



14 ביוני, 2016

מודיעין-אנרגיה – שותפות מוגבלת

| | |
|---|--|
| לכבוד הבורסה לניירות בתל-אביב בע"מ רח' אחוזת בית 2 <u>תל-אביב 6525216</u> באמצעות מגנ"א | לכבוד רשות ניירות ערך רח' כנפי נשרים 22 <u>ירושלים 95464</u> באמצעות מגנ"א |
|---|--|

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת זכויות נפט בפרויקט Grapevine, בקליפורניה, ארה"ב

בהמשך לדוח המידי של השותפות מיום 11.2.2016 (אסמכתא 01-026545-2016), בדבר התקשרות במכתב כוונות לרכישת זכויות נפט בפרויקט Grapevine, בקליפורניה ארה"ב ("הפרויקט") ולדוח המידי של השותפות מיום 13.4.2016, אסמכתא 01-048457-2016) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות ("האסיפה") בו נכלל תיאור של הפרויקט וכן עדכון לפרטים אשר הובאו במסגרת הדוח המידי מיום 11.2.2016, ובהמשך לאישור שנתקבל באסיפה שהתקיימה ביום 17.4.2016 להשקיע בפרויקט (אסמכתא 01-050257-2016), מתכבדת השותפות לדווח כדלקמן:

1. השותפות התקשרה בהסכם מפורט עם בעלת הזכויות בפרויקט ("המוכרת"), לרכישת זכויות בפרויקט ("הזכויות הנרכשות"), בתוקף מיום 1.3.2016, על בסיס העקרונות שנכללו במכתב הכוונות ואשר פורטו בדוח המידי מיום 11.2.2016 ובדוח המידי מיום 13.4.2016 ("ההסכם המפורט").

השלמת העסקה נשוא ההסכם המפורט מותנית, בין היתר, בקבלת אישורי בעלי הזכויות בקרקע בשטח הפרויקט להעברת הזכויות הנרכשות לשותפות וכן בהארכה ו/או חידוש של חלק מהסכמי החכירה של קרקעות בשטח הפרויקט.

כפי שפורט בדוח המידי מיום 13.4.2016, בכוונת השותפות להעביר את הזכויות בפרויקט לתאגיד בשליטתה שיוקם בארה"ב.

השותפות התחייבה לממן הוצאות בקשר עם ביצוע פעולות שונות במסגרת הפרויקט אשר שיעורן ועלותן הינה כמפורט בדוחות המידיים מיום 11.2.2016 ומיום 13.4.2016.

2. במקביל לחתימת ההסכם המפורט חתמו הצדדים על הסכם תפעול משותף (Operating Agreement) אשר מסדיר את הפעילות המשותפת בשטח הפרויקט ("ההסכם התפעול המשותף" או "ההסכם").

להלן תמצית הוראותיו העיקריות:

2.1 זהות המפעיל, זכויות וחובותיו

על פי הסכם התפעול המשותף מונתה המוכרת, חברת Grapevine Energy, LLC, השותפה במועד דוח זה בשיעור 75% בפרויקט, כמפעיל (להלן: "המפעיל"). בהתאם

להסכם התפעול המשותף כל הפעולות שיבוצעו בשטח הפרויקט יבוצעו על ידי המפעיל, בכפוף להוראות ההסכם, בתנאים ותעריפים תחרותיים הנהוגים באותו אזור.

למעט אם נקבע אחרת במפורש, המפעיל יהא אחראי לתשלום כל התשלומים בקשר עם הפעולות השונות בשטח הפרויקט ויחייב את כל אחד מהצדדים להסכם התפעול המשותף, על פי חלקו היחסי, בהתאם לקבוע בהסכם. המפעיל ינהל חשבון משותף ויבצע רישום מדויק של כל ההוצאות, התשלומים והזיכויים שבוצעו. המפעיל ידאג לשלם את כל החשבוניות של קבלנים וספקים, שכר ותשלומים בגין שירותים שהוענקו וסחורה שסופקה בקשר עם שטח ההסכם או פעולות שבוצעו עבור החשבון המשותף.

המפעיל ישמור ששטח הפרויקט יהיה נקי משעבודים למעט אלו הנובעים ממחלוקות בתום לב ביחס לשירותים שהוענקו או סחורה שסופקה.

המפעיל יאפשר, בכפוף לתנאים מסוימים, לכל צד שאינו מפעיל גישה חופשית ומלאה, בשעות סבירות, לכל הפעולות מכל סוג שהוא המבוצעות בשטח הפרויקט ולכל המידע הקיים בקשר עם הפעולות האמורות, לרבות ספרים ורישומים שהמפעיל מנהל.

ההסכם קובע כי על המפעיל לעדכן כל צד שאינו המפעיל בדבר פרטים מסוימים בקשר עם הקידוחים המבוצעים, בין היתר, מועד ביצוע הקידוח, דוחות יומיים, תוצאות של בדיקות שבוצעו וכדומה.

התפטרות המפעיל והעברתו מתפקידו

2.2

המפעיל רשאי להתפטר מתפקידו בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב על התפטרותו ליתר הצדדים. אם המפעיל כבר לא מחזיק בזכויות בפרויקט או שמסיבה כלשהי לא יכול להמשיך לשרת כמפעיל, יראו בו כאילו הוא התפטר מתפקידו כמפעיל. ניתן לפטר את המפעיל מתפקידו רק בגין סיבה ראויה על ידי הצבעה בעד של רוב הצדדים להסכם שאינם המפעיל. הצבעה כאמור לא תחשב בתוקף אלא אם נמסרה הודעה למפעיל המפרטת את ההפרה ("להלן: **הודעת הפרה**") והמפעיל לא תיקן את אותה הפרה בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה האמורה (או תוך 48 שעות במקרה שההפרה מתייחסת לפעולה שמתבצעת באותה עת).

על פי הסכם התפעול המשותף, "סיבה ראויה" לענין זה משמעה רשלנות רבתי או מעשה בזדון וגם הפרה מהותית או חוסר יכולת למלא אחר הסטנדרטים שנקבעו בהסכם לביצוע הפעולות או חוסר יכולת לקיים את ההתחייבויות שעל פי הסכם התפעול המשותף.

במקרה שהמפעיל נמצא במצב של חדלות פירעון, פשיטת רגל או בהליכי כינוס נכסים יראו בו כאילו הוא התפטר מתפקידו כמפעיל. ההסכם קובע בנוסף כיצד נוהגים במקרה שהוגשה עתירה למתן סעד לפי דיני פשיטת הרגל הפדרליים, על ידי או נגד המפעיל, ולא ניתן לפטר את המפעיל מתפקידו כתוצאה מהוראות הדינים האמורים.

אופן ההתחשבות בין השותפים

2.3

אלא אם כן נקבע אחרת, כל הזכויות והאינטרסים, לרבות כל ההידרוקרבונים שיופקו בשטח הפרויקט וכן, כל התשלומים אשר יידרשו על ידי המפעיל בקשר עם הפעולות המבוצעות בשטח הפרויקט יהיו בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים, וכל צד ישלם את חובותיו על פי ההסכם, במועד, בהתאם להוראות נספח ה-Accounting Procedure שבהסכם (להלן: "**כללי ההתחשבות**"). ככל שהצדדים לא יעמדו בתשלומים בתוך 30 יום ממועד דרישת התשלום, הם יחויבו בריבית בהתאם לקבוע בהסכם. ההסכם קובע בנוסף מהם הרכיבים בגינם יחייב המפעיל את החשבון המשותף.

על פי הוראות ההסכם כל אחד מהצדדים רשאי להחליט לגבי כל פעולה בשטח הפרויקט, אם הוא משתתף בה או לא. במידה וצד מסוים בחר להשתתף בפעולה, שיעור זכויות ההשתתפות שלו בהוצאות בגין הפעולה יהיה בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט, או יותר במקרה שהוא יישא גם בחלקם של צדדים שלא משתתפים (למעט

פעולות עד וכולל קידוח הבאר הראשונה¹ לגביהן נקבעה בהסכם המפורט נשיאה שונה בהוצאות כפי שפורט בדוחות המידיים מיום 11.2.2016 ומיום 13.4.2016).

2.4

חובות זכויות השותפים לפי ההסכם

האחריות המוטלת על הצדדים להסכם הינה באופן אישי על כל צד והיא אינה משותפת או קולקטיבית. כל צד יהא אחראי להתחייבויותיו בלבד ועל חלקו היחסי בעלויות התפעול והפיתוח בשטח הפרויקט. לאף אחד מהצדדים לא תהיה אחריות כלפי צדדים שלישיים במקרה שצד אחר להסכם לא ביצע תשלום או לא קיים את חובותיו על-פי ההסכם.

