

ע.י. נופר אנרג'י 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

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת זכויות בפרויקט סולארי ברומניה בהספק של כ-153 מגה-וואט

בהמשך לדיווח המיידני שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא 031756-01-2021), בקשר להגשת הצעה לרכישת פרויקט סולארי ברומניה בהספק כולל של כ-153 מגה-וואט, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 1 ביולי 2021 התקשרה החברה ביחד עם Econergy International Ltd. ("אקונרג'י"), בהסכם לרכישת חברה המחזיקה בפרויקט פוטו-וולטאי בהספק כולל של כ-153 מגה-וואט DC המצוי לקראת הקמה (כהגדרת מונח זה בחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020¹) ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

רכישת הזכויות בפרויקט מבוצעת כחלק מיישום האסטרטגיה של החברה להרחיב את פעילותה לשווקים נוספים ברחבי העולם (כמפורט בסעיף 4.11 לדוח השנתי של החברה ל-2020, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה). כמו כן, הכניסה לשוק האנרגיה המתחדשת ברומניה, הינה חלק ממהלך אסטרטגי של החברה, הכולל הקמה של סניף מקומי ברומניה.

למיטב ידיעת החברה, שוק האנרגיה המתחדשת ברומניה הינו שוק בתהליכי צמיחה, בשלבי מעבר מאנרגיה המבוססת על פחם לאנרגיה מתחדשת, המאפשר מכירת חשמל בשוק הפתוח ובהסכמי PPA, במחירי חשמל גבוהים יחסית. להערכת החברה שילוב מאפיינים אלו מאפשר הקמת פרויקטים בהספקים משמעותיים וברווחיות גבוהה². לאור מאפיינים אלו, החליטה החברה על כניסה לפעילות משמעותית בשוק זה, בכל שרשרת הערך (פיתוח, הקמה, תחזוקה, ניהול והחזקה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת). בהתאם החברה החלה בהקמה סניף מקומי אשר יהיה אחראי על ניהול ופיתוח פעילות החברה ברומניה ומימוש פוטנציאל הצמיחה הטמון בו וגיטיסה מנהל מקומי אשר יוביל את הפעילות ברומניה. רכישת הפרויקט והקמתו - אשר הינו הפרויקט הסולארי הגדול ביותר ברומניה³ - הינו חלק מיישום אסטרטגיית הכניסה וההתפתחות במדינה.

פרטים בדבר הפרויקט :

למיטב ידיעת החברה, הפרויקט, בהספק מוערך של כ-153 מגה-וואט, מצוי בשלבי רישוי מתקדמים. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח התקבלו מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות הקמתו ואלו צפויות להתחיל ברבעון הראשון של שנת 2022 ולהסתיים בראשית 2023⁴.

להלן הערכות החברה בדבר הפרויקט⁽¹⁾ :

סטטוס	
הסדר רגולטורי מתוכנן	מכירת חשמל במחירי שוק (ללא הסדר רגולטורי)
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	כ-153
סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי יורו)	כ-86,027
שיעור מינוף ⁽³⁾ חזוי (חוב בכיר)	---
מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽⁴⁾	רבעון ראשון 2023

¹ אשר פורסם ביום 30 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 049992-01-2021), ואשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020").

² בהשוואה לפרויקטים דומים באירופה.

³ מבין הפרויקטים הסולאריים בהפעלה מסחרית. מקור: <https://www.transelectrica.ro/ro/web/tel/productie>.

⁴ בהתבסס על האישורים שהונפקו למועד הדוח כמו גם המידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקת הנאותות. יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד קבלת יתרת האישורים הנדרשים לתחילת הקמה הפרויקט ומועד סיום ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על האישורים שהונפקו לחברת הפרויקט למועד הדוח כמו גם הרגולציה החלה במועד זה ברומניה. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינוי בהוראות הדין או בפרשנותם, עיכובים בהגעה להסכמות עם קבלן הקמה, עיכובים בהליכי ההקמה וכיוצא"ב.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח התקופתי לשנת 2020, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

כ-9,281	סך הכנסות חזיויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)
כ-7,809	סך EBITDA פרויקטאלי ⁽⁶⁾ חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)
כ-7,685	תזרים פנוי חזוי ⁽⁷⁾ לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾
50%	שיעור החזקות החברה, בשרשור

