

## סולגרין בע"מ

(החברה)

27 באוגוסט 2023

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### הנדון: חתימה על הסכם למימון פרויקטים פוטו-וולטאים משולבי אגירה

בהמשך לדיווחי החברה<sup>1</sup> אודות הסכם המימון שמקדמת החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") וגופים מוסדיים מקבוצת מנורה מבטחים במסגרת סינדיקט מממנים ("המממנים") בהובלת הבנק, למימון הקמתם של פרויקטים פוטו-וולטאים קרקעיים משולבי אגירה שמקימה ופועלת להקים החברה בימים אלה מכוח זכייתה בהליך תחרותי אגירה מס' 2<sup>2</sup> בהספק מותקן כולל של כ-210 מגה-וואט בשילוב קיבולת אגירה של כ-470 מגה-וואט שעה ("הפרויקטים"), מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 24 באוגוסט 2023 התקשרה החברה באמצעות תאגיד בבעלותה המלאה ("הלווה"), עם המממנים, בהסכם מימון להעמדת חוב בכיר ומסגרות נוספות לפרויקטים, בהיקף כולל של כ-900 מיליון ש"ח ("הסכם המימון"), כמפורט להלן:

בהתאם להסכם המימון, תועמד לווה, לטובת הקמת הפרויקטים אשר עלות הקמתם הצפויה עומדת על כ-850 מיליון ש"ח,<sup>3</sup> מסגרת חוב בכיר בהיקף כולל של כ-574 מיליון ש"ח ("החוב הבכיר"). בנוסף, תועמדנה ללווה גם מסגרת גישור להון עצמי בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ("מסגרת ה-EBF"), וכן מסגרות נוספות בהיקף כולל של כ-170 מיליון ש"ח: מסגרת הגדלת מינוף (Standby); מסגרת רזרבה לשירות החוב (DSRF); מסגרת מע"מ; ומסגרת ערבוביות צד ג' (וביחד עם מסגרת ה-EBF, "המסגרות הנוספות"). כספי החוב הבכיר והמסגרות הנוספות אשר ימשכו יועמדו על ידי הלווה לתאגידי הפרויקט היעודיים.

הסכם המימון נחתם על בסיס האסדרה הקיימת לפרויקטים במועד החתימה (הליך תחרותי אגירה מס' 2) ותעריפי הזכייה הקבועים בה,<sup>4</sup> אולם, הפרויקטים צפויים להשתלב באסדרת מודל השוק,<sup>5</sup> והחברה הגיעה להסכמות עקרוניות מול המממנים ביחס לתנאים מסוימים<sup>6</sup> שיחולו תחת הסכם המימון כאשר ישולבו הפרויקטים באסדרת מודל השוק, ובכפוף לאישור המממנים. לאחר החתימה צפויים הצדדים לפעול, בהמשך לדיונים שהתקיימו בין הצדדים, לשם תיקון הסכם המימון לצורך התאמתו לאסדרת מודל השוק.

---

1 ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-090034) וכן סעיף 5.1.1 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2023 אשר נכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרס 2023 שפורסם ביום 29 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057486) ("דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023").

2 הליך תחרותי מס' 2 של רשות החשמל (ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה) ("הליך תחרותי אגירה מס' 2").

3 ללא עלויות מימון.

4 לפרטים אודות תעריף הזכייה ראו סעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023.

5 החלטה מס' 63704 של רשות החשמל מיום 30 לאוגוסט, 2022, כפי שתוקנה בהחלטה מס' 64603 מיום 28 בדצמבר, 2022 של רשות החשמל, בנושא מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה ("אסדרת מודל השוק"). לפרטים אודות אסדרת מודל השוק, ראו סעיף 7.2.2 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם בדוח מתקן מיום 3 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033283) ("הדוח התקופתי").

6 ההסכמות העקרוניות נוגעות ליחסי הכיסוי ושיעור הריבית שיחולו תחת הסכם המימון לאחר התאמת הסכם המימון לאסדרת מודל השוק.

בהקשר זה יצוין, כי תחת אסדרת מודל השוק, ניתן יהיה לשייך את הפרויקטים למספק חשמל וירטואלי ולמכור באמצעותו חשמל באופן בילטרואלי לצדדים שלישיים בשוק החופשי וזאת חלף מכירת החשמל לחח"י תחת תעריפי הזכייה הקבועים באסדרה הנוכחית. מעבר זה צפוי להגדיל את רווחיות הפרויקטים בשים לב להערכותיה של החברה בדבר מחירי החשמל בשוק החופשי.

