

נאוויטס פטרוליום, שותפות מוגבלת

(“השותפות”)

26 ביוני, 2019

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

הנדון: רכישת נכס הנפט Neches בטקסס, ארה"ב

השותפות מתכבדת לדווח כי ביום 25 ביוני 2019 התקשרה השותפות, באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, בהסכם עם Breitburn Operating LP (“המוכרת”) לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת בשדה הנפט היבשתי Neches הנמצא במדינת טקסס, ארה"ב (“ההסכם” או “העסקה” ו-“נכס הנפט”, בהתאמה), וזאת כמפורט להלן.

1. רקע לרכישת נכס הנפט

כפי שדווח בעבר, פעילותה של השותפות מתמקדת בעיקר ברכישת נכסים שבהם נתגלה כבר נפט אך טרם פותח. יצירת הערך על ידי השותפות נעשית באמצעות פיתוח הנכס. אסטרטגיה זו הובילה לרכישת פרויקט בקסקין בשלב הפיתוח והבאתו להפקה במסגרת התקציב ולוח הזמנים המתוכנן. האסטרטגיה האמורה הובילה גם לרכישת פרויקט שנדואה במחיר המהווה חלק קטן מהעלות שהושקעה בגילוי והערכה של הפרויקט ומהערך הפוטנציאלי הטמון בו, להערכת השותפות.

בהמשך לאסטרטגיה זו, החליטה השותפות לבחון גם רכישת נכסי נפט יבשתיים בארה"ב, אשר בנוסף לעתודות המפותחות המפיקות, הינם בעלי עתודות ומשאבים שטרם פותחו. השותפות מתמקדת בבחינת עסקאות בהן מתאפשרת, להערכתה, יצירת ערך משמעותית באמצעות פיתוח עתודות אלה.

במטרה לממש תוכניותיה הנ"ל, הפעילה השותפות מומחים ויועצים, אשר בחנו הזדמנויות רבות, ובכללן נכס הנפט. להערכת השותפות ויועציה, בנכס הנפט מצוי פוטנציאל יצירת ערך רב, ביחס לעלות הרכישה, שאותו ניתן יהיה לממש, בדרך של פיתוח עתודות הנפט שנתגלו בנכס וטרם פותחו להפקה. פיתוח העתודות כאמור צפוי להיעשות באמצעות ביצוע קידוחי פיתוח סטנדרטיים נוספים בשטח נכס הנפט.

במסגרת העסקה, ירכשו מלוא זכויותיה (Working Interest) של המוכרת בנכס הנפט וכן המחוברים הנמצאים בשטח נכס הנפט הכוללים את מתקני ההפקה והצנרת (להלן: “הזכויות הנרכשות”). שיעור החזקותיה הממוצע של המוכרת ברישיונות (כהגדרתם להלן) עומד על כ- 98%, כאשר יתר הזכויות מוחזקות על ידי מחזיקים שונים.

במקביל לרכישת נכס הנפט ולאיתור נכסים מתאימים נוספים, וכפי שעשתה בפרויקטים בקסקין ושנדואה, השותפות פועלת ליצירת שיתופי פעולה עם מפעילים ושותפים אסטרטגיים בעלי יכולת וניסיון מוכח בתחום, לביצוע השקעות משותפות בנכסים כאמור. בהתאם, השותפות צפויה לבחון צירוף שותפה מתאימה גם לנכס הנפט.

2. תיאור נכס הנפט ותוכניותיה של השותפות בקשר אליו

נכס הנפט, המשתרע של שטח של כ- 38 קמ"ר, מורכב מכ- 260 רישיונות (להלן: "הרישיונות") הממוקמים כ-270 ק"מ צפונית ליוסטון, והכוללים כ- 46 בארות מפיקות (משכבת ה- Woodbine) באמצעות מערך הפקה סטנדרטי. למיטב ידיעת השותפות, הנכס נתגלה ופותח על ידי חברת Exxon, ובהמשך נמכר למוכרת. מעת רכישת נכס הנפט, הקידוחים והמתקנים טופלו ותוחזקו כראוי, ובהתאם לתקנים הרלבנטיים.

בהתאם לסעיף 18(א) לתוספת האחת עשרה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התשי"ל-1970, השותפות תפרסם בתוך שישים (60) ימים ממועד הרכישה פרטים אודות העתודות והמשאבים בנכס בהתאם לסעיף 22 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

לפרטים נוספים אודות נכס הנפט ראו הטבלאות שלהלן.

