



מודיעין אנרגיה | Modiin Energy

2 בדצמבר, 2020

מודיעין-אנרגיה – שותפות מוגבלת

מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש, קומה 42, תל אביב 67023

טלפון: 073-2683611 פקס: 073-2683615

www.modiin-energy.com

לכבוד
הבורסה לניירות 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: משא ומתן לרכישת נכס נפט מפיק בקולורדו, ארה"ב

השותפות מתכבדת לדווח כי היא מנהלת, ביחד עם צד שלישי בלתי קשור שהינו קרן private equity אמריקאית המתמחה בהשקעות lower-middle market בתחום הגז והנפט בצפון אמריקה ("השותף"), משא ומתן לרכישת 100% מהזכויות בנכס נפט מפיק בקולורדו, ארה"ב, באופן ש- 50% מהזכויות ירכשו על ידי השותפות ו- 50% על ידי השותף, בתמורה לסך כולל של כ- 47 מיליוני דולר (עבור 100% מהזכויות). למחיר העסקה יבוצעו התאמות אשר יפחיתו את המחיר האפקטיבי שלה לכ- 40 מיליוני דולר.

נכון למועד דוח זה, הצדדים לעסקה מתעתדים לחתום על הסכם רכישה של נכס הנפט במהלך המחצית הראשונה של חודש דצמבר 2020 והשלמת העסקה מתוכננת לסוף ינואר 2021.

בנספח א' לדוח זה מפורטים פרטים ראשוניים על נכס הנפט.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי במועד הדיווח אין כל וודאות אם ומתי המשא ומתן ישתכלל לכלל הסכם מחייב ומה יהיו תנאיו ו/או המבנה הסופי של העסקה. כמו כן, נכון למועד דוח זה, האמצעים הכספיים שבידי השותפות אינם מספיקים למימון חלקה של השותפות ברכישת נכס הנפט ובהתאם לכך, היא תיבחן את אפשרויות המימון העומדות בפניה, בין אם מימון בנקאי או חוץ בנקאי ובין אם מימון על ידי שוק ההון.

כוונותיה של השותפות כמפורט לעיל, לרבות לעניין רכישת נכס הנפט ועיתוי הרכישה, הינם **מידע צופה פני עתיד** המבוסס על הערכות השותפות לאור מידע המצוי בידה במועד הדוח. לאור העובדה שכוונות השותפות מושפעות מגורמים חיצוניים ומאחר שמימוש כוונות השותפות מושפע משינויים באותם גורמים חיצוניים, הרי שכוונות השותפות עשויות להשתנות.

בכבוד רב,

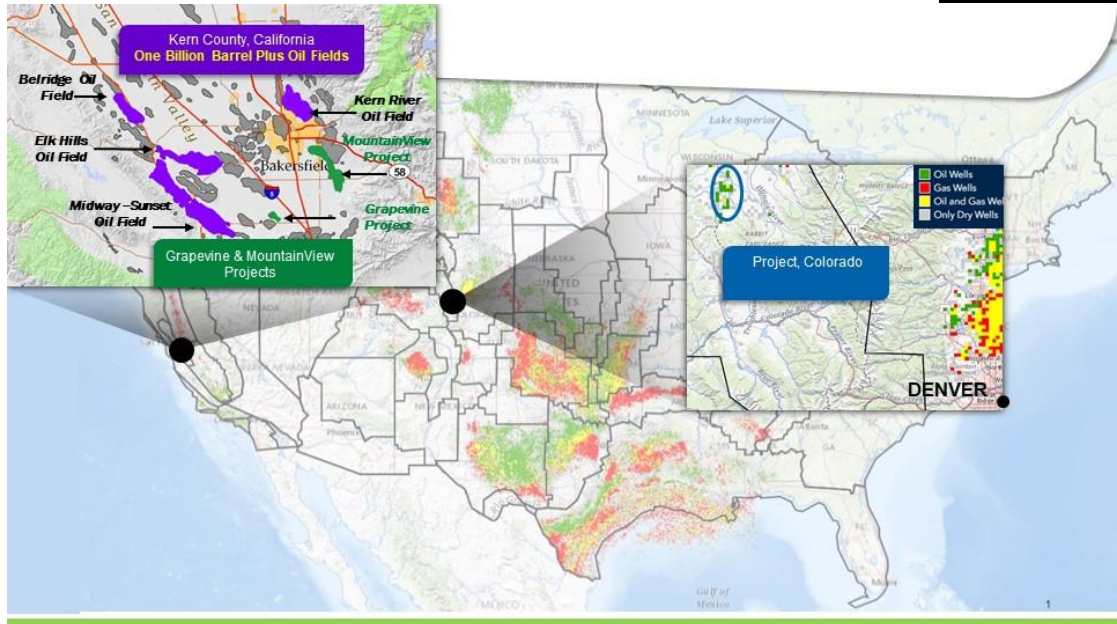
מודיעין-אנרגיה ניהול (1992) בע"מ
השותף הכללי במודיעין-אנרגיה - שותפות מוגבלת
על ידי רון מאור, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי

נספח א'

הצגת נכס הנפט

פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
מיקום:	נכס יבשתי המצוי במדינת קולוראדו, ארה"ב
שטח:	כ- 103,000 אקר (כ- 42 אלפי דונם) ברוטו, 92,891 אקר נטו
סוג נכס הנפט:	שדה נפט מפיק חכירה של זכויות נפט ("Mineral Rights") חלק מזכויות הנפט הינן Federal Leases (כ-44 אלפי אקר) וחלק חכירות פרטיות (כ-49 אלפי אקר). לצורך חיפוש נפט וגז והפקתו מתקשרים היוזמים בהסכמי חכירה עם בעלי זכויות הנפט באיזור המיועד לחיפושם בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים ולתשלום תמלוגים מנפט שמופק משטח החיפוש. הבעלים הנוכחי של הנכס, שהיא המוכרת, חכרה את מרבית הזכויות בדצמבר 2015
תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:	מרבית הזכויות בשטח תקפות עד להפסקת ההפקה (Held by Production)
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	-
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של נכס הנפט:	-
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	-
ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט:	-
ציון שם המפעיל:	D90 (חברה מקבוצת Fulcrum אשר בכפוף להשלמת העסקה תחזיק 50% מהזכויות בנכס הנפט)
ציון שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט, וכן, למיטב ידיעת השותף הכללי, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:	"Fulcrum" Fulcrum Energy Capital Funds (למיטב ידיעת השותף הכללי גוף Private Equity המתמחה בהשקעות lower-middle market בתחום הנפט והגז בצפון אמריקה).
פרטים כלליים אודות חלקה של השותפות בנכס הנפט	
עבור החזקה בנכס נפט שנרכש - ציון תאריך הרכישה:	למועד הדוח השותפות ו-Fulcrum מנהלות משא ומתן להתקשרות בהסכם לרכישת 100% מהזכויות בנכס הנפט, 50% מהזכויות כל אחת.
תיאור מהות ואופן החזקה בנכס הנפט:	בכוונת השותפות להחזיק בנכס באמצעות תאגידים מוחזקים.
ציון החלק בפועל המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט¹:	חלק אפקטיבי המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות בהכנסות מנכס הנפט – 39.3% עד החזר הוצאות ו- 36.8% לאחר החזר הוצאות חלק אפקטיבי בזכות להשתתפות בהכנסות – 39.3% עד החזר הוצאות ו- 36.8% לאחר החזר הוצאות חלק אפקטיבי בזכות לקבלת תמלוגים – 0%
סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהשקעה המצטברת בנכס הנפט (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הכספיים):	-

¹ על בסיס המידע שבידי השותף הכללי במועד הדוח.



פעילות עבר מהותית שבוצעה בשטח נכס הנפט על ידי אחרים, למיטב ידיעת השותף הכללי ועל פי מידע שנמסר ע"י המוכר:

נכס הנפט כולל שדות נפט וגז מפיקים. הקידוחים בשטח הפרויקט הינם בעומק של 6,000-8,000 רגל אנכית וחלק אופקי של 4,000-10,000 רגל.

כ- 60% משטח הפרויקט מכוסה בסקרים תלת מימדיים (3D).

השותף הכללי מעריך, על בסיס מידע שנמסר לו, כי קיים פוטנציאל נפט נוסף בשכבות אחרות שבהן התגלה נפט באיזור בו נמצא הפרויקט.

הבארות בשטח הפרויקט מפיקות (נכון לחודש אוקטובר 2020) כ- 2,700 חביות נפט ליום וכ- 1,000 mcfpd (Million Cubic Feet per Day) גז.

ההכנסה נטו מהשדות לתקופת תשעת החודשים של שנת 2020 הסתכמה לכ- 17.1 מיליון דולר.

נכון למועד הדוח, גז שמופק משטח הפרויקט נשרף. לשותפות ושותפיה לעסקת הרכישה תוכנית להקמת מתקן קוגנרציה אשר ישמש להפעלת מתקני ההפקה בגז ובאמצעותו להשיג חיסכון משמעותי בהוצאות ההפקה. כמו כן הכוונה להפיק מהמתקנים הנ"ל גז נוזלי (NGL) אשר ימכר ויהווה מקור הכנסה נוסף.

בשטח הפרויקט קיימת תשתית לפעילות ולא נדרשת השקעה נוספת בקשר עם הפקת הנפט.

מתקני ההפקה שבשטח הפרויקט מסוגלים לטפל בכ- 25,000 חביות ליום.

קיימת צנרת המחברת את הקידוחים המפיקים למתקני הפקה.

קיימים בשטח הפרויקט קידוחי החדרה למים.

תידרש השקעה נוספת למימוש פוטנציאל הגז.

תוכנית עבודה מתוכננת בנכס הנפט

להלן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות, בציון התקציב המשוער לביצוע כל פעולה וחלקם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתקציב זה. יודגש כי העלויות ולוחות הזמנים המשוערים מבוססים על אומדנים כלליים בלבד ויכולות להיות בהן סטיות ניכרות. עוד יצוין כי תכנית העבודה, העלויות ולוחות הזמנים המשוערים עשויים להשתנות בעקבות ממצאים שיתקבלו. מובהר כי הנתונים שלהלן והצפי בדבר פעולות, עלויות ולוחות זמנים לביצוע הפעולות השונות מהווים **מידע צופה פני עתיד** אשר אינו וודאי והמבוסס על אינפורמציה הקיימת אצל השותף הכללי בתאריך הדוח, וכולל הערכות של השותף הכללי או כוונות שלו בדבר ביצוע הפעולות נכון לתאריך הדוח אשר יכולות להשתנות בהסתמך על ממצאים חדשים שיתקבלו (לרבות כחלק מהסקרים ו/או שלבים בקידוחים שיבוצעו) וכן ממגבלות ו/או השפעות חיצוניות רבות כגון עיכוב בקבלת אישורים והיתרים הנדרשים לביצוע הפעולות השונות, תלות בקבלנים וכדומה. לפיכך, הפעולות שיבוצעו בפועל ועלותן עשויות להיות שונות באופן מהותי מן היעדים המוערכים או המשוערים:

היקף השתתפותם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתקציב (אלפי דולר)	תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (אלפי דולר)	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה / תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת (תוך אבחנה בין פעולות שאושרו על ידי השותפים לפעולות שטרם אושרו)
טרם נקבע	טרם נקבע	הרוכשים מתכננים לנצל את הגז המופק היום בשטח הפרויקט לתפעול שוטף של השדה. בנוסף מתוכנן מתקן ליצור NGL מהגז. אין עדין תוכנית מסודרת ותקציב לביצועה.

גילוי לעניין שיעור ההשתתפות בפועל בהוצאות ובהכנסות בפרויקט

א. להלן הערכה של השיעור בפועל המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בפרויקט וכן בהכנסות ובהוצאות לרבות הצפויות, הקשורות בפרויקט, על בסיס המידע שבידי השותף הכללי במועד הדוח

שיעור ההשתתפות	שיעור מגולם ל- 100%		אחוז		הסברים
	עד החזר הוצאות	לאחר החזר הוצאות	עד החזר הוצאות	לאחר החזר הוצאות	
השיעור המשווה בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בנכס הנפט	100%		50%		
השיעור המשווה בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט	78.6%	73.6%	39.3%	36.8%	ראה תחשיב בס"ק ב' להלן
שיעור ההשתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות הכרוכות בפעילות חיפוש, פיתוח או הפקה בנכס הנפט	104.95%		52.475%		ראה תחשיב בס"ק ג' להלן

