

תומר תמלוגי אנרגיה (2012) בע"מ

"החברה"

18 בדצמבר 2023

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2
תל-אביב

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים

באמצעות מגנ"א

א.ג.נ.,

הנדון: דיווח מיידי בדבר התקשרות בעסקה עם בעלת השליטה לרכישת זכות לתמלוג על

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה¹ בדבר קבלת פנייה מבעלת השליטה, אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ (להלן: "אלון גז"), ומחברת הבת שלה, בבעלות מלאה, אלון גז תמלוגים בע"מ (להלן: "אלון גז תמלוגים"), במסגרתה הוצע לחברה לרכוש זכות לקבלת תמלוג על מדור חיפוי גז, שותפות מוגבלת (להלן: "דור גז"), שאלון גז הינה בעלת השליטה בה (100%), מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 17 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בעסקה עם אלון גז תמלוגים לרכישת זכות לקבלת תמלוג על מדור גז (להלן: "העסקה"), ובמועד זה גם חתמה על הסכם התקשרות בעסקה עם אלון גז תמלוגים (להלן: "ההסכם") והכל כמפורט בדיווח מיידי זה.

העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת, אשר הוסמכה על ידי דירקטוריון החברה לשמש גם כוועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה לבחינת העסקה, ליוויה וגיבוש תנאיה (להלן: "הוועדה הבלתי תלויה") וכן על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 בדצמבר 2023 וזאת בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). החברה תפרסם דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניותיה בהתאם למועדים הקבועים בדין, אשר על סדר יומה אישור העסקה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. במסגרת זימון האסיפה הכללית כאמור יובאו פרטים נוספים ביחס להליכי עבודת הוועדה הבלתי תלויה, להערכת השווי שנערכה עבור הוועדה הבלתי תלויה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ביחס לחברה ולפעילות הנרכשת, לתנאי העסקה ומידע נוסף הנדרש על פי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 (להלן: "תקנות עסקה עם בעל שליטה").

¹ דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-095983) ומיום 19 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096229) ומיום 26 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-128325) ומיום 5 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-132585), ומיום 8 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-134001) ומיום 14 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-136461), המובאים בדרך של הפנייה.

יודגש כי בשלב זה, טרם כינוס האסיפה הכללית והתממשות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, כמפורט להלן, אין כל ודאות בדבר השלמת העסקה.

1. לפרטים בדבר תמצית עיקרי העסקה ראו דיווח מיידי מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-095983), המובא בזאת על דרך ההפנייה (להלן: "דיווח עיקרי העסקה").

2. תמצית הוראות עיקריות בהסכם

א. כללי

בכפוף לכל התנאים וההתחייבויות בהסכם, לרבות התקיימות תנאים מתלים, אלון גז תמלוגים מתחייבת למכור ולהעביר לחברה זכות לקבלת תמלוג על בשיעור של 6.25% (ברוטו, לפני הוצאות ותמלוגים אחרים לרבות התמלוג למדינה לפי חוק הנפט) מחלקה של דור גז (4%) בגז ו/או נפט שיופקו, ככל שיופקו, משטח חזקות I/12 "תמר" ו-I/13 "דלית" (להלן: "החזקות") ו/או מי מהן ולרבות כל נכס שיובא במקומן או במקום מי מהן (להלן: "התמלוג"), כשהוא נקי וחופשי² ובתמורה כמפורט להלן. התנאים שיחולו על התמלוג מוסדרים בשטר התמלוג עליו תחתום אלון גז תמלוגים במועד השלמת עסקת נפט³ וכן אלון גז תמלוגים והחברה יחתמו במועד השלמת העסקה על הודעה לדור גז בדבר המחאת התמלוג ושטר התמלוג לחברה ובכך תסכים החברה לתנאים המוסדרים בשטר התמלוג הכוללים בין היתר את אופן חישוב שווי השוק של התמלוג "על-פי הבאר" וכן הוראות והסדרים שונים בנוגע למגעים המתנהלים בין הצדדים לתמר דרום מערב (השותפים בפרויקט תמר, המדינה ובעלות הזכויות ברשיון 353/ערן שפקע) להסדרת הזכויות הכלכליות והמסחריות במאגר תמר דרום מערב.