בכוונת השותפות להמשיך ולהפיק נפט וגז מהקידוחים המפיקים בנכס הנפט. כאמור, להערכת השותפות, נותר בנכס הנפט פוטנציאל פיתוח משמעותי של עתודות נפט שנתגלו בו אך טרם פותחו. להערכת השותפות, סביר להניח שניתן יהיה להגדיל את היקף ההפקה בנכס הנפט באופן משמעותי מבחינה מסחרית, וזאת בעיקר באמצעות ביצוע קידוחי פיתוח סטנדרטיים נוספים לשכבה המפיקה בנכס הנפט.

Peles LLC, חברת בת בבעלותה מלאה של השותפות (בשרשור) אשר רוכשת את נכס הנפט תשמש בשלב זה כמפעילה בנכס הנפט, תמשיך ותשתמש במערך ההפקה הקיים בו ותפעל להרחיבו ככל שיידרש לשם השגת יעדיה. בהמשך, ובמקביל לגיבוש תוכנית הפיתוח בנכס הנפט, תשקול השותפות לצרף לנכס הנפט שותף מפעיל בעל ניסיון מוכח בפיתוח נכסים דומים.

3. תנאי העסקה

3.1 מועדים:

המועד הקובע בעסקה הינו 1 באפריל 2019. בהתאם להסכם, תאריך השלמה המיועד הינו 31 ביולי 2019 (או מועד מאוחר יותר אם וככל שיוסכם בין הצדדים) (להלן: "מועד השלמה").

3.2 התמורה:

בתמורה לקבלת הזכויות הנרכשות, תשלם השותפות סך של כ- 18.5 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "התמורה"). התמורה כפופה להתאמות, ויכול שתופחת בין היתר בגין פגמים הנוגעים לבעלות ברשיונות (Title defects) ופגמים סביבתיים (Environmental defects), אשר יכול שיתגלו במסגרת המשך בדיקות הנאותות המבוצעות על ידי השותפות, עד למועד השלמה (להלן: "ההפחתות"). בהתאם לתנאי ההסכם, לכל אחד מהצדדים עומדת האפשרות לבטל את העסקה, במקרה שסך ההפחתות יעלה על 20% מהתמורה או שהעסקה לא תושלם עד ליום 21 באוגוסט 2019.

במועד חתימת ההסכם העבירה השותפות לחשבון נאמנות 10% מהתמורה (כ- 1.85 מיליון דולר) (להלן: "המקדמה"). ככל שהעסקה תושלם, המקדמה תועבר מחשבון הנאמנות למוכרת והשותפות תעביר לידיה את יתרת התמורה בניכוי ההפחתות, ככל שתהיינה, וכן בכפוף להתאמות נוספות, בין היתר בגין ההוצאות וההכנסות מהמועד הקובע ועד למועד השלמה.

ההסכם קובע עוד כי במקרה שהעסקה לא תושלם בעקבות אירוע הפרה של המוכרת, המקדמה תוחזר לשותפות, ובמקרה שהעסקה לא תושלם בעקבות אירוע הפרה של השותפות, המקדמה תחולט ותהווה הפיצוי היחיד לו תהא זכאית המוכרת.

3.3 מימון:

בכוונת השותפות לממן את העסקה בשלב ראשון באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ- 55%, ובאמצעות מקורותיה של השותפות בהיקף של כ- 45%.

ההסכם כולל תנאים מתלים הנוגעים, בין היתר, למצגי הצדדים, הליכים כנגד הצדדים וקבלת אישורים רגולטוריים רלוונטיים, וכן הוראות נוספות, מצגים, התחייבויות, והסדרי שיפוי בין הצדדים בגין הפרה של המצגים או ההתחייבויות שניתנו בהסכם, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – תוכניותיה של השותפות בקשר עם נכסי נפט יבשתיים, השלמת העסקה, התקיימות התנאים המתלים, מועד השלמה, הימצאות עתודות נפט מוכחות בנכס הנפט וכן כוונותיה, הערכותיה ותוכניותיה של השותפות בקשר עם נכס הנפט לרבות ביצוע קידוחי פיתוח נוספים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אין כל ודאות כי יתממשו כלל, או שעשויים להתממש באופן השונה מהותית מהאמור לעיל, וזאת עקב גורמים שונים לרבות אי-התקיימות התנאים המתלים לעסקה ו/או מידע נוסף שיצטבר אודות נכס הנפט ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של הפקת נפט וגז טבעי.

4. חיובי מס והיטלים

למיטב ידיעת השותפות, לא צפויים חיובי מס או היטלים הנובעים מהעסקה.

