

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רחוב אחוזת בית 2,
תל אביב

לכבוד
רשות ניירות ערך
רחוב כנפי נשרים 22,
ירושלים

באמצעות מערכת המגנ"א

א.ג.נ.,

הנדון: סגירה פיננסית בסך מסגרות כולל של כ-2.25 מיליארד ש"ח, למימון מקבץ נוסף של פרויקטים סולאריים משולבי אגירה (כ-340 מגה-וואט (DC) וכ-1,530 מגה-וואט-שעה אגירה)

בהמשך לדיווחיה המיידים של החברה מהימים 27 ביוני 2023 ו-26 במרץ 2024¹, מתכבדת החברה לעדכן כי תאגיד בבעלותה המלאה ("התאגיד הייעודי" או "הלווה"), התקשר עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק"), בהסכם להעמדת חוב בכיר ומסגרות אשראי נוספות, באמצעות קונסורציום מלווים בהובלת הבנק, הכולל חברות מקבוצת מנורה מבטחים, כלל, הפניקס ומיטב ("המלווים"), למקבץ נוסף של פרויקטים סולאריים משולבי אגירה. הפרויקטים מיועדים לפעול במסגרת 'אסדרת השוק'², הספקם המצטבר מוערך בכ-340 מגה-וואט (DC) וכ-1,530 מגה-וואט-שעה אגירה, עלות הקמתם מוערכת בכ-2.3 מיליארד ש"ח וההכנסות השנתיות מהם מוערכות בכ-265 מיליון ש"ח³ ("הפרויקטים" ו-"ההסכם"). הפרויקטים מצויים בשלבי מוכנות לחיבור, הקמה או לקראת הקמה, והפעלתם המסחרית צפויה בשנים 2024-2025.

בהתאם להסכם, תועמד ללווה מסגרת חוב בכיר בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח ("מסגרת אשראי לטווח ארוך"), וכן מסגרות אשראי נוספות בסך מצטבר של כ-480 מיליון ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת גישור להעמדת הון עצמי, מסגרת Standby לגלישת עלויות, מסגרת ערבויות ומסגרת רזרבה לשירות חוב. הלווה תקצה את כספי המימון מהבנק כהלוואות חוב בכיר, גב-אל-גב, לתאגיד הפרויקטים השונים. המימון מכוח ההסכם יועמד לצד מסגרות אשראי נוספות בהן כבר התקשרו התאגיד הייעודי והבנק, הכוללות מסגרת גישור מתגלגלת בסך של עד 550 מיליון ש"ח ("מסגרת הגישור המתגלגלת"), ומסגרת מתגלגלת למימון תשלומי מע"מ בסך 65 מיליון ש"ח (כמפורט בדיווחים הקודמים).

להלן מפורטים עיקרי ההסכם:

מסגרת אשראי לטווח ארוך	
סך המסגרת	כ-1.8 מיליארד ש"ח
מטרת ההלוואות	מימון עלויות הקמת הפרויקטים, פירעון הלוואות ממסגרת הגישור המתגלגלת (כהגדרתה לעיל), והחזר עודפי הון עצמי שהושקעו ביתר על-ידי החברה.
תקופת ההלוואות	מועד הפירעון הסופי של כל הלוואה יהיה 240 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של כל פרויקט רלוונטי.
ריבית	תשואת אג"ח ממשלתית צמודת מדד למח"מ הרלוונטי ("ריבית הבסיס"), בתוספת מרווח של 1.75%-2.75%.
לוח סילוקין	לאחר מספר חודשי 'גרייס', פירעון לפי לוח סילוקין מגולף רבעוני, כך שיחס הכיסוי ADSCR ⁴ , בכל מועד פירעון, יעמוד על לא פחות מ-1.25, 1.35 או 1.45, במהלך תקופות שונות לאורך חיי ההלוואות.

¹ מספרי אסמכתאות: 2023-01-059746 ו-2024-01-026101 ("הדיווחים הקודמים").

² למידע אודות אסדרת השוק, ראו סעיף 1.13.2 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-026053) ("הדוח התקופתי").

³ בשנת ההפעלה הראשונה המלאה המייצגת של המערכות, משמע 12 חודשים רצופים לאחר מועד הפעלתה המסחרית של המערכת, אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת ותישא בתשלומי חוב בכיר.

⁴ "ADSCR" – היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב בתקופה מסוימת לבין סכומי הקרן והריבית בגין ההלוואה, אשר מועד פירעונם הגיע באותה תקופה, לרבות הפרשי הצמדה בגינם (ככל שרלוונטי), והכל כמפורט בהסכם.