כל צד להסכם מעניק ליתר הצדדים שעבוד (להלן: "השעבוד") על כל זכות שבבעלותו בשטח הפרויקט, קיימת ועתידית, להבטחת מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם התפעול המשותף.

ההסכם קובע כי במקרה שאחד מהצדדים להסכם (לרבות המפעיל) נמצא בהפרה (בין אם לא עמד בתשלום של חלקו בהוצאות, ריבית או עמלות או, במקרה שמדובר במפעיל - ביצע שימוש לא נאות בכספים), תהא ליתר הצדדים הזכות, לקבל את הכספים המגיעים להם ממכירת זכויותיו בשטח הפרויקט, לרבות הכספים העתידיים שמגיעים לו מההפקה בגין חלקו היחסי, וזאת עד לכיסוי כל חובותיו על פי ההסכם.

במקרה שצד להסכם לא שילם את חלקו היחסי בהוצאות בתוך 120 יום ממועד קבלת הודעה על כך מהמפעיל, ישלמו יתר הצדדים להסכם (לרבות המפעיל), בכפוף לקבלת דרישה מהמפעיל, את הסכום שלא שולם על ידי אותו צד (לרבות ריבית שהצטברה), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי. הסכומים שישולמו כאמור יהיו מובטחים על ידי השעבוד וכל צד רשאי, באופן עצמאי, לתבוע שיפוי בגינם.

אם אחד הצדדים אינו עומד בתשלום כלשהו שהוא חייב בו על פי ההסכם ("הצד המפר"), יעמדו בפני הצדדים להסכם, בין היתר, הסעדים המפורטים להלן (ההסכם קובע כי מימוש אחד מהסעדים שלהלן אינו גורע ממימוש כל סעד אחר שעומד בפני הצדדים להסכם):

(א) כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לשלוח לצד המפר הודעת הפרה המפרטת מה עליו לעשות על מנת לתקן את ההפרה וכי אי תיקון ההפרה עשוי להביא למימוש של אחד או יותר מהסעדים המפורטים בהסכם התפעול המשותף. במקרה שהצד המפר לא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים ממועד ההודעה כאמור, יוקפאו זכויותיו אשר הוענקו לו על פי הסכם התפעול המשותף וזאת כל עוד ההפרה נמשכת. במקרה שהצד המפר הוא המפעיל, יתר הצדדים שאינם המפעיל יכולים להחליף אותו באופן מיידי על ידי הצבעה בעד של רוב הצדדים להסכם שאינם המפעיל.

(ב) הצדדים שאינם בהפרה (או – המפעיל בשם הצדדים שאינם בהפרה) רשאים לתבוע, באמצעות החשבון המשותף, את ההוצאות שלא שולמו, לרבות הריבית שנצברה בגינם. תביעה כאמור לא מונעת את האפשרות של כל אחד מהצדדים בנפרד לתבוע את הצד המפר על נזק שנגרם לו כתוצאה מההפרה.

(ג) הצדדים שאינם בהפרה רשאים לשלוח לצד המפר, בכל עת בחלוף 30 הימים שלאחר מועד שליחת הודעת ההפרה, הודעה בכתב בדבר "אי השתתפות" (Non-Consent Election) לפיה, במקרה שהתשלום שנדרש הינו עבור פעולות מסוימות הקבועות בהסכם, ביניהן: קידוח באר חדשה, ביצוע כניסה מחודשת, קידוח עוקף (Sidetracking), שיקום או העמקה של באר, הצד המפר ייחשב כאילו בחר שלא להשתתף בפעולה וייחשב כ- Non-Consenting Party לעניין הוראות ההסכם. האמור אינו משליך על הפרות שבוצעו במסגרת פעולות אחרות ובהם הצדדים בחרו להמשיך בפעולה ללא שליחת הודעת "אי השתתפות". מובהר, כי עד מועד

¹ על פי הסכם התפעול המשותף, "הבאר הראשונה" הינה הבאר הראשונה שהצדדים להסכם התפעול המשותף יקדחו בשטח ההסכם.

שליחת הודעה בדבר "אי השתתפות" רשאי הצד המפר לתקן את הפרתו ולשלם את חלקו היחסי בתוספת ריבית כקבוע בהסכם. האמור אינו גורע מזכותו של צד שאינו מפר לתבוע את הצד המפר על נזקים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה.

