

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

24 בנובמבר 2021

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.ג.,

הנדון: רכישת פורטפוליו פרויקטים בפולין בהספק של כ-185 מגה-וואט

בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2021 בדבר אישור דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת פורטפוליו פרויקטים סולאריים בפולין בהספק מוערך של כ-185 מגה-וואט, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 23 בנובמבר 2021, Nofar Europe B.V., חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 90% ("נופר אירופה"), התקשרה בהסכם לרכישת פורטפוליו פרויקטים בהספק של כ-185 מגה-וואט בפולין, המצויים לקראת הקמה ובפיתוח (כהגדרת מונחים אלו בחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020¹, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה) ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקטים", בהתאמה).

רכישת הזכויות בפרויקטים מבוצעת כחלק מיישום האסטרטגיה של החברה להיכנס לשוק האנרגיה המתחדשת בפולין, הכולל, בין היתר, התקשרות בהסכם שיתוף פעולה עם Electrum SP. Z O.O. (כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2021).

פרטים בדבר הפרויקטים:

פורטפוליו הפרויקטים נשוא הסכם הרכישה כולל 14 פרויקטים סולאריים בהספקים של בין 1 מגה-וואט ל-68 מגה וואט, בחלוקה כדלקמן: 68.7 מגה-וואט, 50 מגה-וואט, 40 מגה-וואט ועוד 11 פרויקטים בהספקים של בין 1 ל-6.5 מגה-וואט.

להלן הערכות החברה בדבר הפרויקטים⁽¹⁾:

סטטוס	לקראת הקמה ²	פיתוח
הסדר רגולטורי מתוכנן	מחירי שוק	מחירי שוק
סך הספק מותקן חזוי (MWp)	40	145.2
סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי יורו)	21,450	75,130
מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽⁴⁾	2023	2024
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)	2,565	9,169
סך EBITDA פרויקטאלי ⁽⁶⁾ חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)	1,734	6,022
שיעור החזקות החברה, בשרשור	90%	

- ⁽¹⁾ הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט.
- ⁽²⁾ בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בפרויקטים והערכות החברה בדבר עלויות ההקמה.
- ⁽³⁾ בכוננת החברה לבחון היתכנות של קבלת מימון פרויקטלי להקמת הפרויקטים. לנוכח השלבים המקדמיים של הפרויקטים, החברה טרם בחנה אפשרות של קבלת מימון כאמור. בהתאם, למען הזהירות הונח כי הקמת הפרויקט תבוצע ללא מימון חיצוני.
- ⁽⁴⁾ המועד מבוסס על הערכות בדבר הגעת כל פרויקט ל-RTB והמועד האחרון (Long Stop Date) הקבוע בהסכם להשלמת רכישת הזכויות בפרויקטים.
- ⁽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 1,046 שעות שמש בשנה לפרויקט המסווג כלקראת הקמה, וטווח של כ-900 עד 1,070 שעות שמש בשנה לפרויקטים בפיתוח.
- ⁽⁶⁾ שנת הפעלה הראשונה המייצגת: משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.
- ⁽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

¹ אשר פורסם ביום 30 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-049992), ואשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020").
² כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח התקופתי לשנת 2020, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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.

הסכם רכישת המניות

במסגרת הסכם הרכישה התחייבה נופר אירופה לרכוש מהחברות המחזיקות בפרויקטים או מבעלי המניות של החברות המחזיקות בפרויקטים, לפי העניין (ביחד ולחוד "המוכרים") את מניות החברות בפרויקטים ("חברות הפרויקטים") או את מלוא הנכסים, הזכויות וההתחייבויות הנדרשים לצורך הקמת הפרויקטים ותפעולם ("נכסי הפרויקטים"), לפי העניין, לאחר קבלת הודעה מהמוכרים בדבר קבלת האישורים הנדרשים לתחילת הקמת כל פרויקט ("RTB").

במסגרת ההסכם התחייבה נופר אירופה לשלם למוכרים 10% מהתמורה בגין כל פרויקט במועד קבלת תב"ע מאושרת (Zoning Decisions או Zoning Plan), 40% לאחר קבלת אישור חיבור לרשת (Interconnection Conditions) ביחס לאותו פרויקט והיתרה במועד ההשלמה (לאחר הגעת הפרויקט ל-RTB וקבלת מלוא האישורים הנדרשים לתחילת הקמת כל פרויקט). בהתאם, התחייבה נופר אירופה לשלם למוכרים, בסמוך למועד חתימת ההסכם, מקדמה בסך של כ-476 אלפי אירו בגין פרויקטים שקיבלו אישור תב"ע. יתר התשלומים על פי הסכם הרכישה, ישולמו במועד עמידת כל פרויקט באבני הדרך כאמור.

השלמת העסקה מבוצעת בנפרד ביחס לכל פרויקט בסמוך לאחר הגעתו ל-RTB. בהתאם להוראות ההסכם, השלמת רכישת כל פרויקט מותנית בהגעתו ל-RTB, עמידה ביחסים הקבועים בהסכם לגבי היחס בין הספק הפרויקט המוערך להספק נקודת החיבור בפועל (DC) ולגבי המרחק בין הפרויקט לנקודת החיבור לרשת החשמל, וכן התקשרות בתיקון להסכם שכירות בתנאים כמפורט בהסכם. המועד האחרון להשלמת רכישת כל הפרויקטים (Long Stop Date) הינו 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם, עם הארכה אוטומטית ב-3 ו-6 חודשים נוספים, ככל שבאותו מועד, פרויקטים בהספק כולל של 90 ו-150 מגה-וואט, בהתאמה, יגיעו ל-RTB.

