

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

3-11 בפברואר 2021, ינאר

לכבוד רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

אג"נ,

הנדון: דוח משלים - דוח מיידי בדבר הצעה פרטית מהותית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ותקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ("תקנות הצעה פרטית"), ובהמשך לאישור דירקטוריון החברה¹ להתקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות קוף דל"ת (104) בע"מ ("המוכרת"), צד שלישי שאינו קשור לחברה, בפרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקף של כ-20 מגה וואט, בתמורה לסך של כ-45 מיליון ש"ח, כאשר מחצית התמורה תשולם במזומן ומחצית כנגד הקצאת מניות בחברה, יובא להלן דוח מיידי בדבר הצעה פרטית מהותית, הכל כמפורט להלן.

1. רכישת הפרויקטים הנרכשים - פרטים לפי התוספת החמישית לתקנות הדוחות

1.1. ביום 31 בדצמבר, 2020, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות המוכרת בפרויקטים קרקעיים ובפרויקטי גגות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית הממוקמים ברחבי הארץ ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקטים הנרכשים", לפי העניין). הפרויקטים הנרכשים הינם פרויקטים המחוברים לרשת החשמל במשך תקופה ממוצעת של כ-4 שנים. ההספק הכולל של הפרויקטים הנרכשים הינו כ-20 מגה וואט והתעריף הממוצע לקוט"ש הינו גבוה מ-1 ש"ח. להלן יובא פירוט טבלאי ביחס לפרויקטים הנרכשים, לרבות התעריף וההספק של כל פרויקט כאמור:

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	הספק	תעריף
שדה בוקר (ש.ב) ש.מ	קרקעי פוטו וולטאי	5 MWh DC	1.06 ש"ח
חצרים (ח.צ) ש.מ	קרקעי פוטו וולטאי	6 MWh DC	1.00 ש"ח
עין השלושה (ע.ש) ש.מ	קרקעי פוטו וולטאי	5 MWh DC	0.76 ש"ח
שלושה מתקנים קטנים	גגות פוטו וולטאי	1.48 MWh DC	1.53 ש"ח
ארבעה מתקנים קטנים	גגות פוטו וולטאי	1.73 MWh DC	1.15 ש"ח

1.2. בהתאם להוראות הסכם הרכישה, החברה תרכוש מהמוכרת את מלוא זכויותיה בשותפות המחזיקה בתאגידי פרויקט ייעודיים ("השותפות הנרכשת") ובשותף הכללי בשותפות הנרכשת, ובכך תהפוך לבעלת מלוא ההחזקות, במישרין ו/או בעקיפין, בפרויקטים הנרכשים, והכל בהתאם לתנאים המפורטים

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בדצמבר, 2020, בדבר הסמכת דירקטוריון החברה את הנהלת החברה להשלים את המשא ומתן המתקדם שניהלה עם המוכרת (מס' אסמכתא: 133363-01-2020).

בהסכם הרכישה. בנוסף, בהתאם לתנאי הסכם הרכישה, החברה תפרע את מלוא היתרה הבלתי נפרעת של הלוואות הבעלים שהעמידה המוכרת לשותפות הנרכשת ולתאגידי הפרויקט הייעודיים. התמורה הכוללת בגין העסקה הינה בסך של כ-45 מיליון ש"ח כאמור, כאשר מחצית התמורה תשולם במזומן ("התמורה במזומן"), כאשר מסך זה יופחת סכום הלוואות הבעלים שתפרע החברה, ומחצית התמורה תשולם בדרך של הקצאת מניות על ידי החברה למוכרת, כמפורט בסעיף 2 להלן ("התמורה במניות"). בהתאם לתנאי הסכם הרכישה, סך של 7 מיליון ש"ח ישולם עם התקיימות התנאי המתלה הקבוע בסעיף 1.3.2 להלן ויתרת התמורה במזומן תשולם במועד השלמת העסקה בתוספת ריבית שנתית כפי שנקבע בהסכם הרכישה.