(ד) במידה והפרה לא תוקנה בתוך 30 יום ממועד שליחת הודעת ההפרה, המפעיל (או צד אחר במקרה שהמפעיל הוא הצד המפר) רשאי לשלוח לצד המפר דרישה לתשלום מראש של חלקו היחסי של הצד המפר בהוצאות הצפויות.

(ה) במקרה שאחד הצדדים יפתח בהליכים משפטיים ביחס לחובות הכספיות של הצד המפר, יהא אותו צד רשאי להחזיר של כל ההוצאות המשפטיות לרבות עמלות עורכי דין סבירות אשר יהיו מובטחות גם במסגרת השעבוד הקיים על פי הסכם התפעול המשותף.

אופן קבלת החלטות

2.5

על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים רשאי, ביחס לכל פעולה בשטח הפרויקט, לבחור בין אם הוא משתתף בה ובין אם לאו. ההסכם קובע הוראות ביחס לאופן העברת הודעות על השתתפות או אי השתתפות בפעולה. יתר ההחלטות בגין אופן ביצוע פעולה, למעט אם ההסכם קובע אחרת במפורש, תתקבלנה על ידי המפעיל.

על פי ההסכם, המפעיל אינו יכול להתחייב לביצוע פעולות מסוימות בשטח הפרויקט שאינן, בין היתר, קידוח, קידוח עוקף, העמקה והשלמת באר (completing a well), אשר העלות הצפויה שלהן הינה מעל 50,000 דולר, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הצדדים המשתתפים (כהגדרתם להלן). ההסכם קובע כי די ברוב של 65% מזכויות הצדדים המשתתפים על מנת לאשר ביצוע פעולה כאמור.

החלטה על מינוי מפעיל מחליף (במקרה שהמפעיל חדל לכהן כמפעיל כאמור בסעיף 2.2 לעיל), תתקבל בהצבעה בעד של שני צדדים לפחות להסכם אשר מחזיקים ברוב מהזכויות בפרויקט.

סוגי החלטות ותקציבים הטעונים את אישור השותפים

2.6

קידוח והשלמת הבאר הראשונה יבוצע בכפוף להוראות ההסכם המפורט והוראות ההסכם מיום 17.2.2016 אשר נחתם בין המוכר לבין California Resources Production Corporation שהיא בעלת הזכויות בקרקע.

לאחר קידוח הבאר הראשונה, צד להסכם אשר ירצה לקדוח באר אחרת (שאינה הבאר הראשונה) בשטח הפרויקט או ביצוע עבודות אחרות כאמור בהסכם, יודיע על כך בכתב ליתר הצדדים (ובלבד שאלו לא ויתרו על זכויותיהם בשטח הפרוספקט שבו מוצע לבצע עבודות) ויפרט בהודעתו את סוג העבודה המוצעת, המיקום, עומק מוצע ועלות מוערכת (להלן: "הצעה לעבודה"). יתר הצדדים יודיעו, בתוך 30 יום (או, במקרים מסוימים, בתוך 48 שעות) (להלן: "התקופה למתן תשובה") בין אם הם מעוניינים להשתתף בעבודה ובין אם לאו. צד אשר לא השיב בתוך התקופה למתן תשובה יחשב כאילו בחר שלא להשתתף בעבודה.

במקרה שכל הצדדים הודיעו כי הם מעוניינים להשתתף בעבודה, על המפעיל להתחיל בעבודה בתוך 90 יום מחלוף התקופה למתן תשובה (במקרים מסוימים ניתן להאריך בעוד 30 יום). במקרה שהעבודה לא החלה בתקופה הקבועה (לרבות הארכתה) והצדדים עדיין מעוניינים לבצע את העבודה, נדרשים הצדדים האמורים לשלוח הצעה לעבודה חדשה, כאילו לא נשלחה ההצעה לעבודה המקורית. ההסכם קובע כי צד אשר מעוניין להשתתף בביצוע עבודה של "העמקה" או "קידוח עוקף" ולא השתתף בביצוע הקידוח שבן מעוניינים לבצע את ההעמקה או הקידוח העוקף, ישפה את יתר הצדדים שהשתתפו בקידוח בהתאם להוראות ההסכם.