- (1) הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט.
- (2) בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברת הפרויקט, הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה, ותשלום דמי ניהול לאקונרג'י בהתבסס על תנאי הסכם הניהול והמשא ומתן המתנהל עם קבלן הקמה (EPC).
- (3) למועד הדוח, מתקיימים מגעים ראשונים בנוגע לקבלת מימון לפרויקט בשיעור של 60% מעלות הפרויקט. לנוכח חוסר הוודאות בדבר קבלת המימון ותנאיו, למען הזהירות הונח כי הקמת הפרויקט תבוצע ללא מימון חיצוני.
- (4) המועד מבוסס על דיונים שנערכו עם אקונרג'י בתוספת מרווח ביטחון מסוים.
- (5) ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית תעריפי החשמל שסופקה לחברה ע"י ספק שירות חיצוני ועצמאי, בניכוי תשלומים מערכתיים, הערכות החברה ביחס להספק המערכות בפועל, והנחת עבודה של 1,395 שעות שמש בשנה.
- שנת הפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת הפעלה הראשונה תהיה שנת 2023.
- (6) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת. לנוכח העובדה כי למועד הדוח טרם הוסכם על קבלת מימון, טרם סוכמו תנאיו ואין כל וודאות בדבר קבלת המימון כאמור או תנאיו, הונח כי הפרויקט יבוצע ממקורות עצמאיים. בהתאם, הטבלה אינה כוללת פירוט של ה-FFO החזוי.
- (7) תזרים פנוי חזוי מבוסס על ה-EBITDA בניכוי תשלומי מס של חברת הפרויקט.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספק, מועד תחילת הקמה והפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA וממוצע תזרים פנוי חזוי, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניותיהם של הרוכשים ביחס לפרויקט לעיל ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, עיכובים בהקמת המערכת, שינויים בעלויות הקמה, לרבות בגין הוצאות בלתי-צפויות, שינויים במדיניות ו/או עלויות המימון, שינויים בשיעורי הריבית, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל או בעלויות מכירתו ברומניה, שינויים בהיקפי צריכת החשמל ברומניה, שינויים בשיעורי המס ברומניה, שינויים במשק החשמל ברומניה, שינויים רגולטוריים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד הדוח אין כל וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט לעיל המצוי לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי הקמת פרויקט זה כפופה לקבלת אישורים שונים כמפורט בדוח זה לעיל ובסעיף 4.9 לדוח השנתי של החברה ל-2020, 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 של החברה ל-2020, 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.

הסכם רכישת המניות

במסגרת הסכם הרכישה התחייבו החברה ואקונרג'י (ביחד: "הרוכשים") (ביחד לחוד) לרכוש מאת בעלת המניות היחידה ב-Portland Trust Renewables 1 S.R.L. ("המוכרת" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) את מלוא הון המניות המונפק של חברת הפרויקט (חלק החברה 50%) במועד קבלת האישורים הנדרשים לתחילת הקמת הפרויקט ("RTB").

במסגרת ההסכם הרוכשים התחייבו לשלם למוכרת, בתוך 5 ימים ממועד חתימת ההסכם, מקדמה בסך של 3 מיליון אירו, אשר נועדה להבטיח את עמידתם בהוראות ההסכם. יתרת התמורה קבועה לתשלום במועד ההשלמה.

השלמת העסקה מותנית, בעיקר, בהתקיימות תנאים מתלים המפורטים בהסכם והכוללים, בעיקר, קבלת היתרי בניה (Building Permit) להקמת הפרויקט וקווי החשמל הנדרשים לצורך חיבור הפרויקט לרשת החשמל, ולקבלת זיקת הנאה במקרקעין עליהם מיועדים לקום קווי החשמל המחברים בין המערכת לרשת החשמל, וכן היתר הקמה (Setting-up Authorization).

בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה הינו 31 באוקטובר 2021, כאשר לצדדים זכות להאריך מועד זה בחודשיים נוספים.

להערכת החברה¹, הסכום הכולל של רכישת הזכויות הנרכשות, פיתוח והקמת (EPC) הפרויקט תסתכם בסך מוערך של כ-86 מיליון יורו מיליוני אירו (חלק החברה כ-43 מיליוני אירו).