התקשרות הלווה בהסכם מימון משמעותי זה מהווה אבן דרך נוספת במימוש תכנית העבודה ואסטרטגיית החברה להמשיך ולבסס את מעמדה כיצרנית חשמל מובילה בתחום האנרגיות המתחדשות בישראל, וצפויה לאפשר לחברה להמשיך להקים פרויקטים פוטו-וולטאיים משולבי אגירה בהיקף משמעותי בישראל, שהינם בליבת פעילויותיה הצומחות והרווחיות של החברה, וזאת בהמשך להנפקת הזכויות שהשלימה החברה ביום 4 למאי 2023 אשר נועדה בעיקרה לטובת מימון הפרויקטים.<sup>7</sup>

יובהר, כי משיכת סכומים בפועל תחת הסכם המימון מותנית בעמידה בתנאים שונים מקובלים שנקבעו בהסכם המימון, ובכלל זה, השלמת נספחים ומסמכים נלווים להסכם המימון, העמדת בטוחות, מתן התחייבויות ומצגים, עמידה ביחסי כיסוי למשיכה, קבלת אישורי יועצים, היעדר אירועי הפרה וכיו"ב.

#### להלן עיקרי התנאים של הסכם המימון:

עיקרי תנאי המימון	
מימון עלויות הקמת הפרויקטים והחזר עודפי הון עצמי שהושקעו על-ידי החברה בפרויקטים.	<b>מטרת ההלוואות</b>
המוקדם מבין: (א) 6 חודשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט הרלוונטי; (ב) המועד המחייב המירבי תחת הליך תחרותי אגירה מס' 2; (ג) 24 חודשים לאחר הסגירה הפיננסית.	<b>זמינות מסגרת החוב הבכיר</b>
החוזרים רבעוניים של קרן וריבית, כאשר לוח הסילוקין מגולף.	<b>לוח סילוקין</b>
תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד, בתוספת מרווח של 2.3%-2.7%.	<b>הריבית</b>
המוקדם מבין: (א) 30 ביוני, 2045; (ב) 6 חודשים לפני תום תקופת תעריף הזכייה הקבוע המובטח תחת הליך תחרותי אגירה מס' 2 ("הזנב"), ובכפוף למנגנוני הארכת הזנב כפי שנקבעו תחת הסכם המימון.	<b>מועד פירעון אחרון (ריבית וקרן)</b>
1. יחס כיסוי למשיכה - ADSCR חזוי ו- LLCR לא יפחתו מ- 1.25 ולאחר הגדלת מינוף מ- 1.20; 2. יחס כיסוי לחלוקה - ADSCR היסטורי וחזוי ו- LLCR לא יפחתו מ- 1.15 ברמה המצרפית, ואילו ברמה הפרויקטאלית, ה- ADSCR החזוי המינימלי וה- LLCR המינימלי לא יפחתו מ- 1.05; 3. יחס כיסוי להפרה - ADSCR היסטורי וחזוי ו- LLCR לא יפחתו מ- 1.05.	<b>יחסי כיסוי</b>
יחס חוב להון עצמי לא יעלה על 15:85 בעת משיכה. <sup>8</sup>	<b>יחס חוב להון עצמי</b>
הסכם המימון כולל שעבודים כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, לרבות, שעבוד הון המניות של הלווה ושל התאגידים המחזיקים בפרויקטים ("תאגידי הפרויקט") <sup>9</sup> , ושעבוד מלוא נכסיהן של הלווה ותאגידי הפרויקט. בנוסף, חתמה החברה על הסכם הזרמת הון מכוחו התחייבה החברה להזרמות הוניות בנסיבות מוגדרות, שעיקריהן, הזרמת הון לטובת חידוש ערבויות צד ג', מילוי רזרבה לשירות חוב ופירעון מסגרת ה-EBF.	<b>ביטחונות, שעבודים וערבויות</b>

7 ראה דיווח מיידי של החברה בדבר תוצאות ההנפקה מיום 4 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047730).

8 יחס החוב להון העצמי של המימון בעת המשיכה צפוי להיות נמוך יותר בהתאם לאסדרה הקיימת תחת הליך תחרותי אגירה מס' 2, בשל יחסי הכיסוי.

9 יצוין כי תאגידי הפרויקט מוחזקים תחת חברות החזקה שונות ("חברות החזקה").

עיקרי תנאי המימון	
<p>כמו כן, התחייבה החברה להזרים כספים שישימשו בנסיבות מסוימות לפירעון מוקדם, וזאת בסכום מוגבל, בגין גלישת עלויות הקמה, ביצועי חסר של הפרויקטים וכיו"ב; כאשר בגין התחייבות מוגבלת זו, תעמיד החברה ערבות בנקאית בסכום מתעדכן, כפי שנקבע בהסכם המימון.</p> <p>בנוסף, לטובת עמידת החברה בחלק מהתחייבויותיה תחת הסכם הזרמת ההון, תעמיד בעלת השליטה בחברה, ג'נריישן קפיטל בע"מ, ערבות חברה אם בסך של עד 60 מיליון ש"ח.<sup>10</sup></p>	
<p>הסכם המימון כולל זכות לפירעון מוקדם של ההלוואות תוך תשלום עמלת פירעון מוקדם וזכות לבטל מסגרת שטרם נמשכה כנגד תשלום חד פעמי בשיעור מוסכם מסכום ההתחייבות שבוטלה, כמקובל בהסכמים מסוג זה.</p>	<p><b>פירעון מוקדם וביטול מסגרות</b></p>
<p>הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (ובכפוף לתקופות ריפוי וסייגים שנקבעו תחת הסכם המימון), ובכלל זה, אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם המימון, ירידת דירוג והשפעה מהותית לרעה על מצבם של הלווה ו/או תאגידי הפרויקטים ו/או גופים שהוגדרו כמהותיים לפרויקטים תחת הסכם המימון, בכפוף לסייגים שהוגדרו.</p>	<p><b>אירוע הפרה</b></p>
<p>הסכם המימון כולל מספר מגנוני תמיכה לריפוי אי עמידה ביחסי כיסוי מסוימים של תאגיד פרויקט, לרבות באופן של ריפוי הדדי באמצעות תזרים פנוי של תאגידי פרויקט אחרים (אשר יועבר באמצעות חברות החזקה או הלווה, לפי הענין, בהתאם להוראות הסכם המימון).</p>	<p><b>מגנוני תמיכה וריפוי</b></p>
<p>הסכם המימון כולל הוראות ותנאים נוספים, לרבות מגבלות על חלוקה, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה. כמו כן, בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם המימון, על הלווה לקבל דירוג אשראי שלא יפחת מדירוג A2. לאחר מכן ועד למועד הפירעון הסופי, נדרשת הלווה לעמוד בדירוג אשראי של A3.</p>	<p><b>מידע נוסף</b></p>
<p>בנוסף, יועמדו ללווה מסגרות נוספות כמפורט להלן: מסגרת ה-EBF למימון ההון העצמי הנדרש עבור הפרויקטים בסך של עד כ-150 מיליון ש"ח,<sup>11</sup> בריבית שנתית משתנה בגובה ריבית הפריים ובתוספת מרווח של 0.1%-0.3%; מסגרת אשראי פוחתת להגדלת מינוף/Standby בסך של עד כ-23 מיליון ש"ח, למטרת מימון חריגה בהוצאות הקמה ולטובת הגדלת מינוף לאחר מועד סיום ההקמה המאושר של הפרויקטים; מסגרת רזרבה לשירות החוב (DSRF) בסך של עד כ-28 מיליון ש"ח (המתחדשת פעם אחת) לצורך עמידה ברמה הנדרשת לרזרבה לשירות החוב; מסגרת אשראי מתגלגלת בסך של כ-62 מיליון ש"ח, לצורך הלוואות למימון תשלומי מע"מ בתקופת ההקמה; ומסגרת אשראי בסך של כ-58 מיליון ש"ח לצורך הנפקת ערבויות צד ג' עבור תאגידי הפרויקט ולהעמדת הלוואות ממסגרת ערבויות צד ג' כנגד ערבויות שתחולטנה.</p>	<p><b>מסגרות נוספות</b></p>

יודגש כי האמור לעיל בדוח זה, לרבות בדבר העמדת המימון בפועל, כולו או חלקו, עמידה בתנאי הסכם המימון, גיבוש תיקון להסכם המימון לשם התאמתו לשילובם של הפרויקטים תחת אסדרת מודל השוק, שילוב הפרויקטים תחת מודל השוק וההשפעה על רווחיותם, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.

10 יצוין, כי העמדת הערבות על-ידי בעלת השליטה בחברה סווגה, למען הזהירות, כעסקה מזכה, כהגדרתה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תשי"ס-2000. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה בסמוך למועד פרסום דיווח זה.

11 מסגרת האשראי תועמד כנגד ערבות בנקאית מותרת בניכוי מלא.

מידע צופה פני עתיד הכלול בדוח זה מתבסס, בין היתר, על המידע והנתונים הקיימים בחברה נכון למועד זה. המידע כאמור עשוי להתממש או להתממש באופן שונה והינו תלוי, בין היתר, בעמידת החברה בתנאי המשיכה, לרבות יחס הכיסוי למשיכה וכיו"ב, על-פי הסכם המימון ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ובכללם החלטת הגורמים המממנים, משתנים כלכליים-עסקיים, רגולטוריים וסביבתיים, וכן התקיימותם של גורמי הסיכון כמפורט בסעיף 27 לדוח התקופתי.

בכבוד רב,

סולגרין בע"מ

ע"י: דרור שרון, מנכ"ל

ירון אמזלג, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל

כספים