5. אישור העסקה

5.1 בהתאם להוראות הסכם השותפות, הוספת נכס נפט אשר אינו נמנה על הנכסים הכלולים בסעיף 'מטרות השותפות', כפופה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי.¹

5.2 ביום 21 ביוני 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי של השותפות את ההתקשרות בעסקה.

להלן יובאו פרטים אודות נכס הנפט בהתאם להוראות פרק ב' לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

בכבוד רב,

פלר נפט וגז ניהול בע"מ

השותף הכללי בנאויטס פטרוליום, שותפות מוגבלת

ע"י חנן רייכמן, מנכ"ל

עמית קורנהאוזר, סמנכ"ל כספים

¹ לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 12 במרץ 2019, ותוצאותיה מיום 17 באפריל 2019 (אסמכתאות מספר: 2019-01-020427 ו-2019-01-035259 בהתאמה), במסגרתה אומצו הוראות תיקון תקנון הבורסה בדבר הוספת פרויקטים בשותפות מוגבלת.

פרטים בדבר נכס הנפט Neches

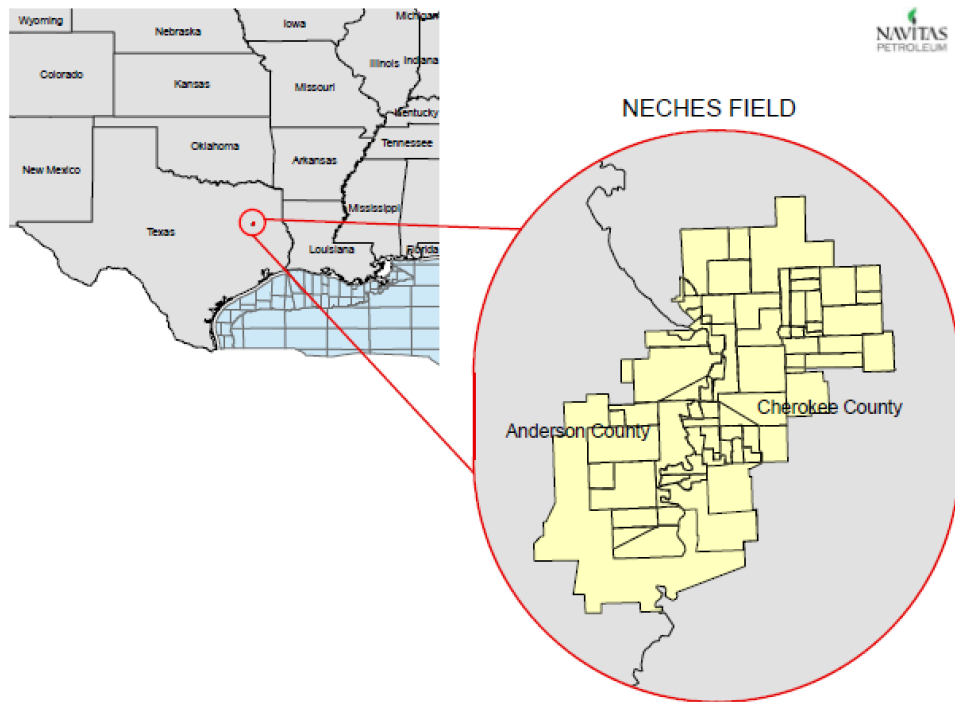
1. הצגת נכס הנפט

הפרטים בדבר נכס הנפט המפורטים להלן מתייחסים לשיעור החזקותיה של השותפות בנכס הנפט באמצעות חברה בת בבעלות מלאה (Peles LLC), ובהנחה של השלמת העסקה.

פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
Neches	שם נכס הנפט:
מזרח טקסס	מיקום:
9,400 אקר (כ- 38 קמ"ר)	שטח:
נכס הנפט כולל שני סוגי זכויות כמפורט להלן: בכ- 95% משטח נכס הנפט - רישיונות (Leases) המקנה זכויות בקרקע ובמינרלים. זכויות מסוג זה פוקעות כאשר אין הפקה מסחרית מהרישיון. בכ- 5% משטח נכס הנפט - בעלות במינרלים (Fee Minerals), אשר אינה פוקעת במקרה בו אין הפקה מהרישיון. ניתן להחכיר זכות זו לצדדים שלישיים. על פי השיטה הנוהגת באזור בו מצוי נכס הנפט מרבית הזכויות להפקת נפט מוחזקות על ידי גורמים פרטיים, גורמים אלה מחכירים רישיונות לזכויות אלה. לעתים, הזכויות בקרקע והזכויות להפקת הנפט אינן מוחזקות בהכרח על ידי אותם אנשים / גופים ואולם העקרון המנחה הוא כי הזכות להפקה גוברת על הזכות לשימוש בפני הקרקע. לצורך חיפוש נפט וגז מתקשרים היזמים בהסכמי חכירה עם בעלי זכויות הנפט באזור המיועד לחיפוש בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים ולתשלום תמלוגים מנפט שמופק משטח החיפוש.	סוג נכס הנפט ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:
-	תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:
-	תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:
-	תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:
מאז שהחלה ההפקה, כל הרישיונות בשטח נכס הנפט הינם בסטטוס (HBP) Held By Production, ויוסיפו לעמוד בתוקף כל עוד מתקיימת הפקה. שטחי נכס הנפט בהם קיימת זכות בעלות במינרלים (Fee Minerals) אינם מותנים בקיומה של הפקה, ויוותרו בתוקפם.	תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:
-	ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט:
Peles LLC	ציון שם המפעיל (Operator):
בחלק קטן מהרישיונות ישנם מספר שותפים מקומיים להם החזקות זניחות בנכס הנפט (בקרקע ו/או במינרלים). עם השלמת העסקה, תחזיק Peles LLC ברישיונות בשיעור ממוצע של כ- 98% (WI).	ציון שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:

פרטים כלליים אודות חלקה של השותפות בנכס הנפט	
בהתאם לתנאי ההסכם, התאריך המיועד להשלמת העסקה הינו 31.7.2019. המועד הקובע בהסכם הינו 1 באפריל 2019.	בעד החזקה בנכס נפט שנרכש - ציון תאריך הרכישה:
החזקה באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה של השותפות (בשרשר), Peles LLC.	תיאור מהות ואופן ההחזקה של השותפות בנכס הנפט:
75.46%	ציון החלק בפועל המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט:
-	סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהשקעה המצטברת בנכס הנפט במהלך חמש השנים שקדמו ליום 31.03.2019 (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הכספיים):

2. מפת נכס הנפט



3. פעילות עבר מהותית

נכס הנפט נתגלה על ידי חברת Humble Oil Refining Company, חברת בת של ExxonMobil, אשר החלה בהפקת הנפט מהשדה בשנת 1953, כאשר הפיתוח המשמעותי האחרון בנכס הנפט בוצע על ידי חברת ExxonMobil בין השנים 1983-1990. נכס הנפט כולל כ- 46 בארות מפיקות, אשר בהתאם למידע שקיבלה השותפות מהמוכרת מפיקות כ- 420 חביות נפט ביום וכן כמויות גז לא משמעותיות.

4. עמידה בתכנית עבודה

על פי תנאי הרישיונות, אין תכנית עבודה המחייבת את השותפות. הרישיונות יישארו בתוקף, כל עוד ישנה הפקה מסחריות מהרישיונות.

5. תוכנית עבודה מתוכננת בנכס הנפט

להלן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות, בציון התקציב המשוער לביצוע כל פעולה וחלקם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתקציב זה. יודגש כי העלויות ולוחות הזמנים המשוערים מבוססים על אומדנים כלליים וראשוניים בלבד ויכולות להיות בהן סטיות ניכרות. עוד יצוין כי תכנית העבודה, העלויות ולוחות הזמנים המשוערים עשויים להשתנות בעקבות ממצאים חדשים שיתקבלו. מובהר כי הנתונים שלהלן והצפי בדבר פעולות, עלויות ולוחות זמנים לביצוע הפעולות השונות מהווים מידע צופה פני עתיד אשר אינו וודאי והמבוסס על אינפורמציה הקיימת אצל השותף הכללי בתאריך הדוח, וכולל הערכות של השותף הכללי או כוונות שלו בדבר ביצוע הפעולות נכון לתאריך הדוח אשר יכולות להשתנות בהסתמך על ממצאים חדשים שיתקבלו וכן ממגבלות ו/או השפעות חיצוניות רבות כגון עיכוב בקבלת אישורים והיתרים הנדרשים לביצוע הפעולות השונות, תלות בקבלנים וכדומה. לפיכך, הפעולות שיבוצעו בפועל ועלותן עשויות להיות שונות באופן מהותי מן היעדים המוערכים או המשוערים.