1.3 הסכם הרכישה כולל מצגים של החברה והמוכרת, וכן הוראות ביחס לשיפוי החברה, בין היתר, במקרה של הפרת המצגים כאמור ו/או התחייבויות של המוכרת על פי הסכם הרכישה. השלמת העסקה כפופה להתקיימות כל התנאים המתלים נשוא הסכם הרכישה המפורטים להלן ("התנאים המתלים"):

1.3.1 קבלת אישור רשות החשמל, ככל שיידרש;

1.3.2 קבלת אישור הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח – 1988, ככל שיידרש;

1.3.3 קבלת אישור הגופים המלווים של השותפות הנרכשת והפרויקטים הנרכשים, ככל שיידרש;

1.3.4 קבלת אישור בעלי הזכויות בקרקעות עליהן ממוקמים הפרויקטים הנרכשים, ככל שיידרש;

1.3.5 קבלת אישורי צדדים שלישיים לטובתם ניתנו התחייבויות;

1.3.6 קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות אשר יוקצו למוכרת בהתאם לתנאי הסכם הרכישה, והכל כמפורט בסעיף 2 להלן.

1.4 להערכת החברה, השלמת העסקה צפויה במהלך החציון הראשון של שנת 2021, אולם אין ודאות במועד ההשלמה, וזאת בפרט לאור העובדה כי השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נוספים.

1.5 לחברה לא צפויים היטלי או חיובי מס כתוצאה מהרכישה.

1.6 המוכרת, באמצעות השותפות הנרכשת, עוסקת בתחום פעילותה העיקרי של החברה, קרי בהפעלה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית. המוכרת הינה בעלת מלוא ההחזקות, במישרין ו/או בעקיפין, בשותפות אשר מאגדת תחתיה תאגידי ייעודיים המחזיקים בפרויקטים הנרכשים והמפורטים בסעיף 1.1 לעיל. הפרויקטים הנרכשים הינם פרויקטים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית הממוקמים ברחבי הארץ על פני קרקעות ועל גבי גגות. לפרטים בדבר הסביבה העסקית בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף החברה², אשר הפרטים המופיעים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.7 להלן נתונים כספיים עיקריים באלפי ש"ח מתוך הדוחות הכספיים המבוקרים של השותפות הנרכשת לשנים 2018 ו-2019 ומתוך הדוח הכספי הסקור של השותפות הנרכשת ליום 30 ביוני, 2020 ("הדוחות הכספיים"), אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

² תשקיף החברה מיום 9 ביוני, 2020 (פורסם ביום 8 ביוני, 2020; מס' אסמכתא: 2020-01-051361) ("תשקיף החברה").

מיום 1 בינואר, 2020 ועד ליום 30 ביוני, 2020 (באלפי ש"ח)	2019 (באלפי ש"ח)	2018 (באלפי ש"ח)	
12,678	23,634	23,981	מחזור הכנסות(*)
5,285	4,185	4,849	רווח (הפסד)
285,608	263,996	240,481	סך נכסים
244,633	256,304	233,186	סך התחייבויות

(*) בהתאם להוראות IFRIC 12 הדוחות הכספיים של השותפות הנרכשת מבוססים על נכס פיננסי בגין הסדרי זיכיון, ולכן הנתונים בדבר מחזור ההכנסות של השותפות הנרכשת כוללים הכנסות מייצור חשמל והכנסות ממימון.

1.8. תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש

בכוונת החברה, להמשיך ולהחזיק בפרויקטים הנרכשים ולפעול בהתאם ליעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 6.33 לתשקיף החברה.

1.9. עניין אישי של בעלי עניין בתאגיד בעסקה

לא קיים למי מבעלי העניין בחברה עניין אישי בעסקה. על אף האמור, ולמען הזהירות, יצוין כי תאגידים מקבוצת הפניקס אחזקות בע"מ, אשר הינה בעלת עניין בחברה, הינם המלווים בשתי הלוואות מזנין אשר נטלה השותפות הנרכשת.

2. ניירות הערך המוצעים ותנאיהם

2.1. כמפורט לעיל, מחצית מהתמורה על פי הסכם הרכישה, קרי סך של 22.5 מיליון ש"ח, תשולם בדרך של הקצאת מניות על ידי החברה למוכרת. בגדר כך, יוקצו על ידי החברה למוכרת 6,427,346 מניות של החברה ("המניות המוצעות"), כך שהמחיר לכל מניה של החברה אשר ישתקף מההקצאה כאמור, יהיה 3.5 ש"ח למניה.

