

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

17 ביולי 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: הגדלת פורטפוליו הפרויקטים של החברה ברומניה כניסה לפרויקט סולארי בהספק מוערך של כ-255 מגה-וואט

בהמשך לאמור בסעיף 3.3.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021¹ ובדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 5 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-110811) ו-2 במאי 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-044202) ("הדיווחים הקודמים")², בקשר עם הקמת פלטפורמת פיתוח וייזום ייעודית ברומניה, הגדלת פורטפוליו הפרויקטים של החברה ברומניה והמשך פיתוח המוצלח של הפרויקטים, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 14 ביולי 2022 התקשרה Nofar Europe B.V., תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של 90% ("Nofar Europe"), בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של תאגיד העוסק בייזום של פרויקט סולארי ברומניה, בהספק מוערך של כ-255 מגה-וואט³ המצוי בסמיכות לקו מתח גבוה המאפשר הזרמה ישירה של החשמל שייוצר בפרויקט לקו המתח הגבוה ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

כמפורט בדיווחים הקודמים, לחברה פלטפורמת ייזום ופיתוח משמעותית ברומניה (Nofar Energy SRL), הכוללת מנהל מדינה, ומנהלי פיתוח, רישוי, תכנון, הנדסה, מימון, כספים וכיוצ"ב, בעלי הידע והניסיון הנדרש לצורך ייזום, פיתוח, מימון והקמה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת ברומניה.

למועד הדוח, פלטפורמת הייזום עוסקת בהקמה וקידום פרויקטי החברה ברומניה, הכוללים את פרויקטי Ratesti (MW 155), המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, ופרויקט Iepuresti (MW 169)³ המצוי בשלבי רישוי ותכנון מתקדמים.

במקביל עוסקת פלטפורמת הפיתוח המקומית בהמשך בחינה ואיתור של פרויקטים איכותיים נוספים ברומניה, אשר יאפשרו לחברה לנצל את מחירי החשמל הגבוהים³.

יצוין כי להערכת החברה, מדובר בפרויקט איכותי ומשמעותי³ בשל גודלו של הפרויקט (כ-255 MW)³, מיקומו בדרום רומניה, הסטטוס התכנוני המתקדם שלו וסמיכותו לקו המתח הגבוה.

לפרטים בדבר שוק החשמל ברומניה ראו סעיף 3.3.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרטים בדבר הפרויקט

חברת הפרויקט הינה הבעלים של פרויקט סולארי המצוי בשלבי פיתוח בעל זכויות במקרקעין בשטח של כ-290 הקטר, המצויים בדרום רומניה (כ-90 הקטר בבעלות ו-200 הקטר בשכירות לתקופה של 35 שנה וזכות סירוב ראשונה לרכישתן), עליהן מיועד לקום הפרויקט.

¹ אשר פורסם ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-031419) (לעיל ולהלן: "הדוח השנתי ל-2021"), ואשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

² אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

³ הערכות החברה בדבר, הספק הפרויקט, איכות הפרויקט וניצול מחירי החשמל באירופה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, התוכניות הסופיות של הפרויקט, המשך העליה במחירי החשמל וכיוצ"ב. יודגש כי למועד זה אין כל וודאות בדבר הספקו הסופי והמדויק של הפרויקט, בין היתר, לאור העובדה כי למועד הדוח טרם התקבל אישור חיבור, היתר בניה וכיוצ"ב.

הפרויקט הינו פרויקט סולארי המצוי בפיתוח מתקדם¹, בהספק מוערך של כ-255 מגה-וואט². למועד הדוח חברת הפרויקט עוסקת בהגשת בקשת אישור חיבור (ATR) בגין הפרויקט, במקביל לקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך תחילת הקמת הפרויקט והגעתו לשלב מוכנות להקמה (Ready to Build).
להלן הערכות החברה בדבר הפרויקט⁽¹⁾:

סטטוס	פיתוח מתקדם ³
הסדר רגולטורי מתוכנן	מחירי שוק
סך הספק מותקן חזוי (MW)	MW 255
סך עלות רכישת הון מניות של חברת הפרויקט הכולל עלות פיתוח הפרויקט ועלות רכישת הקרקעות הקשורות לפרויקט ⁽²⁾ חזוי (אלפי אירו)	26,700
סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי אירו)	135,045
מועד הגעה ל-RTB חזוי ⁽³⁾	2023
מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽³⁾	2025
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי אירו)	27,273
סך EBITDA פרויקט אלפי ⁽⁵⁾ חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁴⁾ (אלפי אירו)	24,167
שיעור החזקות החברה, בשרשור	85.5%-90%

- (1) הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט, ובהנחת פרויקט בהיקף של 255 מגה-וואט. כאמור לעיל, קיימת סבירות כי ההספק הסופי של הפרויקט יהיה שונה, עלויות ההקמה ותוצאותיו יהיו שונים מהמפורט בטבלה לעיל.
- (2) מבוסס על תנאי הסכם רכישת חברת הפרויקט, כמו גם הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה ועלויות החיבור לרשת, בהתבסס על הסכמי הקמה קודמים בתוספת מרווח מסויים.
- (3) מבוסס על הערכות היזם בדבר פרק הזמן הדרוש להשלמת קבלת ההיתרים הנדרשים לתחילת הקמת הפרויקט, המועד האחרון להשלמת העסקה והערכות החברה בדבר משך הזמן הדרוש להקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל.
- (4) ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית תעריפי החשמל שסופקה לחברה ע"י ספק שירותי חיצוני ועצמאי, בניכוי תשלומים מערכתיים, הערכות החברה ביחס להספק המערכות בפועל, והנחת עבודה של 1,300 שעות שמש בשנה.
- (5) שנת הפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, תפעל המערכת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת הפעלה הראשונה תהיה שנת 2025.
- (6) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, עלויות ביטוח ועלויות תפעול הפרויקט. בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון להקמת הפרויקט. לנוכח העובדה כי למועד הדוח טרם הוסכם על קבלת מימון, טרם סוכמו תנאיו ואין כל וודאות בדבר קבלת המימון כאמור או תנאיו, הטבלה אינה כוללת פירוט של ה-FFO החזוי ועלויות המימון.

הסכם רכישת המניות

במסגרת הסכם הרכישה התחייבה Nofar Europe ("הרוכשת") לרכוש מבעלת המניות של חברת הפרויקט ("המוכרת") את מלוא הון המניות המונפק של חברת הפרויקט (חלק החברה, בשרשור, 85.5%-90%) לאחר קבלת האישורים הנדרשים לתחילת הקמה הפרויקט ("RTB") והתקיימות יתר התנאים המתלים המפורטים בהסכם.

התמורה בגין רכישת חברת הפרויקט מבוססת על הספק אישור החיבור לפרויקט, בניכוי החוב נטו של חברת הפרויקט במועד ההשלמה. במסגרת ההסכם התחייבה Nofar Europe לשלם למוכרת, מקדמה בסך של כ-2.7 מיליון אירו, כאשר היתרה קבועה לתשלום במועד ההשלמה.

השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים לשיעור רצון Nofar Europe, אשר כוללים בעיקר, הגעת הפרויקט ל-RTB בתנאים כמפורט בהסכם, כי הספק הפרויקט לא יפחת מ-220 MW (DC), רכישת ביטוח זכויות ביחס למקרקעי הפרויקט, קיום התחייבויות הצדדים הקבועות עד למועד ההשלמה, קבלת אישור לביצוע השקעות ע"י גורמים זרים וכי לא יחול שינוי מהותי לרעה אשר לא תוקן.

בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה הינו יוני 2023, עם אפשרות להאריכו בהסכמת הצדדים.

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
² יודגש כי ההערכות בדבר הספק הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על מידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקת הנאותות והמשא ומתן. יודגש כי למועד זה אין כל וודאות בדבר הספקו הסופי והמדויק של הפרויקט, בין היתר, לאור העובדה כי למועד הדוח טרם התקבל אישור חיבור, היתר בניה וכיוצא ב.

ההסכם כולל הוראות בדבר פעילות חברות הפרויקט במהלך תקופת הביניים, וכן התחייבות מוגבלת, לשיפוי הרוכשת, בגין נזקים שייגרמו עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולים בהסכם הרכישה.

התחייבויות המוכרת מכוח ההסכם מובטחות בשעבוד על מניות חברת הפרויקט והתחייבות חברת הפרויקט שלא למכור ולשעבד את מקרקעי הפרויקט עד למועד האחרון להשלמת העסקה.

מימון הרכישה

בכוונת החברה לממן את עלות רכישת הזכויות בפרויקט וההון העצמי הדרוש להקמת הפרויקט באמצעות יתרת המזומנים המצויה ברשותה.

בנוסף, כאמור לעיל, בכוונת החברה לבחון אפשרות כי חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט ימומנו באמצעות הלוואות ייעודיות (Project Finance) שיועמדו לחברת הפרויקט. יודגש כי למועד הדוח טרם סוכמו תנאי המימון כאמור ואין כל וודאות שיתקבלו.

יודגש כי הערכות החברה בדיווח אודות תעריפים, הספקים, מועד תחילת הקמה והפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, תשלומים ו-EBITDA, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של החברה. הערכות האמורות מבוססות על הערכות החברה ביחס לפרויקט, מאפייניו, כמו גם שוק החשמל ברומניה, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: אי-קבלת היתר בגין מלוא ההספק המתוכנן, עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, עיכובים בהקמת המערכת, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות, שינויים בתכנון הפרויקט, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, מגבלות טופוגרפיות, שינויים בשיעורי הריבית, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים במחירי החשמל, שינויים בשיעורי המס ברומניה, שינויים במשק החשמל, שינויים רגולטוריים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו, המשך מלחמת רוסיה-אוקראינה וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד הדוח אין כל וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט, בין היתר, בשל העובדה כי הקמת פרויקט זה כפופה לקבלת אישורים שונים כמפורט בדוח זה לעיל ובסעיף 4.9 לדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה, אשר אין כל וודאות שיתקבלו, כמו גם בשל חשש להתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.13 לדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. ככל שהחברה לא תצליח להוציא לפועל את המערכת המפורטת לעיל, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד.

החברה קיבלה החלטה לעכב את הדיווח בדבר המשא ומתן בקשר להתקשרות בעסקה בהתאם לתקנה 36(ב1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 שכן הגשתו עלולה הייתה למנוע את השלמת העסקה.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

באמצעות: נדב טנא, מנכ"ל ונעם פישר, סמנכ"ל כספים