מסגרת אשראי לטווח ארוך	
ללווה זכות לפירעון מוקדם של ההלוואות, כולן או חלקן, בכפוף לתנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות תשלום עמלת פירעון מוקדם מקובלת עד השנה התשיעית ממועד הפעלת הפרויקט הראשון, או תשלום עמלת פירעון מוקדם מופחתת לאחר מכן. בנוסף, כולל ההסכם מנגנונים המאפשרים למלווים, לאחר כעשר שנים ממועד סיום הקמת הפרויקט האחרון, האצת פירעונות וגידול במרווח הריבית (באופן מדורג ומוגבל), ובלבד שללווה תעמוד זכות לפירעון מוקדם של ההלוואות, כולן או חלקן, ללא קנס פירעון מוקדם (תשלום בגין נזק כלכלי בלבד, עקב קיטון בריבית הבסיס, ככל שרלוונטי). הלווה רשאית, בכפוף לתנאים מקובלים שנקבעו בהסכם, לבטל את מסגרות בלתי-מנוצלות, כולן או חלקן, כנגד תשלום חד-פעמי (למעט בשל קיטון בעלויות הפרויקטים) בשיעור מוסכם מההתחייבות שבוטלה.	זכות לפירעון מוקדם/ביטול התחייבויות מלווה
חלוקה מתאגיד פרויקט תתאפשר בחלוף 12 חודשים ממועד הפעלתו המסחרית, בהתקיים תנאים מקובלים, לרבות יחסי כיסוי ADSCR (היסטורי וחזוי) ל-12 חודשים ו-LLCR⁵ שלא יפחתו מ-1.2. חלוקה מהתאגיד הייעודי תתאפשר החל ממועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט האחרון בפורטפוליו (ובתנאים מסוימים עוד קודם לכן, בכפוף למנגנון Clawback), בהתקיים תנאים מקובלים, לרבות יחסי כיסוי ברמת הפורטפוליו כמתואר לעיל.	מגבלות חלוקה
יחס החוב להון המצרפי של כלל הפרויקטים לא יעלה על 80:20.	יחס חוב להון (Debt to Equity)
יחסי כיסוי ADSCR (היסטורי או חזוי) או LLCR נמוכים מ-1.05 יהיו הפרה. במקרה של הפרת יחסי הכיסוי בתאגיד פרויקט, תעשה הלווה שימוש בתזרימה הפנויים מיתר תאגיד הפרויקטים לצורך ריפוי, בדרך של העמדת הלוואה לתאגיד הפרויקט המצוי בהפרה, וזו תהיה נחותה לחוב הבכיר של אותו תאגיד פרויקט, אך בכירה לכל חלוקה אחרת ממנו לבעלים.	יחס כיסוי להפרה ומנגנון תמיכה הדדית
תנאים מקובלים להעמדה לפירעון מיידי, לרבות בתאגיד פרויקט בודד (והכל בכפוף לתנאים, סייגים ו/או תקופות ריפוי שנקבעו בהסכם), ובהם: אי-עמידה ביחסי כיסוי להפרה; אי-עמידה במועדים שנקבעו בהסכם, לרבות מועד מחייב לסנכרון, מועד אחרון להפעלה מסחרית ומועד סיום הקמה מאושר; אי-עמידה בהתחייבויות מהותיות, וכן אי-עמידה בהתחייבויות דוראל חשמל מהטבע בע"מ ("המספק"),⁶ אשר ניתנות לריפוי על-ידי הלווה באמצעות החלפת המספק.	אירועים עיקריים להעמדה לפירעון מיידי
שעבודים מקובלים במימון פרויקטאלי: מלוא הזכויות והנכסים הקשורים לפרויקטים, לרבות רכוש תאגיד הפרויקט, זכויותיו במתקנים, הסכמי הפרויקט, פוליסות ביטוח וחשבוניות הפרויקט, וכן מלוא הון המניות/זכויות של תאגיד הפרויקט והזכויות לתזרימי המזומנים לבעלים ממנו. בנוסף, שעבודים על ההחזקות בלווה, הזכויות מכוח הסכמי ההלוואה לתאגיד הפרויקטים (לרבות בטוחות), והזכויות במכסות ההליכים התחרותיים הרלוונטיות. ערבות חברה מוגבלת בסכום או ביחסי כיסוי, לתקופות שנקבעו בהסכם, לסיכוני הקמה מסוימים (שעיקרם אי-עמידה במועדים מחייבים מירביים לחיבור ותקלות מסוימות בתקופת הבדק), וכן סיכונים מסוימים בתקופת התפעול (שעיקרם אי-התממשות הנחות מסוימות ביחס לתשובות מחלק ועלויות ציוד בעתיד).	בטוחות עיקריות