ב. התמורה בעסקה

במועד השלמת העסקה תשלם החברה לאלון גז תמלוגים, במזומן, את החלק היחסי בשיעור של כ- 43.5% (קרי 6.25/14.375) מתוך סכום תמורת נפטא המותאמת, כהגדרתה בדיווח עיקרי העסקה, בניכוי סכום תמלוג אלון גז תמלוגים⁴ נטו (דהיינו, לאחר ניכוי היטל רווחי נפט ומס חברות) שדור גז תשלם לאלון גז תמלוגים בגין התקופה שממועד השלמת עסקת נפטא ועד למועד השלמת העסקה ובתוספת ריבית בשיעור של 8% לשנה (ובהתאמה לחלק משנה) החל ממועד השלמת עסקת נפטא ועד למועד השלמת העסקה⁵. תשלום התמלוג, כאמור לעיל, יחושב על פי שווי השוק של התמלוג "על-פי הבאר", באותו האופן ואותם העקרונות לפיהם מחושב שווי השוק של תמלוג המדינה.

² נקי וחופשי מוגדר בהסכם: נקי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכון, זכות עיכוב, עיקול, קיזוז, היטל, תביעה, אופציה או זכות צד שלישי אחרת מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכות קדימה, זכות סירוב ראשונה או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו, או התחייבות לבצע או להקנות איזה מהאמורים לעיל.

³ ביום 12 באוקטובר 2023 נחתם הסכם בין אלון גז ואלון גז תמלוגים לבין נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן: "נפטא") במסגרתו התחייבה נפטא למכור לאלון גז תמלוגים את זכותה לקבלת תמלוג על בשיעור של 14.375% (ברוטו, לפני הוצאות ותמלוגים אחרים לרבות התמלוג למדינה לפי חוק הנפט) מחלקה של דור גז (4%) בנפט ו/או גז שיופקו, ככל שיופקו, משטח החזקות ו/או מי מהן ולרבות כל נכס שיובא במקומן ו/או במקום מי מהן (לעיל ולהלן: "עסקת נפטא"). נכון למועד דיווח זה, עסקת נפטא טרם הושלמה.

⁴ תמלוג על בשיעור של 14.375% (ברוטו, לפני הוצאות ותמלוגים אחרים לרבות התמלוג למדינה לפי חוק הנפט) מחלקה של דור גז (4%) בגז ו/או נפט שיופקו, ככל שיופקו, משטח החזקות ו/או מי מהן ולרבות כל נכס שיובא במקומן או במקום מי מהן (לעיל ולהלן: "תמלוג אלון גז תמלוגים").

⁵ להערכת החברה, ולשם המחשה בלבד, לו השלמת העסקה היתה מתרחשת במועד דיווח זה, בהתאם לאמור לעיל, היתה משלמת החברה לאלון גז תמלוגים בגין התמלוג, סך של כ- 26 מיליוני דולר ארה"ב.

ג. תנאים מתלים והשלמת העסקה

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם (או מועד מאוחר יותר בהסכמת הצדדים), אשר הינם כדלקמן: (1) אלון גז תמלוגים תמציא לחברה הודעה בכתב לפיה עסקת נפטא הושלמה וכי הזכות לתמלוג אלון גז תמלוגים נרשמה בפנקס הנפט על שם אלון גז תמלוגים; (2) קבלת אישור הממונה על הנפט להעברת התמלוג ולרישומו על שם החברה בפנקס הנפט ולרישום שעבוד על התמלוג לטובת המממנים של החברה; (3) השגת מימון על ידי החברה לרכישת התמלוג; (4) קבלת אישור להתקשרות החברה בהסכם ולביצוע העסקה מושא ההסכם על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, ברוב הנדרש לפי דין; (5) נכונות מצגי והתחייבויות אלון גז תמלוגים והחברה כאמור בסעיף ד' להלן גם במועד השלמת העסקה.

העסקה מיועדת להשלמה עד לחלוף 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים.

ד. מצגים והתחייבויות

בהסכם מצגים והתחייבויות, הכוללים בין היתר, מצגים של החברה ואלון גז תמלוגים ביחס לסמכותן להתקשר בהסכם, תוקף ההסכם, התאגדותן של החברה ואלון גז תמלוגים בישראל ומצג בדבר המחלוקות שקיימות בין בעלות הזכויות בחזקות לבין המדינה בקשר עם חישוב התמלוג, אשר עשוי להשפיע על השיעור האפקטיבי של התמלוג. בהסכם מובהר כי התמלוג נמכר במצב כפי שהוא ("AS IS"), ללא כל מצג נוסף מאלון גז תמלוגים ו/או אלון גז, למעט המצגים המפורטים כאמור.

מובהר בזאת כי, למועד דיווח זה, אין וודאות כי יתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם לא קיימת וודאות מלאה כי העסקה תושלם.

בכבוד רב,

אלעד סופר, מנכ"ל

עידו פורת, סמנכ"ל כספים