ההסכם כולל הוראות בדבר פעילות חברת הפרויקט במהלך תקופת הביניים, וכן התחייבות של המוכרת לשיפוי המוכרים, בגין נזקים שייגרמו עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולות בהסכמים. ההתחייבות המוכרת לשיפוי מוגבלת בתקופות ובסכומים כמפורט בהסכם ואינה חלה ביחס לאירועים שיתרחשו או נודעו למוכרת בין מועד חתימת ההסכם למועד ההשלמה, בגינם תימסר הודעה לרוכשים.

כן כולל ההסכם התחייבות של המוכרת לשעבד לטובת הרוכשים במועד החתימה את מניות חברת הפרויקט, להבטחת החזר המקדמה, ככל שיבוטל ההסכם בנסיבות המקנות לרוכשים את הזכות לקבלת החזר המקדמה.

הסכם שיתוף פעולה

בין הרוכשים נחתם הסכם המסדיר את רכישת הזכויות בחברת הפרויקט על ידי המוכרים ואופן ניהול חברת הפרויקט לאחר השלמת ההסכם ("הסכם שיתוף הפעולה"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבע כי החל ממועד ההשלמה, ניהול חברת הפרויקט יבוצע במשותף, כאשר אקונורג'י תעניק לחברת הפרויקט שירותי ניהול לעבודות הקמה (EPCm) ושירותי ניהול במהלך חלק מתקופת ההפעלה המסחרית של הפרויקט (Asset Management) תמורת סכומים שאינם מהותיים לחברה או לחברת הפרויקט. בנוסף כולל הסכם שיתוף הפעולה, בין היתר, איסור בדבר העברת מניות חברת הפרויקט עד להפעלה המסחרית של הפרויקט, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות חברת הפרויקט.

מימון הרכישה

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

בנוסף, כאמור לעיל, למועד הדוח נבחנת 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.

שוק האנרגיה הרומניה

נכון לשנת 2021 כושר ייצור האנרגיה ברומניה הסתכם בכ-20 ג'יגה-וואט, כאשר הידרו ופחם מהווים כ-55% מכושר הייצור המותקן, גז טבעי כ-15%, וגרעין כ-7% מכושר הייצור המותקן. כושר הייצור המותקן באנרגיות מתחדשות עומד על כ-4.4 ג'יגה וואט, מהם כ-1.4 ג'יגה וואט של מתקנים סולאריים². בהמשך לשיחות מתמשכות עם האיחוד האירופי, התחייבה ממשלת רומניה במסגרת ה-National Energy and Climate Plan (NECP)³ ליעד של כ-30.7% ייצור חשמל ממקורות מתחדשים עד שנת 2030, יעד הנמצא בפער ניכר מהיקף ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות כיום. מכאן, שיהיה צורך בהקמת כושר ייצור חדש ניכר מאנרגיות מתחדשות. על פי ההערכות צפויה הקמה של כ-6 ג'יגה וואט של מתקני ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת (סולארי ורוח) עד שנת 2030 במטרה לעמוד ביעד זה, כאשר כושר הייצור הסולארי המותקן הסולארי צפוי לעלות מכ-1.4 ג'יגה וואט בשנת 2021 לכ-5.0 ג'יגה וואט בשנת 2030 – גידול של כ-3,600 מגה וואט בתוך כ-10 שנים⁴.

כמו כן, בחודש מאי 2020, נכנס לתוקף The Government Emergency Ordinance no 74/2020, מאפשר לפרוייקטי אנרגיה מתחדשת חדשים להתקשר בהסכמי PPA למכירת חשמל מהפרוייקט⁵. יצוין כי למועד הדוח התיקון טרם אושר על ידי הפרלמנט ואין כל וודאות אם יאושר. עם זאת, כל עוד הפרלמנט אינו קובע אחרת, התיקון הינו בתוקף.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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

¹ בהתבסס על המשא ומתן אשר למיטב ידיעת החברה מתנהל בין אקונורג'י לקבלן הקמה (EPC) בנוגע להקמת הפרויקט. יודגש כי הערכות החברה בדבר עלויות הפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הגעה להסכמות סופיות עם קבלן ההקמה, כי לא יחולו שינויים בעלויות ההקמה וכיוצ"ב.

² מקור: ANRE, רשות האנרגיה הרומנית. <https://www.anre.ro/ro/energie-electrica/rapoarte/puterea-instalata-in-capacitatiile-de-productie-energie-electrica>

³ https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/ro_final_necp_main_en.pdf

⁴ מקור: דוח (2021) Renew Romania, Schoenherr Attorneys at Law.

⁵ מקור: דוח (2021) Renew Romania, Schoenherr Attorneys at Law.