⁵ "LLCR" – היחס בין סך תזרימי המזומנים הפנוי לשירות החוב, החל ממועד החישוב ועד למועד פירעון ההלוואה הסופי, מהוון בריבית החלה על ההלוואה, לבין יתרת החוב במועד החישוב, והכל כמפורט בהסכם.

⁶ חברה בבעלות מלאה של החברה, העוסקת בהספקת חשמל ללקוחות עסקיים, לרבות חשמל המיוצר במתקני הפרויקטים. לפרטים על אודות המספק ראו סעיף 1.13 לדוח התקופתי.

מסגרת אשראי לטווח ארוך	
תנאים מקובלים נוספים בעסקאות מסוג זה, לרבות התחייבויות ומצגים, עמידה בתנאים למשיכות (כגון היתרי בניה ורישום שעבודים), תשלום עמלות מקובלות, והתקשרות בהסכמי ביטוח.	התחייבויות מהותיות נוספות
בנוסף, בחלוף שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם, על הלווה לקבל דירוג אשראי שלא יפחת מ-BBB+. ככל שהדירוג ירד מתחת לקבוצת A, יחול המנגנון שלהלן: דירוג BBB+ יוסיף 0.25% לריבית; דירוג BBB יוסיף 0.25% נוספים לריבית; דירוג BBB- ומטה יהווה הפרה.	
המסגרות הנוספות	סעיף
הלוואות מכוח המסגרת, בסך של עד כ-187.5 מיליון ש"ח, תועמדה לתקופה של 5 או 6 שנים לבחירת הלווה, ותישאנה ריבית שנתית משתנה בגובה ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0%-0.7%, בכפוף להעמדת ערבות בנקאית לגיבוי 80% מהסכום וערבות חברה לגיבוי 20% מהסכום.	מסגרת גישור להון עצמי
מסגרת Standby בסך של עד כ-70 מיליון ש"ח, אשר תשמש, במידת הצורך, למימון גלישת עלויות הקמה מעבר לתקציב המקורי, בתנאים דומים למסגרת האשראי לטווח ארוך (לפי העניין).	מסגרת Standby
מסגרת ערבויות ביצוע בסך של עד כ-135 מיליון ש"ח לטובת רשות החשמל.	מסגרת ערבויות
מסגרת אשראי מתגלגלת למילוי הרזרבה לשירות החוב, בסך של עד כ-90 מיליון ש"ח (צמוד מדד), לתקופה של עד 24 חודשים לפני מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי לטווח ארוך. המסגרת תישא עמלת אי-ניצול מקובלת, וככל שתועמד הלוואה מכוחה, היא תוגבל לשנתיים ותיפרע על בסיס Cash Sweep.	מסגרת אשראי למילוי הרזרבה לשירות החוב (DSRF)

מסגרת הגישור המתגלגלת בסך של עד 550 מיליון ש"ח, אשר הועמדה כאמור מכוח התקשרות קודמת, תשמש למימון של 75%-80% מעלויות הפרויקטים, עוד קודם לעמידה במלוא התנאים למשיכה ממסגרת האשראי לטווח ארוך, כנגד ערבות החברה, כמפורט בדיווחים הקודמים.

המידע המפורט בדוח זה, לרבות בדבר התקיימות התנאים למשיכות כספים תחת ההסכם, העמדת הלוואות מכוח ההסכם, הקמת הפרויקטים, הספקם, עלות הקמתם, מועדי הפעלתם המסחרית, ההכנסות הצפויות מהם ויתר נתונים, כמו גם עצם אפשרות החברה לפעול מכוח 'אסדרת השוק', מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע, הערכות ותוכניות החברה נכון למועד זה, קצב התקדמות הפרויקטים והרגולציה בעת הזו. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, בשל משתנים רבים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן של גורמי הסיכון הכלליים המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 1.28 לפרק א' בדוח התקופתי, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בהתאם, המידע המובא בדוח זה עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה.

בכבוד רב,

קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ

נחתם באמצעות: דורי דודוביץ, יו"ר, ויקי נוימן, מנכ"ל