2.2. הכמות והשיעור שיהיו המניות המוצעות מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא:

המניות המוצעות תהווה, לאחר השלמת ההקצאה, 4.78% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ו-4.55% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא, כמפורט להלן:

מניות רגילות			
שיעור מההון ומזכויות ההצבעה בדילול מלא	שיעור מההון ומזכויות ההצבעה	כמות ני"ע	שם הניצע
4.55	4.78	6,427,346	קוף דל"ת (104) בע"מ

לפרטים אודות הון המניות המונפק והנפרע של החברה, הכמות ושיעור ההחזקות של המוכרת בחברה, וסך ההחזקות של שאר בעלי המניות בחברה בהון המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה, לפני ההקצאה על פי דוח זה, אחריה ובהנחת מימוש מלא של האופציות הקיימות בחברה, ראו **נספח א'** לדוח מיידי זה.

2.3. תנאי המניות המוצעות

2.3.1. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוצעות, החברה תקצה את המניות המוצעות למוכרת.

2.3.2. המניות המוצעות תרשמנה למסחר בבורסה, על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

2.3.3. המניות המוצעות תהיינה שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות של החברה הקיימות בהון החברה במועד פרסום דוח זה, ויקנו למחזיק בהן, בין היתר, זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה אחת שברשותו בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה ישתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו זכות לקבלת מניות הטבה, אם תחולקנה; וזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

2.3.4. המניות המוצעות תוקצינה למוכרת כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, משכון, עיקול, זכות, עיכובן, היטל, תביעה, אופציה, זכות קדימה או זכויות של או לטובת צד שלישי מכל סוג שהוא, למעט המגבלות המפורטות בסעיף 9 להלן.

3. שער מניית החברה

3.1. שער הנעילה שנקבע למניית החברה ביום המסחר שקדם למועד פרסום דוח זה, קרי ביום 31 בדצמבר, 2020, הינו 3.55 ש"ח.

3.2. מחיר המניה המשתקף במסגרת ההצעה הפרטית הינו 3.5 ש"ח למניה.

3.3. היחס באחוזים בין מחיר המניה במסגרת ההצעה הפרטית לבין שער הנעילה של מניית החברה ביום שקדם למועד פרסום דוח זה, הינו 98.6%.

4. לפרטים בדבר עיקרי העסקה, אשר במסגרתה מתבצעת ההצעה הפרטית על פי דוח זה, ראו סעיף 1 לעיל.

5. פירוט הסכמים בנוגע לזכויות בניירות ערך של החברה

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המוכרת במסגרת הסכם הרכישה, נכון למועד דוח מיידי זה, המוכרת אינה צד לכל הסכם, בין בכתב ובין בעל פה, עם בעלי מניות בחברה, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.

6. התמורה והדרך שבה נקבעה

6.1. כמפורט בסעיף 1 לעיל, בהתאם להסכם הרכישה, תרכוש החברה מהמוכרת את הפרויקטים הנרכשים בתמורה שתשולם מחציתה במזומן ומחציתה בדרך של הקצאת מניות. לפיכך, התמורה על פי ההצעה הפרטית הינה תמורה בנכס (זכויות בשותפות הנרכשת). [השווי ההוגן של הפרויקטים הנרכשים מהמוכרת, המהווה את התמורה בגין העסקה, נכון למועד הדיווח, הינו 45 מיליון ש"ח. כאמור, מחצית](#)

התמורה תשולם במזומן ומחצית התמורה, בסך 22.5 מיליון ש"ח, תשולם בדרך של הקצאה של 6,427,346 מניות רגילות של החברה למוכרת המשקפת שווי בסך של 3.5 ש"ח למניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנרכשים, ראו סעיף 1 לעיל.

6.2. התמורה נקבעה בדרך של משא ומתן שהתנהל בין החברה לבין המוכרת ובשים לב לתזרים הצפוי מהפרויקטים הנרכשים.

7. שמות בעלי מניות מהותיים או נושאי משרה בחברה שיש להם עניין אישי בתמורה, ומהות העניין האישי

למיטב ידיעת החברה, למועד דוח ההצעה אין למי מבעלי המניות המהותיים ו/או נושאי משרה בחברה עניין אישי בתמורת ההקצאה לפי דוח הצעה זה.

8. אישורים הנדרשים לביצוע ההקצאה על פי ההצעה

ההקצאה על פי דוח זה, כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוצעות. החברה תפנה אל הבורסה על מנת לקבל את האישורים הנדרשים כאמור. לפרטים בדבר התנאים המתלים להשלמת העסקה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

9. מניעות או הגבלות בביצוע פעולות בניירות הערך המוצעים

9.1. על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000, יחולו המגבלות המפורטות להלן על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוצעות כמפורט להלן:

9.1.1. במשך ששה (6) חודשים מיום הקצאת המניות המוצעות, חל איסור להציע תוך כדי המסחר בבורסה את המניות המוצעות ("התקופה הראשונה").

9.1.2. במשך ששה (6) רבעונים עוקבים מתום התקופה הראשונה ("התקופות הנוספות"), תהא המוכרת רשאית להציע בכל יום מסחר כמות מניות שלא תעלה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה במניות החברה בתקופה בת שמונה (8) שבועות שקדמה ליום ההצעה, ובלבד שלא תציע ברבעון אחד כמות מניות העולה על אחוז אחד מההון המונפק והנפרע של החברה.

לעניין זה "הון מונפק ונפרע" – למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המיירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

9.1.3. האמור לעיל יחול גם על מניות שתירכשנה מהמוכרת במהלך התקופה הראשונה או התקופות הנוספות כאמור, שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה.

10. מועד הקצאת ניירות הערך

המניות המוצעות יוקצו למוכרת לאחר קבלת האישורים הנדרשים, כאמור בסעיף 8 לעיל, ובכפוף להוראות הדין.

11. נציג החברה לעניין הטיפול בדוח זה

נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח מיידי זה הינם עו"ד ניר דאש ועו"ד שרון סלינס ממשרד הרצוג פוקס נאמן ושות' – עורכי דין, בית אסיה, רחוב ויצמן 4, תל אביב. טל: 03-6922020, פקס: 03-6966464.

בכבוד רב,

משק אנרגיה- אנרגיות מתחדשות בע"מ

ע"י מר חן מלמד, מנכ"ל

וע"י מר עידן רביד, סמנכ"ל כספים

נספח א'

פרטים אודות הון המניות המונפק והנפרע של החברה, הכמות ושיעור ההחזקות של המוכרת בחברה, של בעלי העניין בחברה, וסך ההחזקות של שאר בעלי המניות בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה, לפני ההקצאה, לאחר ההקצאה ובהנחה כי יומרו וימומשו כל ניירות הערך ההמירים הקיימים בהון החברה למניות החברה:

אחרי ההקצאה				לפני ההקצאה ³				
שיעור ב-% בדילול מלא	שיעור ב-%	מספר כתבי אופציה	מספר מניות	שיעור ב-% בדילול מלא	שיעור ב-%	מספר כתבי אופציה	מספר מניות	
4.55	4.78	0	6,427,346	0	0	0	0	קוף דל"ת (104) בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	משקי הקיבוצים אגש"ח בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	אחזקות משקי הנגב- אגש"ח בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	אחזקות משקי הדרום - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	משקי עמק בית-שאן אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	משקי עמק יזרעאל - אגודה שיתופית מרכזית לחקלאות בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	פיתוח הגליל אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

³ למיטב ידיעת החברה ונכון למועד פרסום דוח זה.

אחרי ההקצאה				לפני ההקצאה ³				
שיעור ב-% בדילול מלא	שיעור ב-%	מספר כתבי אופציה	מספר מניות	שיעור ב-% בדילול מלא	שיעור ב-%	מספר כתבי אופציה	מספר מניות	
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	אחזקות משקי עמק הירדן, אנרגיות מתחדשות, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
7.08	7.44	0	10,000,000	7.42	7.81	0	10,000,000	מיגר - מערכות מידע גרנות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
1.00	1.05	0	1,412,342	1.05	1.10	0	1,412,342	הפניקס אחזקות בע"מ - נוסטרו
8.28	8.71	0	11,702,607	8.68	9.14	0	11,702,607	הפניקס אחזקות בע"מ - קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל
0.38	0.39	0	529,756	0.39	0.41	0	529,756	אקסלנס השקעות בע"מ
4.98	5.24	0	7,040,847	5.22	5.50	0	7,040,847	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ
19.34	20.31	0	27,314,448	20.23	21.37	0	27,314,448	יתר בעלי המניות בחברה
0.53	0	748,000	0	0.55	0	748,000	0	יונתן (ג'ון) כהן
1.76	0	2,490,000	0	1.85	0	2,490,000	0	חן מלמד
2.54	0	3,595,000	0	2.67	0	3,595,000	0	אופציות עובדים ונושאי משרה אחרים
100%	100%	6,833,000	134,427,346	100%	100%	6,833,000	128,000,000	סה"כ