

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

10 במאי 2021

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: משא ומתן מתקדם לרכישת זכויות בחברה בתחום האנרגיה המתחדשת בארה"ב

החברה מתכבדת להודיע, כי כחלק מתוכניתה האסטרטגית להרחבת פעילותה לשווקים גלובאליים נוספים, מנהלת החברה משא ומתן מתקדם לרכישת 67% מהזכויות בקבוצת חברות העוסקות - בדומה לפעילות החברה בישראל - בייזום, פיתוח, רישוי, תכנון, ניהול הקמה והחזקה של פרויקטים סולאריים על גבי גגות מבנים מסחריים ומערכות אגירה בארה"ב (יחדיו "חברת המטרה").

חברת המטרה מתמקדת בשיתופי פעולה עם גופים עתירי נדל"ן מסחרי ("חברות הנדל"ן"), בהקמת מערכות סולאריות על גגות נכסיהן ובמכירת החשמל המיוצר בהן לשוכרי חברות הנדל"ן, בתעריף המבוסס על תעריף ה-Retail (כ-19 סנט לקוט"ש בשנת 2020¹), הגבוה משמעותית מתעריפי ה-Wholesale². חברת המטרה מתמקדת בעיקר באזורים בהם תעריפי החשמל ו/או מחירי התעודות הירוקות גבוהים מהמוצע בשוק.

להערכת החברה, המודל הייחודי של חברת המטרה, בשילוב שיתופי הפעולה עם חברות הנדל"ן, מהווים יתרון ייחודי ופוטנציאל להקמת מאות מגה-וואטים של פרויקטים סולאריים בשנים הקרובות.

למועד הדיווח, מחזיקה חברת המטרה בפורטפוליו פרויקטים סולאריים ומערכות אגירה בהפעלה מסחרית, הקמה, לקראת הקמה או רישוי בהספק כולל של כ-82 מגה-וואט (מתוכן מערכות סולאריות בהספק של כ-15 מגה-וואט הינן בהפעלה מסחרית, מוכנות לחיבור או בהקמה). בנוסף, להערכת החברה, שיתופי הפעולה עם חברות הנדל"ן יאפשרו הקמת מאות מגה-וואטים נוספים.

ניסיונה הרב של החברה בייזום, פיתוח, רישוי, תכנון, ניהול הקמה והחזקה של פרויקטים סולאריים על גבי גגות בישראל, כמו גם הסינרגיות בין פעילות החברה לפעילות חברת המטרה, יתרמו, להערכת החברה, לחברת המטרה ערכים מוספים משמעותיים, ויסייעו בהאצת תהליכי הפיתוח, בהרחבת פורטפוליו הפרויקטים שלה ובכניסה לשווקים חדשים.

בהתאם למשא ומתן ומזכר ההבנות שנחתם בין הצדדים, בכפוף להשלמת הליך בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וחתימה על הסכמים מפורטים, החברה תשלם סך כולל של כ-91 מיליון דולר ארה"ב (ביחד: "כספי ההשקעה") כנגד רכישת 67% מהזכויות בחברת המטרה. כספי ההשקעה יועמדו כהשקעה, העמדת הלוואות לחברת המטרה ורכישת זכויות מבעלי המניות של חברת המטרה.

כספי ההשקעה ישמשו את חברת המטרה למימון פעילותה השוטפת, פירעון התחייבויות, השלמת הקמתו של פורטפוליו פרויקטים שבבעלותה ב-Equity IRR של 13.5%³, והרחבת פורטפוליו הפרויקטים באופן משמעותי. החברה צופה שכול שתושלם העסקה, חברת המטרה תהפוך לאחת המרכזיות בקבוצת נופר אנרג'י בשנים הקרובות.

עבור החברה, מדובר בעסקה ראשונה בשוק האמריקאי, המבוצעת בהתאם לאסטרטגיית החברה להרחבת פעילותה לשווקים גלובאליים חדשים, בין היתר תוך התמקדות בסגמנט הסולארי המסחרי (C&I), אשר על פי ההערכות צפוי לגדול בשנת 2021 ב-25% בהשוואה לשנת 2020⁴, וזאת, בין היתר, כתוצאה מכניסתו של נשיא ארה"ב ג'ו ביידן ומדיניותו המטיבה ביחס לקידום אנרגיות מתחדשות, ובפרט הארכת הטבות המס הפדראליות שבוצעה בסוף שנת 2020.

¹ חושב על פי התעריף הממוצע בפרויקטים בהפעלה מסחרית של חברת המטרה ב-2020.

² למיטב ידיעת החברה, התעריף הסיטונאי המקובל בהסכמי PPA.

