

סולגרין בע"מ

(החברה")

4 ביולי 2021

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הגדון: השלמת התקשרות החברה בהסכם לביצוע השקעות ורכישת מניות בחברה מובילה בארה"ב –

Kuubix Global, LLC

בהמשך למפורט במסגרת סעיף 4.3 לדוח דירקטוריון החברה לרבעון הראשון של שנת 2021 (ראה דיווח החברה מיום 25 במאי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-029899), ולדיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057657), בנוגע למתווה השקעה בחברה בארה"ב וחתומה על הסכם להעמדת הלוואות המירות, מתכבדת החברה לדווח כדלקמן:

כללי:

1. ביום 2 ביולי 2021 השלימה החברה¹ את התקשרותה במערכת הסכמים לביצוע השקעות במהלך השנים 2021-2022, בהיקף כולל של עד כ-104 מיליון דולר, עם אופציה לביצוע השקעות נוספות במהלך השנים 2022-2023 של עד כ-60 מיליון דולר נוספים, ב-Kuubix Global, LLC, חברה המאוגדת במדינת דלאוור בארה"ב הפעילה במגזר המערכות הסולארית המסחריות והביתיות בארה"ב (להלן: "Kuubix Global"),² שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, וכן במועד האמור (להלן: "מועד ההשלמה") השלימה החברה רכישה של 20.7% מהאחזקות ב-Kuubix Global בתמורה לסך של 30 מיליון דולר, וכן העמידה הלוואות המירות למניות Kuubix Global בסך כולל של 34 מיליון דולר³.
2. עסקת ההשקעה, כמפורט להלן, נבנתה בצורה שתאפשר לחברה לעלות לשליטה ב-Kuubix Global, וזאת החל מהרבעון הראשון לשנת 2022.
3. עסקת ההשקעה מהווה נדבך משמעותי מתוכנית האצת פעילות החברה והרחבת פעילותה בשוק המערכות הסולאריות המסחריות והביתיות בארה"ב, תוך התבססות על הידע הקיים והסינרגיות השונות, לטובת הרחבת פעילות משמעותית של החברה בכלל הסגמנטים בתחום האנרגיות המתחדשות בארה"ב.
4. לטובת הרחבת פעילות החברה כאמור, מינתה החברה מנהל לפעילותה בארה"ב, וזאת כחלק מתוכנית החברה להיות מעורבת בפעילותה של Kuubix Global ולהקים זרוע ביצוע של החברה בארה"ב. המנהל האמור מתגורר מזה מספר שנים בארה"ב ובעל ניסיון עשיר בתחום התשתיות.

¹ באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר התאגדה במדינת דלאוור בארה"ב.
² כחלק ממבנה עסקת ההשקעה, הועברה כלל הפעילות של Kuubix CA (כהגדרתה בדיווח זה) ל-Kuubix Global, חברה חדשה שהתאגדה במדינת דלאוור בארה"ב ושהינה בבעלות זהה לבעלות ב-Kuubix CA, אשר אליה הועברה במועד ההשלמה (כהגדרת מונח זה לעיל) כלל פעילות Kuubix CA.
³ הלוואות המירות בסך כולל של 13 מיליון דולר הועמדו על ידי החברה ל-Kuubix CA עובר למועד ההשלמה, והלוואות אלה הומחו ל-Kuubix Global, כחלק ממתווה ההשקעה.

רקע אודות Kuubix Global

5. Kuubix Energy, Inc., אשר פעילותה הועברה ל-Kuubix Global כחלק ממבנה עסקת ההשקעה⁴ (להלן: "Kuubix CA"), הינה חברה הפעילה בתחום הסולארי החל משנת 2016 עם פעילות במדינות שונות בארה"ב, רבות במדינות קליפורניה, טקסס, פלורידה ונבדה. ל - Kuubix Global כיום כ-250 עובדים ומטה משרדיה ממוקם במדינת קליפורניה.
6. פעילותה של Kuubix Global נכון למועד דיווח זה כוללת: (א) מכירה והקמה של מערכות סולאריות ביתיות ללקוחות קצה; ו- (ב) ייזום והקמה של מערכות סולאריות מסחריות על בסיס הסכמי מכירת חשמל ארוכי טווח ללקוחות עסקיים. ל-Kuubix Global יכולות מכירה, רישוי, תכנון, הקמה, חיבור ותפעול של מספר רב של מערכות סולאריות (ביתיות ומסחריות) במדינות שבהן היא פעילה, וכן היא מציעה מגוון פתרונות מימון ללקוחותיה (מטעם צדדים שלישיים).
7. הנהלת Kuubix Global, כולל מייסדיה והמנכ"ל שלה ימשיכו להוביל את פעילותה במגוון תחומי פעילותה.
8. בהתאם לתכנית העבודה של Kuubix Global לשנת 2021 ביחס לשוק המערכות הסולאריות הביתיות, הכנסותיה של Kuubix Global צפויות לגדול לסך של 80-100 מיליון דולר, הרווח הגולמי שלה צפוי לגדול לסך של כ-15-25 מיליון דולר, וה-EBITDA⁵ שלה צפויה לגדול לסך של כ-2 עד 6 מיליון דולר⁶.
9. בהתאם לתחזית הצמיחה של Kuubix Global, ההשקעות שביצעה עד כה החברה לתוך Kuubix Global (כאמור, בסך כולל של 34 מיליון דולר) צפויות לתמוך ולהביא להרחבה וגידול משמעותי בפעילות העסקית של Kuubix Global הן בתחום המערכות הביתיות והן בתחום המערכות המסחריות (ראה יעדי 2021 להלן).

10. מידע אודות שוק האנרגיה הסולארית בארה"ב והסגמנטים של מערכות הסולאריות הביתיות והמסחריות
תחומי הפעילות של Kuubix Global, כאמור, מערכות הסולאריות המסחריות והביתיות, מהווים נכון להיום כ-30% מכלל נפח הפעילות הכולל ביחס להתקנת מערכות סולאריות בארה"ב. נכון לשנת 2020 הותקנו בארה"ב למעלה מ-100 גיגה-וואט של מתקנים סולאריים בגדלים שונים, כאשר על פי התחזיות, שוק זה צפוי לצמוח להיקף משוער של כ-324 גיגה-וואט במהלך העשור הקרוב⁷.
תחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב זוכה להטבות מס פדראליות (ITC) Investment Tax Credit אשר מאפשרות לקבל זיכוי מס בשיעור של 26% מעלויות ההשקעה. בהתאם לחקיקה שבתוקף, שיעור הטבת המס יופחת החל משנת 2023 באופן הדרגתי על פני השנים. עם כניסת הממשל החדש בארה"ב ובהתאם לתוכנית ההשקעה בתשתיות של נשיא ארה"ב ג'ו ביידן, מקודמת חקיקה אשר צפויה לתמוך בהמשך הצמיחה וההשקעות בתחום האנרגיה המתחדשת, לרבות הארכה של תקופת הטבות המס הפדראליות (ITC) לתקופה של 10 שנים⁸.

11. מבנה עסקת ההשקעה

- בהתאם למערכת ההסכמים, וכפי שדווח על ידי החברה, המתווה הכולל של עסקת ההשקעה הינו כדלקמן:
 - 11.1. השקעות בשנת 2021:
כאמור לעיל, במועד ההשלמה רכשה החברה 20.7% מהאחזקות ב-Kuubix Global בתמורה לסך של 30 מיליון דולר (להלן: "יחידות 2021"), וכן העמידה החברה ל-Kuubix Global הלוואות המירות בסך כולל של 34 מיליון דולר ("הלוואות 2021"). הלוואות אלה הועמדו על בסיס אותם העקרונות של הסכם הלוואה ותנאי הלוואה אשר פורטו בדיווח החברה מיום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057657; להלן:

⁴ העברת הפעילות של Kuubix CA ל-Kuubix Global וההשקעה ב-Kuubix Global נעשתה, בין היתר, כדי לצמצם את חשיפת החברה לפעילות העבר של Kuubix CA ולמצות את המבנה המיסוי של עסקת ההשקעה.

⁵ EBITDA - רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות

⁶ לפרטים אודות תוצאות Kuubix CA ראו דיווח החברה מיום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057657). הדוחות הכספיים של Kuubix CA נערכו בהתאם לכללי החשבונאות של ה-U.S. GAAP ו-Kuubix Global צפויה לעבור לערוך את דוחותיה הכספיים לפי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים IFRS.

⁷ <https://www.seia.org/solar-industry-research-data>

⁸ <https://www.reuters.com/article/us-usa-treasury-tax-energy-idUSKBN2BU2HL>

"הסכם ההלוואה", והן תשמנה להאצת פעילות Kuubix Global בתחום המערכות הסולאריות הביתיות והמסחריות. מימון רכישת יחידות 2021 והעמדת הלוואות 2021 נעשה באמצעות יתרות המזומנים של החברה.

המרת הלוואות 2021 ליחידות Kuubix Global תעשה כתלות בעמידה בשיעור של לפחות 75% מהיעדים הפיננסיים שלהן, זאת ביחס לתקופה שהחלה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021: (א) הכנסות בסכום של 80 מיליון דולר; (ב) רווח גולמי בסכום של 20 מיליון דולר; ו- (ג) שיעור המרה ממכירות להכנסות בשיעור של 80% (להלן: "יעדי 2021"), ובהתאם למקדם המרה שנקבע בהסכם ההלוואה⁹, כתלות בתוצאות הפעילות הסופיות של Kuubix Global לשנת 2021 בשוק המערכות הסולאריות הביתיות.

11.2. השקעות בשנת 2022:

ככל ש-Kuubix Global תעמוד ביעדי 2021, החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, תרכוש יחידות נוספות של Kuubix Global בשיעור כולל של כ-11% נוספים מההון המונפק והנפרע של Kuubix Global בתמורה לסך של 20 מיליון דולר ("יחידות 2022"), וכן תעמיד הלוואות המירות נוספות ל-Kuubix Global בסך כולל של עד 20 מיליון דולר¹⁰ ("הלוואות 2022"). ככל ש-Kuubix Global לא תעמוד ביעדי 2021, החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, להחליט האם לרכוש את יחידות 2022 והאם להעמיד את הלוואות 2022.