ב. להלן הערכה של השיעור בפועל המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מהפרויקט, על בסיס המידע שבידי השותף הכללי במועד הדוח

פריט	אחוז		הסבר
הכנסות שנתיות חזויות של נכס הנפט לאחר התגלית (%):	100.000%		
פירוט התמלוגים או התשלום (הנגזרים מההכנסות לאחר תגלית) ברמת נכס הנפט:			
המפעיל:	0%		
בעלי הזכויות בקרקע:	16.45%		
גיאולוג או נותן שירות אחר:	0%		

הכנסות מנוטרלות ברמת נכס הנפט:	83.55%		
החלק המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות נכס הנפט המנוטרלות:	50%		
סה"כ חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בשיעור ההכנסות בפועל, ברמת נכס הנפט (ולפני תשלומים אחרים ברמת השותפות):	41.775%		83.55% * 50%
פירוט תמלוגים או תשלומים (הנגזרים מההכנסות לאחר תגלית) בקשר עם נכס הנפט ברמת השותפות:			
ברמת השותפות:			
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתשלום לשותף הכללי:	עד החזר הוצאות	לאחר החזר הוצאות	50% * 4.95% (עד להחזר הוצאות) * 9.95% (לאחר החזר הוצאות) תמלוג על לשותף הכללי בהתאם להסכם השותפות
	2.475%	4.975%	

סה"כ:	39.3%	36.8%	
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות עקב קבלת תמלוגים נוספים מהנכס:	-		
השיעור המשווה הפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט:	39.3%	36.8%	

ג. ביאור לחישוב שיעור ההשתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות החיפוש מהפרויקט, על בסיס המידע שבידי השותף הכללי במועד הדוח

פריט	אחוז	הסבר
הוצאות תיאורטיות במסגרת של נכס הנפט (ללא התמלוגים האמורים)	100.000%	
פירוט התשלומים (הנגזרים מההוצאות) ברמת נכס הנפט:		
המפעיל:	0%	נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם תפעול משותף וטרם נקבעו דמי המפעיל
השותף הכללי:	0.000%	
מוכר זכות הנפט:	0.000%	
=====		
סה"כ שיעור ההוצאות בפועל ברמת נכס הנפט:	100%	
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות נכס הנפט:	50%	
=====		
סה"כ שיעורם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות, ברמת נכס הנפט (ולפני תשלומים אחרים ברמת השותפות)	50%	50% * 100%
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בקבלת תשלום הנגזר מההוצאות על ידי השותפות:	0.000%	

סה"כ	50%_	
ברמת השותפות:		
פירוט תשלומים (הנגזרים מההוצאות) בקשר עם נכס הנפט וברמת השותפות:		
מפעיל בשותפות:	0.000%	
השותף הכללי:	2.475%	דמי מפעיל ע"פ הסכם השותפות המוגבלת הינם בשיעור 4.95% מחלקה של השותפות. מובהר כי תשלום דמי המפעיל מותנה באישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות 4.95% * 50%
מוכר זכות הנפט:	0.000%	
=====		
השיעור המשיך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות, בהוצאות הכרוכות בפעילות חיפוש, פיתוח או הפקה בנכס הנפט:	52.475%	

תיאור הסכמים מהותיים בין השותפים בנכס הנפט

נכון למועד הדוח השותפות, ביחד עם Fulcrum, מנהלות משא ומתן להתקשרות בהסכם לרכישת 100% מהזכויות בנכס הנפט, 50% מהזכויות כל אחת. העסקה מתוכננת להתבצע כך ש-Fulcrum תרכוש 100% מהנכס מהמוכרת והשותפות תחתום במקביל על הסכם Back to Back מול Fulcrum לרכישת 50% מהזכויות באותם תנאים.

בכפוף להשלמת העסקה השותפים בפרויקט יתקשרו בהסכם תפעול משותף על פיו, בין היתר, תמונה D90 (חברה מקבוצת Fulcrum) כמפעילת הפרויקט.