשקפים סך כולל של 924 מיליוני ש"ח וחלקה של משק אשכול בהזרמות האמורות עומד על 2.5% המשקפים סך כולל של כ- 31 מיליון ש"ח.

6.2 בעלי המניות באשכול נדל"ן התחייבו להעמיד את ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם זה) לאשכול נדל"ן, העומד על סכום של 2,118 מיליוני ש"ח עד ליום 19 במאי 2024. מתוך הסכום האמור סך של 888 מיליוני ש"ח יועמד כפרמיה על הון המניות הקיים של אשכול נדל"ן וסך של 1,230 מיליוני ש"ח יועמד כהלוואת בעלים נחותה ותפרע מתזרים מזומנים לאחר עמידה בתנאים לחלוקה.

⁷ בנוסף, ישנם אירועי הפרה ייחודיים בכל אחד מהסכמי המימון. כך, בהסכם מימון אשכול ייצור נקבע כי נטישת מתקני הפרויקט על ידי אשכול ייצור או על ידי אשכול תפעול, שותפות מוגבלת (להלן: "אשכול מפעיל") תהווה אירוע הפרה, ובהסכם מימון אשכול נדל"ן נקבע כי ביטול החובה לחבר את יחידת ה-H (כהגדרתה בהסכם מימון אשכול נדל"ן) לרשת החשמל או מתן החלטה של גורם ממשלתי המונעת רישוי או קבלת היתרים לבניית יחידת ה-H תהווה אירוע הפרה.

חלקה של דליה בהזרמות האמורות עומד על 75% המשקפים סך כולל של 1,588.5 מיליוני ש"ח וחלקה של משק אשכול בהזרמות האמורות עומד על 2.5% המשקפים סך כולל של כ- 53 מיליון ש"ח.

כמו כן, הסכם הזרמת ההון לאשכול נדל"ן כולל התחייבות של בעלי המניות של אשכול נדל"ן לתשלום עלויות נוספות ככל שתידרשנה לפי דין או לפי הסכם המכר (ואין בפרויקט מקור לשלמן), תשלום עמלות אשר לא שולמו על ידי הלוות וכן שיפוי כתוצאה מאי תחולת הפטור הקבוע בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

6.3. סך התחייבויות דליה להזרמת כספים לאשכול ייצור ואשכול נדל"ן מכוח סעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל עומד על 2,512.5 מיליוני ש"ח, מתוכם סך של 1,300 מיליוני ש"ח יועמד ממקורות עצמיים של דליה, וסך של 1,212.5 מיליוני ש"ח יועמד מהתחייבויות של בעלי המניות בדליה (ובכללם החברה) להזרים את חלקם בהתאם לשיעור החזקות היחסי של כל אחד. לעניין זה, ראו גם סעיף 7 להלן.

6.4. העברה או שעבוד מניות דליה במשק אשכול בלוות ובאשכול מפעיל, כפופה לקבלת אישור המממנים וכן לקיומה של זהות בין כל בעלי המניות בכל אחת מהמלוות ומאשכול מפעיל, ובכפוף לקבלת אישורים על פי דין. בעל מניות או חברת אם ערבה אינו רשאי להעביר או לשעבד את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכמי הזרמת ההון או בקשר להלוואות הבעלים. חרף האמור, החברה תהיה רשאית להעביר ו/או לשעבד עד 20% מאחזקותיה במשק אשכול לגופים מאושרים מראש על פי ההסכמים.

