



7 בפברואר, 2021

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 מגני"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464
באמצעות מגני"א

ג.א.נ.,

הנדון: השלמת רכישת נכס נפט מפיק בקולורדו, ארה"ב

בהמשך לדוחות המיידיים של השותפות מיום 2.12.2020 (אסמכתא 2020-01-123412 ו- 2020-01-123415) ולדוח המיידים מיום 13.12.2020 (אסמכתא 2020-01-127012), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה, בדבר התקשרות השותפות בהסכם עם Fulcrum Energy Capital Fund II, LLC, קרן private equity אמריקאית המתמחה בהשקעות lower-middle market בתחום הגז והנפט בצפון אמריקה ו- Gondola Resources, LLC ("גונדולה"), שהינה חברה בת בבעלותה המלאה, בהסכם בקשר לרכישת זכויות בנכס נפט מפיק הנמצא ב- North Park Basin Jackson County במדינת קולורדו, ארה"ב, הכולל 58 בארות נפט מפיקות, 2 בארות לסילוק מים ומתקני הפקה ("נכס הנפט" ו"עסקת הרכישה" בהתאמה), ובהמשך לדוח המיידים מיום 12.1.2021 (אסמכתא 2021-01-004971) בדבר דוח עתודות בנכס הנפט, השותפות מתכבדת לדווח כי עסקת הרכישה הושלמה והשותפות, באמצעות Modiin Energy NPB, LLC, חברה נינה פרטית של השותפות אשר התאגדה בדלוואר, ארה"ב, שהינה בבעלות מלאה של החברה הנכדה Modiin Energy International, Inc. ("מודיעין NPB"), רכשה 50% מהזכויות בנכס הנפט.

במועד השלמת העסקה מודיעין NPB וגונדולה התקשרו בהסכם לתפעול משותף של נכס הנפט (JOA), אשר להלן מובאת תמצית עיקריו:

- ההסכם מבוסס על נוסח הסכם ההפעלה 610 של ה- American Association of Petroleum Landmen ("AAPL") שפורסם, כפי שהוא מותאם לשימוש בפרויקטים הכוללים קידוחים אופקיים. ה- AAPL נחשב באופן כללי כסטנדרט לשימוש בתעשיית הנפט והגז בצפון אמריקה ופותח על ידי אנשי מקצוע בתעשייה לאורך שנים רבות. ההסכם כולל גם נוהל חשבונאות ("Accounting Procedure") שנקבע על ידי מועצות רואי החשבון של נפט (Council of Petroleum Accountant's Societies - COPAS) שהוא גם תקן מוכר למתודולוגיה חשבונאית בתעשיית הנפט בצפון אמריקה.
- בהסכם נקבע כי הצדדים יחלקו בהוצאות בקשר עם הפקת הנפט ובהכנסות מההפקה, בהתאם לחלקם היחסי בנכס הנפט, דהיינו 50% כל צד.
- גונדולה מונתה כמפעילת נכס הנפט והיא רשאית להאציל מסמכויותיה למפעיל משנה. המפעיל הראשי רשאי להתפטר מתפקידו בהודעה של 90 יום מראש ובהסכמת כל הצדדים. ניתן מסיבה סבירה, להעבירו מתפקידו, בהודעה של 90 יום מראש. ככל שגונדולה תעביר את זכויותיה לצד שלישי, היא יכולה למנות לה מחליף כמפעיל בהסכמת הצדדים שלא תסורב אלא מטעמים סבירים ובכפוף לזה שיוצגו לצדדים פרטים ביחס להתקשרות עם המפעיל החלופי על מנת שיוכלו לשקול את הסכמתם.
- ההסכם מפרט את חובות המפעיל הכוללות תשלום התחייבויות משותפות, הגנה מפני הטלת שיעבודים, שמירת על כל הכספים השייכים לשותפים, מתן גישה לכל הצדדים לשטח ולרישומי הפעילות ושמירה על עדכון הצדדים בכל פעילויות הקידוח בנכס הנפט.

- ההסכם קובע את אופן התנהלות הפעולות העתידיות בנכס הנפט, כולל האופן בו פעולה מוצעת ומאושרת על ידי הצדדים. בהסכם נקבעו פרקי זמן ספציפיים שבמסגרתם נדרש צד שמקבל הודעה על פעולה מוצעת לבחור אם להשתתף או לא ותיאור הנוהל שיש לנקוט בו אם פחות מכל הצדדים בחרו להמשיך. במקרה שצד בוחר שלא להשתתף נקבעו קנסות החלות על הצד שאינו משתתף, במונחים של אופן חלוקת ההכנסות בין הצדדים מפעולה כאמור על מנת לספק פיצוי עבור הצדדים שבחרו להמשיך.
- בנוסף לפעולות קידוח חדשות, ההסכם מסדיר גם להעמקה, קידוחי side track וקידוחי השלמה (recompletion) וקובע סדר פעולות במקרה שיש חילוקי דעות לגבי אופן המשך כל פרויקט נתון. באופן כללי תקופת ההודעה המוקדמת על פעולה כאמור היא 30 יום וניתן לקצרה לעד 48 שעות כאשר יש בשטח מגדל קידוח.
- המפעיל רשאי להתחייב לפעולות בעלות של עד 50 אלפי דולר ללא אישור מראש של הצדדים.
- ההסכם כולל הוראות ביחס לנטישת בארות בשטח נכס הנפט, ואינו מאפשר נטישת בארות שהפיקו ללא הסכמת כל הצדדים, וקובע כי צד שאינו מעוניין להשתתף בנטישה נדרש להפעיל את הבאר.
- בהסכם נקבע כי אחריות הצדדים היא בנפרד ולא במשותף כך שכל צד אחראי רק לחלק היחסי שלו בהוצאות. במידה שצד אינו משלם, לצדדים האחרים יש זכות לשאת בחלקו כנגד שעבוד על האינטרסים בנכס הנפט של הצד שאינו משלם כבטחון. אי תשלום חלקו של צד בהתחייבויות עלול לגרום להשעיית זכויותיו של אותו צד במסגרת ההסכם ונילוות לו קנסות.
- על פי ההסכם הצדדים מחוייבים להשתתף ברכישת זכויות חדשות בשטח נכס הנפט ו/או חידוש זכויות כאמור ובעלויות השימור של זכויות כאמור.
- ההסכם כולל הוראות להתחשבות מצד המפעיל במקרה של צד שלא שילם את חלקו בהתחייבויות השונות ומאפשר למפעיל לקזז כל חיוב של צד שלא שולם כנגד הכנסות עתידיות מהפקה.
- בהסכם נקבע כי כל צד אחראי על מכירת חלקו בהפקה, אך אם הוא לא ימכור את חלקו, המפעיל ראשי לרכוש אותו במחיר שקיבל המפעיל עבור מרבית הנפט שהופק ונמכר משטח נכס הנפט.
- בהסכם הוראה בדבר זכות הצטרפות (Tag Along) המאפשרת לכל אחד מהצדדים להשתתף במכירה של זכויות בנכס הנפט על ידי כל אחד מהצדדים.
- נוהל החשבונאות שמצורף להסכם מתאר בפירוט כיצד החיובים וההוצאות השונים בגין החשבון המשותף מחולקים ומטופלים מבחינת החיוב, לרבות אילו פריטי חיוב שהמפעיל עשה נחשבים לחיובים ישירים לחשבון המשותף, הכוללים חיובים בגין חומרים וכן חיובים בגין משכורות ועלויות אחרות בגין עובדי שטח ועובדים טכניים העובדים ישירות בשטח נכס הנפט.
- בנוהל החשבונאות נכללות הוראות העוסקות בזכויות הביקורת של הצדדים על החיובים וההוצאות.
- המפעיל זכאי לתשלום חודשי בסך 500 דולר בגין כל באר מפיקה ו- 200 דולר בגין כל באר שאינה מפיקה וכן לסך של 5,000 דולר לחודש לכיסוי תקורות שוטפות וכן לתשלום בגין עבודות תיקון ובנייה בשטח נכס הנפט.

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