במקרה שלא כל הצדדים מעוניינים להשתתף בעבודה, יחלו הצדדים שמעוניינים להשתתף (להלן: "הצדדים המשתתפים") בביצוע העבודה בתוך 90 יום מחלוף התקופה למתן תשובה. במידה ולא קיים בשטח הפרוספקט שבו מוצע לבצע את העבודה הציוד הנדרש לביצוע העבודה ובמידה והמפעיל בחר שלא להשתתף בעבודה,

יפנו הצדדים המשתתפים למפעיל בבקשה כי יבצע את העבודה בחיוב החשבון המשותף, על חשבון הצדדים המשתתפים או שימנו את אחד מהצדדים לתפקיד המפעיל.

בנוסף, במקרה שלא כל הצדדים מעוניינים להשתתף בעבודה, יודיע הצד ששלח את ההצעה לעבודה לצדדים המשתתפים, מיד לאחר תום התקופה למתן תשובה, מה שיעור ההשתתפות של סה"כ הצדדים המשתתפים והאם הוא ממליץ להמשיך בעבודה בהתאם להצעה. הצדדים המשתתפים יודיעו בתוך 48 שעות באיזה שיעור זכויות הם מעוניינים להשתתף בעבודה - בשיעור הזכויות שלהם בלבד או בשיעור זכויות גבוה יותר כתוצאה מנשיאה בחלקו היחסי או בחלק גדול יותר משיעור הזכויות של הצדדים שלא משתתפים. ככל שהצדדים המשתתפים לא הודיעו באיזה שיעור הם מעוניינים להשתתף, הם יחשבו כאילו הודיעו שהם משתתפים בשיעור הזכויות שלהם בלבד.

במקרה שבו השיבו להצעה לעבודה פחות מ- 100% מזכויות הצדדים בפרויקט, רשאי הצד ששלח את ההצעה לעבודה, על פי בחירתו, למשוך את ההצעה לעבודה בתוך 10 ימים מחלוף התקופה למתן תשובה (או במקרים מסוימים, בתוך 48 שעות).

על-פי ההסכם, לאחר התחלת פעולה מסוימת מכח ההסכם, ניתן לעצור אותה על ידי הצבעה בעד של 51% מבעלי הזכויות בבאר שבה מבוצעת הפעולה.

העלות והסיכון שקיימים בביצוע כל פעולה בשטח הפרויקט מוטלים על הצדדים שמשתתפים באותה פעולה, באופן יחסי בהתאם לשיעור הזכויות שבו הם משתתפים באותה פעולה. הצדדים המשתתפים ידאגו לשמור על שטח הפרוספקט שבו מבוצעת הפעולה נקי וחופשי מכל שיעבוד אשר עשוי להיווצר כתוצאה מביצוע הפעולה.

במקרה שהתוצאה של פעולה מסוימת היא קידוח יבש (Dry hole), הצדדים המשתתפים יהיו אחראים לאטימת הבאר ונטישתה והחזרת פני השטח לקדמותו (להלן: "נטישת הבאר"), בהתאם להוראות ההסכם. מובהר, כי הצדדים שלא השתתפו בפעולה האמורה אך השתתפו בעבר בפעולת הקידוח או ההעמקה או הקידוח העוקף שהיו בבאר זו, יהיו גם הם אחראים לנטישת הבאר לפי חלקם היחסי.

בביצוע פעולה מכוח ההסכם, הצדדים שהחליטו לא להשתתף בביצוע פעולה מסוימת מכח ההסכם יחשבו כאילו ויתרו על זכויותיהם בשטח הפרוספקט שבו מבוצעת הפעולה והצדדים המשתתפים יהיו זכאים לזכויותיהם של הצדדים שלא משתתפים, בהתאם לשיעור זכויותיהם היחסי, בבאר ובהפקה שתהיה ממנה.

ויתור כאמור יהיה בתוקף עד שהצדדים אשר בחרו להשתתף בפעולה קיבלו בחזרה 300% מהעלויות שנגרמו להם בגין ציוד שטח והוצאות תפעוליות בתוספת 400% מעלות הקידוח והשלמתו, והכל בהתאם למנגנון המפורט בהסכם.

ההסכם קובע פרוצדורה והליכים להגשת ואישור תכניות עבודה, תקציבים והרשאות להוצאה (AFE) לביצוע פעולות בשטח הפרויקט.

בכבוד רב,

מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי במודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת
על ידי רון מאור, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי