

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

28 באפריל 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 פרוטפוליו פרויקטי האגירה בבריטניה

כניסה לפרויקט אגירה בהספק של כ-60 מגה-וואט שעה

בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 181458-01-2021), בדבר הקמת פלטפורמת הייזום Atlantic Green UK Limited, ביחד עם שותף מקומי (קבוצת Interland)¹, המתמקדת בתחום אגירת החשמל בבריטניה - בייזום, פיתוח, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטי אגירת אנרגיה בבריטניה - וכניסה לפרויקט Cellarhead בהספק מוערך של כ-700 מגה-וואט שעה, החברה מתכבדת להודיע כי במהלך החודשים האחרונים החברה המשיכה לפתח את פלטפורמת Atlantic Green, ובכלל זה מונו יועצים טכניים ייעודיים לפרויקטים, צוות הנהלה בכיר גויס, וכן נמשכת ההערכות להקמת פרויקט Cellarhead. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להמשך הרחבת פעילות ופרוטפוליו פרויקטי האגירה של Atlantic Green².

בנוסף, החברה מתכבדת להודיע כי Atlantic Green התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של תאגיד המחזיק בזכויות להקמת פרויקט Buxton, כפרויקט אגירה בעל הסכם חיבור לרשת החשמל בהספק כולל של 30 מגה-וואט, והספק קיבולת אגירה בהספק מוערך של כ-60 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים³ ("הסכם הרכישה" ו-"פרויקט", בהתאמה), והמורכב משני תתי אתרים נפרדים.

לפרטים בדבר שוק החשמל בבריטניה ראו סעיף 3.3.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי ל-2021⁴, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרטים בדבר הפרויקט

הפרויקט כולל שני אתרי אגירה בסוללות סמוכים, בעלי הספק קיבולת אגירה מוערכת של כ-60 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים² ואישורי חיבור לרשת החשמל בהספק כולל של 30 מגה-וואט (המורכב משתי נקודות חיבור, האחת של 16 מגה וואט והשנייה של 14 מגה-וואט), ומצוי לקראת הקמה⁵, לאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים לתחילת הקמתו.

¹ למועד הדוח Atlantic Green מוחזקת 75% על ידי החברה (בשרשור) ו-25% על ידי קבוצת Interland.
² יודגש כי תוכניות החברה להרחבת פעילות ופרוטפוליו הפרויקטים של Atlantic Green מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה איתור פרויקטי אגירה, הגעה להסכמים עם בעלי אתרי אגירה, המשך התפתחות תחום האגירה בבריטניה, התקשרות בהסכמי רכישת פרויקטים או שכירת קרקעות ואי התקיימות מי מגורמי הסיכום המפורטים בסעיף 3.14 בדוח התקופתי ל-2021, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³ בהתבסס על האישורים שהונפקו למועד הדוח, הוראות הסכם הרכישה, מגבלות האתר כמו גם המידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקת הנאותות ובכלל זה (ה-Grid Connection Offer ו-Planning Application). יודגש כי הערכות החברה להספק הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על האישורים שהונפקו לחברת הפרויקט למועד הדוח, הרגולציה החלה במועד זה בבריטניה כמו גם הערכות החברה בדבר הספקי המערכות שניתן להקים באתר. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינוי בהוראות הדין או בפרשנותם, שינויים בתנאי השוק, מגבלות טופוגרפיות וכיוצא ב.
⁴ אשר פורסם ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 031419-01-2022) (לעיל ולהלן: "הדוח השנתי ל-2021"), ואשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין כי הפרויקט מיועד לקום במקרקעין אשר למועד הדוח מותקנים בהם גנרטורים המייצרים חשמל באמצעות סולר. בהתאם, לפרויקט חיבור לרשת החשמל. השלמת העסקה תבוצע לאחר פינוי הגנרטורים מהאתר, באופן שיאפשר את הקמת פרוייקטי האגירה.

להלן הערכות החברה בדבר הפרויקט⁽¹⁾:

סטטוס	לקראת הקמה ⁴
הסדר רגולטורי מתוכנן	מחירי שוק, ייתכנו תשלומי זמינות
סך הספק מותקן חזוי (MWh)	60
סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי ש"ח)	86,100
שיעור מינוף ⁽³⁾ חזוי (חוב בכיר)	70%-50%
מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽⁴⁾	2023
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי ש"ח)	17,479
סך EBITDA פרוייקט אלפי ⁽⁶⁾ חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי ש"ח)	14,949
שיעור החזקות החברה, בשרשור	75%

⁽¹⁾ הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%). כן יצוין כי עלויות ההקמה, ההכנסות וההוצאות של הפרויקט הינן בפאונד. הנתונים בטבלה מבוססים על שע"ח של 4.176 ש"ח לפאונד.