כמו כן, בהתאם להסכם המסדיר את רכישת היחידות של Kuubix Global, לחברה ניתנה אופציה לרכוש החל משנת 2022 ועד לתום שנת 2023 יחידות נוספות של Kuubix Global בשיעור של עד 33% נוספים מהונה המונפק והנפרע של Kuubix Global בתמורה לעד כ-60 מיליון דולר. כפי שצוין לעיל, בהתאם למבנה עסקת ההשקעה, לחברה היכולת להפוך לבעלת השליטה ב-Kuubix Global במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

11.3. הוראות במערך ההסכמים בקשר לפעילות Kuubix Global וזכויות החברה

במסגרת מערך ההסכמים, הוסדרו ההיבטים הקשורים לפעילות Kuubix Global, הונה וניהולה. במסגרת זו נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

11.3.1. במועד ההשלמה, החברה רשאית למנות שני דירקטורים מתוך חמישה דירקטורים שיכהנו ב-Kuubix Global. לאחר המרה של איזו מההלוואות ההמירות, תהיה רשאית החברה למנות שלושה דירקטורים מתוך חמישה דירקטורים.

11.3.2. כל עוד החזקות החברה ב-Kuubix Global הינן לפחות 15% מהונה של Kuubix Global, לחברה קיימות זכויות וטו על פעולות מהותיות, לרבות (א) שינוי או תיקון ההסכם או מסמכי הייסוד של Kuubix Global; (ב) ביצוע חלוקות; (ג) יצירת חבות ל-Kuubix Global בהיקפים הקבועים בהסכם; (ד) שינוי מהותי של עסקי Kuubix Global; ו- (ה) אישור התכנית העסקית לכל שנה; וזאת בנוסף להתחייבויות Kuubix Global לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנכללו בהסכם ההלוואה.

11.3.3. קיימות הוראות שונות המגבילות את עבירות היחידות ב-Kuubix Global, לרבות תקופת חסימה של 18 חודשים ממועד השלמת עסקת ההשקעה (אשר חלה על בעלי היחידות זולת החברה), זכות

⁹ ככל ש-Kuubix Global תעמוד באופן מלא (בשיעור של 100%) ביעדי 2021, תומרנה הלוואות 2021 למניות Kuubix Global, כך שלאחר ההמרה צפויה החברה להחזיק ב-44% מהונה המונפק והנפרע של Kuubix Global (ביחס להשקעה כוללת של 30 מיליון דולר בגין יחידות 2021 ו-34 מיליון דולר בגין הלוואות 2021, לאחר המרתן). תת ביצוע או ביצוע יתר של Kuubix Global יביא להתאמה בהיקף האחזקות של החברה ב-Kuubix Global, בהתאם לנוסחת התאמה שנקבעה בהסכם ההלוואה.

¹⁰ סכום הלוואות ההמירות ואופן התאמת היקף ההון לו תהיה זכאית החברה בגין המרתן, יוסכמו בין הצדדים במהלך שנת 2021 וייקבעו על בסיס תכנית העבודה של Kuubix Global לשנת 2022, אשר תהיה כפופה לאישור החברה.

מצרנות (Preemptive), וזכות סירוב ראשון (Right of First Refusal) לכל בעל יחידות המחזיק לפחות 15% מהון המניות של Kuubix Global (להוראות אלו חריגים ביחס לנעבר מורשה).
11.3.4. ניתנו מצגים שונים ביחס לנכסים שהועברו ל- Kuubix Global מ- Kuubix CA, ומצגים שונים לגבי Kuubix Global ופעילותה, ונקבעו הסדרי שיפוי, בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם. סכום של 15 מיליון דולר מתוך התמורה בגין יחידות 2021 הועבר לחשבון ייעודי כדי להבטיח התחייבויות שיפוי כלפי החברה במקרה של הפרת המצגים האמורים.

המידע האמור לעיל בדבר היקף השוק בו פועלת Kuubix Global, התפתחותו, פוטנציאל ההכנסות ושולי הרווח הנובעים ממנו ובהתאם תוצאותיה הצפויות של Kuubix Global והערכות החברה ביחס לפעילותה העתידית, ובכלל זאת, ביצוע השקעות הנוספות המתוארות והעמדת הלוואות המירות נוספות ל- Kuubix Global והמרתן, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד דוח זה וכן על פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים, אשר לא נבדקו על ידי החברה ו/או מי מטעמה. לאור האמור, המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מכפי שנצפה וזאת בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים בסביבה העסקית של Kuubix Global תוצאותיה בפועל של Kuubix Global, התפתחויות ביחס לגורמים המשפיעים על פעילותה וכיו"ב.

בכבוד רב,

סולגריין בע"מ

ע"י: תום שפרן, מנכ"ל החברה

גיא ליברמן, סמנכ"ל הכספים