בנוסף כולל ההסכם אפשרות של המוכרים להציע לנופר אירופה לרכוש פרויקט חלופי, במקרה שאחד הפרויקטים נשוא ההסכם לא יגיע ל-RTB עד למועד הקבוע בהסכם.

להערכת החברה¹, הסכום הכולל של רכישת הזכויות בחברות הפרויקט, רכישת נכסי הפרויקטים והקמת הפרויקטים (EPC) תסתכם בסך מוערך של כ-96.6 מיליון יורו.

ההסכם כולל מצגים מקובלים בנוגע למוכרים והפרויקטים וכן התחייבות של המוכרים לשיפוי נופר אירופה, בגין נזקים שייגרמו עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולות בהסכמים. ההתחייבות המוכרים לשיפוי מוגבלת בתקופות, בסכומים ובתנאים כמפורט בהסכם.

כן כולל ההסכם התחייבות של המוכרים לשעבד לטובת הרוכשים במועד חתימת ההסכם את מניות החברות המחזיקות בפרויקטים, להבטחת החזר המקדמות המשולמות עד למועד ההשלמה, ככל שיבוטל ההסכם בנסיבות המקנות לנופר אירופה את הזכות לקבלת החזר המקדמה (עם השלמת רכישת פרויקטים ישוחררו חלקים יחסיים מהשעבודים), וכן התחייבות של הצדדים לדון בתום לב בנוגע לשילוב אחד המוכרים בהסכמי PPA ו-EPC.

מימון הרכישה

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

בנוסף, כאמור לעיל, עם השלמת רכישת הזכויות בפרויקטים, 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.

שוק האנרגיה המתחדשת בפולין²

נכון לשנת 2021 כושר ייצור האנרגיה בפולין הסתכם בכ-54 ג'יגה-וואט, כאשר פחם מהווה כ-53%, אנרגיה מתחדשות כ-23% וגז טבעי כ-5% מכושר הייצור המותקן. כושר הייצור המותקן באנרגיות מתחדשות עומד על כ-12.2 ג'יגה וואט, מהם כ-7.2 ג'יגה וואט של פרויקטים רוח יבשתיים וכ-5 ג'יגה וואט של מתקנים סולאריים. תמהיל ייצור החשמל בפולין, המוערך בכ-160 TWh לשנת 2021, מורכב מכ-66% פחם, כ-13% ממתחדשות וכ-8% מגז טבעי.

¹ בהתבסס על בעלות רכישת הזכויות בפרויקטים והערכות החברה בדבר עלויות ההקמה. 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 וכיוצא ב.

² מבוסס על מידע שנמסר לחברה מחברת יעוץ בינלאומית.

בפברואר 2021 אימצה ממשלת פולין תכנית אסטרטגית למדיניות האנרגיה ל-2040 (ה-Polish Energy Policy 2040, או PEP2040), במסגרתה סוכס כי עד שנת 2030 יופחת חלק הפחם בייצור החשמל ל-56%, תופחתנה הפליטות ב-30% ושיעור האנרגיות המתחדשות בייצור החשמל יעמוד על 23% לכל הפחות, זאת לצד הקמת מתקני ייצור חשמל ימיים מרוח והגדלת כושר הייצור מאנרגיה גרעינית. במטרה לעמוד ביעדי הפחתת השימוש בפחם, התחייבה ממשלת פולין כי כלל מכרות הפחם במדינה ייסגרו עד שנת 2049.

על פי ההערכות, שוק האנרגיה המתחדשות בפולין צפוי לצמוח באופן מהותי בשנים הקרובות, וזאת בין היתר במטרה לעמוד ביעדי המדיניות שהוצבו. כך, להערכת חברת ייעוץ חיצונית, צפויה הקמה של כ-11.3 גיגה וואט של מתקני ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת (סולארי ורוח) עד שנת 2025 ושל כ-25.7 גיגה וואט עד 2030 (בהשוואה למצב כיום), מזה כ-10.3 גיגה וואט של מתקנים סולאריים, כ-9.4 גיגה וואט של מתקני ייצור חשמל יבשתיים מרוח, והשאר מתקני ייצור חשמל ימיים מרוח. כמו כן, על פי ההערכות ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות צפוי לעמוד על כ-21% ב-2025 ועל כ-42% ב-2030, וזאת בהשוואה לכ-13% ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ב-2021.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספק, מועד תחילת הקמה והפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות ו-EBITDA, 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 המוכרים ביחס לפרויקטים לעיל ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, אי-הגעה ל-RTB, אי-השלמה העסקה לרכישת הפרויקטים, 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 בפולין, שינויים בהיקפי צריכת החשמל בפולין, שינויים בשיעורי המס בפולין, שינויים במשק החשמל בפולין, שינויים רגולטוריים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (וויטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד הדוח אין כל וודאות בדבר הוצאתם לפועל של הפרויקטים לעיל, בין היתר, בשל העובדה כי הקמת פרויקטים אלו 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.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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