⁽²⁾ בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברת הפרויקט, הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה ועלויות החיבור לרשת, בהנחת פרויקט בהיקף של 30 MW וסוללות של שעתיים - כלומר 60 MWh. החברה מניחה כי ייתכן ויידרש להחליף את הסוללות מדי כ-10 שנים, וזאת כתלות בסוג הסוללות וספק הסוללות שייבחרו לפרויקט, והתפתחויות טכנולוגיות עתידיות.

⁽³⁾ בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון בשיעור של 50%-70% מעלות הרכישה וההקמה של הפרויקט. יובהר כי למועד הדוח טרם הושג מימון לפרויקט ואין כל וודאות שיתקבל.

⁽⁴⁾ מבוסס על הערכות החברה בדבר משך הזמן הדרוש להערכות להקמת הפרויקט ומשך הזמן הדרוש להקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל.

⁽⁵⁾ ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית שהתקבלה מיועץ שוק חיצוני. ההכנסות המוצגות הן בניכוי עלויות רכישת חשמל ותשלומי רשת.

שנת ההפעלה הראשונה המייצגת: משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, תפעל המערכת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת ההפעלה הראשונה תהיה שנת 2024.

⁽⁶⁾ מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, הכוללות בעיקר תשלום ל-RTM (בגין ניהול מערך רכישת ומכירת החשמל), תשלום דמי שכירות של הקרקע עליה מיועד לקום הפרויקט, עלויות ביטוח ועלויות תפעול הפרויקט. 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.

הסכם רכישת המניות

במסגרת הסכם הרכישה ניתנה ל-Atlantic Green ("הרוכשת") זכות לרכוש מאת בעלי המניות של חברת הפרויקט ("המוכרים") את מלוא הון המניות המונפק של חברת הפרויקט (חלק החברה, בשרשור, 75%) לאחר התקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם, הכוללים בעיקר את פינוי הגנרטורים מהאתר.

התמורה בגין רכישת חברות הפרויקט מבוססת על הספק נקודת החיבור של הפרויקט לרשת החשמל במועד ההשלמה, תשלומים שיבוצעו בהתאם לאישור חיבור המערכת לרשת החשמל (Grid Connection Offer), עלויות פירוק הגנרטורים ותשלומים נוספים שסוכמו בין הצדדים.

השלמת העסקה מותנית, במספר תנאים מתלים לשיעור רצון החברה, אשר כוללים בעיקר, השלמת פינוי האתר מהגנרטורים, מחיקת רישומי זכויות קודמות במרשם המקרקעין, רכישת פוליסת ביטוח ביחס לזכויות במקרקעין, תשלום האגרות הנדרשות בגין אישור החיבור (Grid Connection Offer) חתימה על הסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט ורישום הזכות במרשם המקרקעין, וקבלת אישורים נוספים הנדרשים לפרויקט (ככל שנדרשים).

בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה הינו אוקטובר 2022.

במועד ההשלמה יחתם בין חברת הפרויקט לבין אחד המוכרים הסכם שכירות בנוגע לשכירת השטח עליו מיועד לקום הפרויקט, לתקופה של 35 שנים, כנגד תשלום דמי שכירות. כן כולל ההסכם שתי אופציות להארכת תקופת השכירות בתקופות זהות.

להערכת החברה¹, הסכום הכולל של רכישת הזכויות הנרכשות, פיתוח והקמת הפרויקט (EPC) תסתכם בסך מוערך של כ-86.1 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-65 מיליון ש"ח).

ההסכם כולל הוראות בדבר פעילות חברת הפרויקט במהלך תקופת הביניים, וכן התחייבות, מוגבלת בסכום, לשיפוי המוכרים, בגין נזקים שייגרמו עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולות בהסכמים.

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.

יודגש כי הערכות החברה בדיווח אודות תעריפים, הספק, מועד תחילת הקמה והפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, תשלומים בגין רכישת ומכירת חשמל 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 החברה 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, מגבלות טופוגרפיות, שינויים בשיעורי הריבית, ליקויים במערכת, שינויים במזג האוויר, שינויים בתעריפי החשמל או בעלויות מכירתו בבריטניה, שינויים בהיקפי צריכת החשמל בבריטניה, שינויים בשיעורי המס בבריטניה, שינויים במשק החשמל בבריטניה, שינויים רגולטוריים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו 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.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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

¹ בהתבסס על הצעות ראשוניות שהתקבלו מקבלני הקמה (EPC) פוטנציאליים בנוגע להקמת הפרויקט ועל שעי"ח של 4.176 ש"ח לפאונד. 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.