6.5. אחריות בעלי המניות וחברות האם הערבות לפי הסכמי הזרמת ההון (ובכלל זאת החברה כערבה להתחייבויותיה של משק אשכול בלבד), לאשכול ייצור ואשכול נדל"ן הינה לחוד (כל בעל מניות וחברת האם הערבה מטעמו לפי חלקו של אותו בעל מניות) ולא ביחד ולחוד.⁸

7. הזרמת הון על ידי החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6 לעיל, ובהמשך לאמור גם בסעיף 5.11 לפרק א' לדוח התקופתי ביחס להיקף הזרמות ההון הצפוי על ידי החברה לטובת דליה באופן ישיר (כבעלת מניות בדליה) ולאשכול נדל"ן ואשכול ייצור מכוח החזקותיה הישירות של החברה (באמצעות חברה בת שלה) בתאגידים אלו⁹ וכן לאמור בדיווח המידי של החברה מיום 28 באפריל, 2024 (מס' אסמכתא 041044-01-2024) בדבר השלמת עסקה במסגרתה ישקיעו תאגידים מקבוצת הפניקס 350 מיליון ש"ח בחברה הבת של החברה כנגד הקצאת מניות בכורה וזאת לצורך מימון של חלק מהזרמות ההון של החברה לדליה, התקשרה החברה בהסכמי הזרמת הון עם דליה, עם אשכול ייצור ועם אשכול נדל"ן, לפיהם תשקיע החברה בדליה (במישרין ובעקיפין) כ- 609 מיליון ש"ח, וכן תשקיע באשכול ייצור כ- 31 מיליון ש"ח, ובאשכול נדל"ן כ- 52 מיליון ש"ח. השקעת החברה בדליה תעשה בחלקה באמצעות השקעה כנגד פרמיה על המניות הקיימות בדליה וחלקה כנגד מניות בכורה אשר תקצה דליה לבעלי מניותיה ואילו השקעת החברה

⁸ בהסכם הזרמת הון של אשכול ייצור נקבע חריג לכלל זה לפיו במקרה שבו בעלי המניות נדרשים להנפיק ערבות בנקאית ומוטב הערבות מסרב לקבל ערבות בנקאית נפרדת מכל בעל מניות אז בעל המניות הגדול ביותר באותו מועד ינפיק את הערבות הבנקאית בסכום השווה ל-100% מהסכום הכולל הנדרש ויתר בעלי המניות יספקו לבעל המניות המנפיק ערבויות בנקאיות/התחייבויות לשיפוי על בסיס גב-אל-גב כפי חלקם.

⁹ ראו בהקשר זה סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל.

באשכול ייצור ובאשכול נדל"ן תעשה בחלקה כנגד פרמיה על המניות הקיימות שלהן וחלקה בדרך של הלוואות בעלים. החברה צופה כי הזרמות ההון יושלמו במהלך ה 19 במאי 2024.

יצוין, כי בד בבד עם חתימת הסכמי המימון, נחתם על ידי אשכול ייצור ואשכול נדל"ן ותאגידים קשורים נוספים הסכמים בין-חברתיים ובכלל זה, הסכם שכירות בין אשכול ייצור ואשכול נדל"ן, הסכם תפעול בין אשכול ייצור לאשכול מפעיל, וכן הסכמים בקשר לניהול השוטף, ומתן שירותים שונים בקשר לפעילות ולאתר אשכול. כן נחתם הסכם בין-חברתי בין אשכול נדל"ן ואשכול ייצור אשר מסדיר את חלוקת האחזקות ביניהן לעניין הסכם המכר (אשר לפי הסכם המכר הן ביחד ולחוד), לרבות הוראות שיפוי במקרים של תשלומים עודפים ששולמו על ידי מי מהם.

יודגש, כי השלמת העסקה לרכישת אתר אשכול כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים בהסכמי המימון, תנאים מתלים למסירה בהסכם המכר ובכלל זה קבלת אישורים רגולטוריים, ביניהם: קבלת רישיונות ייצור מרשות החשמל באישור שר האנרגיה והתשתיות ואישורים תעריפיים, אישור מרשות התחרות, קבלת היתרים ואישורים נוספים להפעלת היחידות, ואישורים ותנאים מקובלים נוספים, ואין ודאות כי אלו אכן יתקבלו במועד הנדרש, אם בכלל.

בכבוד רב,

משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ

נחתם על ידי:

אבנר ארד, מנכ"ל החברה

גלית ביק, סמנכ"ל משפטית