³ מבוסס על הסכמות הצדדים בדבר מאפייני פרויקטים חדשים.

⁴ https://www.woodmac.com/research/products/power-and-renewables/us-solar-market-insight/thank-you/?_FormGuid=06972cb7-09ee-45c1-93b8-63535b12ce2e&__FormLanguage=en&__FormSubmissionId=21c51aab-d175-4e4c-897a-3ffa44e4f7cf

בהתאם לפרסומים, כיום, מותקנים בארה"ב כ- 97 ג'יגה-וואט של פרויקטים סולאריים⁵, המהווים כ- 16% מסך מקורות האנרגיה המתחדשת בארה"ב. לפי התחזיות, עד לשנת 2050, יהווה התחום הסולארי 47% מסך מקורות האנרגיה המתחדשת בארה"ב⁶.

בהתאם לפרסומים, בשנת 2020, נקבע שיא של הקמת פרויקטים סולאריים חדשים בארה"ב בהספק כולל של כ- 19.2 ג'יגה-וואט - עליה של 43% בהשוואה לשנת 2019⁴ עליה זו מיקמה בפעם השנייה ברציפות את התחום הסולארי בארה"ב בראש מקורות הייצור החדשים (ביחס לכלל מקורות הייצור). על פי התחזיות במהלך העשור הקרוב יותקנו כ- 324 ג'יגה-וואט של פרויקטים סולאריים חדשים - יותר מפי שלושה מההספק שהותקן עד לשנת 2020.

ע"פ התחזיות, עד שנת 2025 כ- 25% מהפרויקטים הסולאריים שיוקמו מאחורי המונה (Behind the Meter) ישלבו טכנולוגיית אגירת חשמל, וזאת בהשוואה ל- 6% מהפרויקטים הסולאריים בהם משולבת טכנולוגיית אגירה כיום⁵. כפי שפרסמה החברה, ביום 16.2.2021, החברה השלימה הקמתה של מערכת אגירת החשמל הראשונה בישראל, ובחודש מרץ 2020 התקשרה בהסכם מסגרת עם Tesla לרכישת מערכות אגירת חשמל בהיקף מינימאלי של 30 מיליון דולר ארה"ב. החברה סבורה כי פוטנציאל הגידול בתחום אגירת האנרגיה בתחומי הפעילות של חברת המטרה, וניסיונה של החברה בתחום האגירה, יהוו יתרון משמעותי לחברת המטרה ויסייעו רבות בצמיחתה בשוק האמריקאי.

יובהר כי ההתקשרות בהסכם והשלמת העסקה כפופים בין היתר להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, הגעה לנוסחים מוסכמים של מסמכי העסקה המחייבים, אישור ההתקשרות בהסכמים באורגנים המוסמכים של החברה וחברת המטרה, חתימה על הסכמים סופיים והתקיימות התנאים המתלים שיקבעו בהסכמים (ככל שייחתמו). בשלב זה אין כל וודאות בדבר החתימה על הסכמים ו/או ביחס לתנאיהם המדויקים.

בנוסף, למועד הדוח אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים המפורטים בדוח זה, של מימוש הפוטנציאל, ומימוש שיתופי הפעולה עם הגופים המסחריים עימם התקשרה חברת המטרה, בין היתר, בשל העובדה כי פרויקטים אלו כפופים להתקשרות בהסכמים עם בעלי הזכויות באתרים השונים, קבלת אישורים שונים (לרבות אישורי חיבור לרשות החשמל, היתרי בניה, קבלת אישורים וסטטוטוריים ורגולטוריים שונים וכיוצ"ב) אשר אין כל וודאות כי יתקבלו, כמו גם בשל החשש להתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.13 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020⁷.

כמו כן, הערכות החברה בדבר סינרגיות פעילות החברה וחברת המטרה, תרומת החברה וניסיונה לפעילות חברת המטרה, כמו גם התקנת מערכות אגירה על ידי חברת המטרה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967. הערכות אלו עלולות שלא להתממש בשל גורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות פערים במאפייני הפעילויות, קושי ביישום הסינרגיה וכיוצ"ב.

בהתאם לתקנה 36(ב1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 החברה עיכבה את הדיווח אודות המשא ומתן וההתקשרות במזכר ההבנות, בשל החשש כי דיווח אודותיהם עלול היה למנוע את השלמת העסקה או להרע באופן ניכר את תנאיה. ביום 9 במאי 2020 הסתיימה זכות העיכוב.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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

⁵ <https://www.seia.org/solar-industry-research-data>

⁶ https://www.eia.gov/outlooks/aeo/pdf/AEO_Narrative_2021.pdf

⁷ הדוח התקופתי של החברה שפורסם ביום 30.3.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-049992), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.