תיאור תמציתי של תכנית העבודה המתוכננת	תקופה	תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (באלפי דולר) ²	היקף השתתפותם בפועל של מחזיקי הרישיונות ההוניות של השותפות בתקציב (באלפי דולר)
המשך הפקדה מנכס הנפט, תפעול ותחזוקה שוטפים.	2019 ואילך	עלות ההפעלה השנתית של השדה היא כ- 4,200 אלפי דולר והיא ממומנת ממכירות של הנפט והגז המופקים	עלות ההפעלה השנתית של השדה היא כ- 4,116 אלפי דולר והיא ממומנת ממכירות של הנפט והגז המופקים
<ul style="list-style-type: none"> בחינת אפשרויות לניצול כלכלי יעיל של נכס הנפט, ובפרט תכנון ובחירת מיקומים לקידוחי הפיתוח ביצוע קידוחי פיתוח 		כ-750 עד 1000 לקידוח (כמות הקידוחים תקבע בהמשך)	כ-750 עד 1000 לקידוח (כמות הקידוחים תקבע בהמשך)

6. שיעור השתתפות בפועל בהוצאות והכנסות הקשורות בנכס הנפט

שיעור השתתפות	אחוז	שיעור מגולם ל-100%	הסברים
השיעור המשווה בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בנכס הנפט	98%	100%	ראו תיאור ההחזקות בסעיף 1 לעיל.
השיעור המשווה בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט	75.46%	77.0%	ראו תחשיב בסעיף 7 להלן.
השיעור המשווה בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות הכרוכות בפעילות חיפושים, פיתוח או הפקדה בנכס הנפט	98%	100%	ראו תחשיב בסעיף 8 להלן.

7. ביאור לחישוב השיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט, תחת הנחה של הפקה מסחרית מנכס הנפט

<u>פריט</u>	<u>אחוז</u>	<u>הסבר תמציתי כיצד מחושבים התמלוגים או התשלומים</u>
הכנסות שנתיות חזויות של נכס נפט	100%	
פירוט התמלוגים או התשלום (הנגזרים מההכנסות לאחר תגלית) ברמת נכס הנפט:		
בעלי הזכויות בקרקע	(17.0%)	שיעור התמלוגים של בעלי הזכויות השונים
הכנסות מנוטרלות ברמת נכס הנפט	83.0%	
חלק המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות הנובעות מנכס הנפט המנוטרלות (בשרשור)	98.0%	
סה"כ, חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות, בשיעור ההכנסות בפועל, ברמת נכס הנפט (ולפני תשלומים אחרים ברמת השותפות)	81.34%	
פירוט תמלוגים או תשלומים (הנגזרים מההכנסות לאחר תגלית) בקשר עם נכס הנפט ברמת השותפות (האחוזים להלן יחושבו לפי שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות מנכס הנפט):		
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתשלום לשותף הכללי	(5.88%)	תמלוג על לשותף הכללי
השיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהכנסות מנכס הנפט	75.46%	

8. ביאור לחישוב שיעור ההשתתפות המשויך בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות החיפוש, הפיתוח וההפקה מנכס הנפט

<u>פריט</u>	<u>אחוז</u>	<u>הסבר תמציתי כיצד מחושבים התמלוגים או התשלומים</u>
הוצאות תיאורטיות של נכס נפט (בלא התמלוגים האמורים)	100%	
פירוט התשלומים (הנגזרים מההוצאות) ברמת נכס הנפט:		
סה"כ שיעור ההוצאות בפועל ברמת נכס הנפט	100%	
שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהוצאות נכס הנפט (בשרשור)	98%	
סה"כ שיעורם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות, בהוצאות, ברמת נכס הנפט (ולפני תשלומים אחרים ברמת השותפות)	98%	
פירוט תשלומים (הנגזרים מההוצאות) בקשר עם נכס הנפט וברמת השותפות (האחוזים להלן יחושבו לפי שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות מנכס הנפט):		
השיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות, בהוצאות הכרוכות בפעילות פיתוח או הפקה מנכס הנפט	98%	

9. תגמולים ותשלומים ששולמו במהלך פעילות החיפוש, הפיתוח וההפקה בנכס הנפט

<u>פריט</u>	<u>סך הכל שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בהשקעות בתקופה זו בנכס הנפט (באלפי דולר)</u>	<u>מתוכו, שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של השותפות בתשלומים לממשל</u>
תקציב שהושקע בפועל בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019 (לרבות התשלומים האמורים)	-	-

10. עתודות ומשאבים מותנים בנכס הנפט

בהתאם לסעיף 18(א) לתוספת האחת עשרה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, השותפות תפרסם בתוך שישים (60) ימים ממועד הרכישה פרטים אודות העתודות והמשאבים בנכס בהתאם לסעיף 22 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.