

רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

9 בפברואר 2020

ג.א.ג.

הנדון: התקשרות בהסכם עקרונות

בהמשך להודעתה של החברה בדבר הרחבת הפעילות בתחום האנרגיה הסולארית, החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 6 בפברואר 2020, התקשרה החברה עם ברנמילר אנרג'י בע"מ¹ ("ברנמילר") ועם ברנמילר אנרג'י (רותם) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר ("רותם"), בהסכם עקרונות מותלה ("הסכם העקרונות"), שעיקריו כדלקמן:

1. העמדת הלוואות המירות

בכפוף לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים ("ההסכם המחייב"), ולהתקיימות מלוא התנאים המפורטים בסעיף 4 להלן, תעמיד החברה לברנמילר ולרותם הלוואות המירות למניות ברנמילר ו/או רותם, לפי העניין, בסכומים ובתנאים המפורטים להלן:

1.1. ההלוואה הראשונה

הלוואה לברנמילר בסך של 12 מיליון ש"ח למימון פעילותה השוטפת של ברנמילר, וזאת בארבע (4) מנות שוות בנות 3 מיליון ש"ח כל אחת, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% וצמודה, ולפרעון בתוך 18 חודשים ממועד העמדת המנה הראשונה של הלוואה ("ההלוואה הראשונה" ו-"תקופת ההלוואה", לפי העניין). להבטחת פרעון הלוואה, מר אבי ברנמילר, בעל השליטה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל ברנמילר, ישעבד, בשעבוד ראשון בדרגה, לטובת החברה, מניות ברנמילר המוחזקות על ידו בכמות שתסוכם בין הצדדים במועד חתימת ההסכם המחייב.

על אף האמור לעיל, וכנגד שעבוד ראשון בדרגה של שני (2) מיליון מניות ברנמילר אשר בבעלות מר ברנמילר לטובת נאמן שימונה, בסמוך למועד חתימת הסכם העקרונות, תעמיד החברה לברנמילר מקדמה על חשבון הלוואה הראשונה בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר תושב לחברה בחלוף 120 ימים אם וככל שלא ייחתם ו/או יושלם ההסכם המחייב, מכל סיבה שהיא².

בכל עת במהלך תקופת ההלוואה, ההלוואה הראשונה, כולה או חלקה, תהיה ניתנת להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כל אחת של ברנמילר שתוקצינה לחברה ("מניות המרה"), בהתבסס על מחיר המרה של 3.78 ש"ח לכל מניית המרה, אך בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם העקרונות לפי מחיר המרה של 2.67 ש"ח לכל מניית המרה.

כמו כן עד למועד ההשלמה כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן, תקצה ברנמילר לחברה, ללא תמורה, 5,000,000 ע.ג. אופציות (לא סחירות) של ברנמילר, הניתנות למימוש לעד 5,000,000 מניות רגילות של ברנמילר בנות 0.01 ע.ג. כל אחת ("מניות/ות המימוש") בתמורה ל-5 ש"ח לכל מנות מימוש, וזאת משך תקופת ההלוואה, כהגדרתה לעיל ("האופציות").

1.2. ההלוואה השנייה

הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח למימון השלמת פרויקט רותם 1 אשר בבעלות רותם ("פרויקט רותם"), אשר תועמד לרותם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם העקרונות, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%, ולפרעון בתוך 18 חודשים ממועד אבן הדרך הראשונה של הלוואה השנייה ("ההלוואה השנייה" ו-"תקופת ההלוואה השנייה", לפי העניין).

להבטחת פרעון הלוואה השנייה, ברנמילר ורותם ישעבדו את זכויותיהן בפרויקט רותם, לרבות כל התקבולים העתידיים הימנו בשעבוד לשביעות רצונה של החברה. כמו כן, החברה תהיה רשאית בכל עת להגדיל את סכום הלוואה השנייה לצורך פרעון החוב לבנק המממן את הפרויקט.

החברה תהא רשאית, בכפוף לאישור הרגולטורים הרלוונטיים (אם וככל שנדרש), להמיר את ההלוואה השנייה, כולה או חלקה, בכל עת במהלך תקופת ההלוואה השנייה, לעד 100% מהונה הנפרע של רותם (ובאופן יחסי לסכום הלוואה השנייה שהוזרם עד לאותו מועד).

¹ חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שעיקר, נכון למועד הדוח,

² יצוין כי ביום 6 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה את העמדת המקדמה לברנמילר.

2. הקמת חברה משותפת

בנוסף, החברה וברנמילר יפעלו להקמת חברה משותפת לייזום פרויקטים בישראל בתחום האנרגיה, אגירת אנרגיה וכיוב', שאחזקות החברה בה תעמודנה על 51%, ואשר פעילותה תושתת על ניסיונה המקצועי, ההנדסי והרגולטורי של ברנמילר בתחומים האמורים ואליה תועבר פעילות "רותם 2"; לחילופין, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, יוקצו לחברה 51% ממניות הייבריד ביו-סול בע"מ, אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר, והינה בעלת הזכויות בפרויקט "רותם 2".

3. הוראות נוספות

3.1. ברנמילר תפעל, בכפוף לכל דין ולהוראות מסמכי ההתאגדות שלה, לכינוס ישיבת דירקטוריון ברנמילר בסמוך למועד החתימה על הסכם העקרונות, שעל סדר יומה הצעה למינוי דירקטור לדירקטוריון ברנמילר שזהותו תומלץ על ידי החברה.

3.2. כמו כן, ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם המחייב בין הצדדים, ייכנס לתוקף הסכם שליטה בברנמילר (בתנאים שיסוכמו בין הצדדים), על פיו תהא שליטה משותפת בברנמילר, והצדדים יפעלו לשם קבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך על פי דין (ככל שנדרשים), לרבות לעניין תיקון מסמכי ההתאגדות של ברנמילר.

4. תנאים מתלים, חתימה על הסכם מחייב, מועד השלמה

4.1. הצדדים יפעלו בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות ("תקופת no shop") לאישור הסכם העקרונות באורגנים המתאימים, לחתימה על הסכם מחייב, לרבות הסכם שליטה משותפת בין מר ברנמילר והחברה, אשר יכלול את העקרונות המפורטים בדיווח זה ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים להלן: (א) עריכת בדיקת נאותות מקיפה בקשר לברנמילר ולרותם; ו- (2) אי-שינוי מהותי לרעה בקשר עם פעילות ברנמילר, חברות בנות ובעלי השליטה עד למועד חתימת ההסכם המחייב;

4.2. תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות ("מועד ההשלמה") יתכנסו הצדדים להשלמת ההסכם המחייב ובלבד שעד לאותו מועד יתקבלו כל האישורים המפורטים להלן: (א) אישור האורגנים הרלוונטיים אצל כל אחד מהצדדים להסכם מחייב, לרבות לנושא הקצאת האופציות; (ב) אישור הבורסה לפעולות שיידרשו מכח ההסכם המחייב; (ג) אישור הבנק המממן; (ד) אישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, ככל שיידרש (לרבות חברת/רשות החשמל).

4.3. ככל שלא התקיימו התנאים דלהלן במועדים האמורים להלן, יהיה הסכם העקרונות בטל ומבוטל ולשום צד לא תהיה טענה כלפי משנהו בקשר לכך.

5. מידע תמציתי אודות ברנמילר ורותם

למיטב ידיעת החברה, ברנמילר עוסקת בייזום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל לרבות מכירת ציוד ופתרונות אגירה על בסיס הפיתוח והטכנולוגיה שבעלותה. רותם פועלת כחברת פרויקט ייעודית להקמה והפעלת תחנת כוח במסגרת מתקן חלוץ לייצור חשמל בהספק של 1.7 מגה-וואט, המשלב אנרגיה מקרינת השמש ומגז טבעי ("פרויקט רותם" או "הפרויקט") לצורך מכירת חשמל לחברת החשמל לישראל בע"מ. בהתאם לדוחות ברנמילר ההכנסות הצפויות מפרויקט רותם הינם בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בשנה. פרויקט רותם, ממוקם בפארק תעשיות רותם הסמוך לדימונה. הקרקע לפרויקט רותם אושרה על ידי רשות מקרקעי ישראל כשדה ניסוי והדגמה של אנרגיות מתחדשות, ונחתם חוזה שכירות מול פארק תעשיות רותם ל- 20 שנה התואם את תנאי הרישיון.

החברה תשוב ותדווח עם חתימת הסכם מחייב (ככל שייחתם) והשלמת ההסכם (ככל שתושלם).

מובהר, כי אין וודאות כי העסקה המתוארת בדיווח זה, תושלם במלואה או בחלקה או בתנאים המפורטים בדיווח זה, בין היתר, כתוצאה מממצאי בדיקת הנאותות ו/או אישורים הנדרשים על פי דין ואחרים להשלמת העסקה. עוד מובהר, כי נכון למועד דיווח זה טרם התקבל אישור הדירקטוריון להסכם העקרונות נשוא דיווח זה ואין וודאות כי יתקבל. כמו כן, אין וודאות באשר להשלמת פרויקט רותם וההכנסות הצפויות בגיננו.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות ה"ה רני צים, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון
ועודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים