

## ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

9 בנובמבר 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-130 מגה-וואט

בהמשך לאמור בסעיף 3.3.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2021<sup>1</sup> בסעיף 1.5.3 בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022<sup>2</sup>, ובדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 5 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-110811), 2 במאי 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-044202) ו-17 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-074874) ("הדיווחים הקודמים")<sup>3</sup>, בקשר עם הקמת פלטפורמת פיתוח וייזום ייעודית ברומניה, הגדלת פורטפוליו הפרויקטים של החברה ברומניה והמשך פיתוח המוצלח של הפרויקטים, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 בנובמבר 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-130 מגה-וואט<sup>3</sup> המצוי בסמיכות לפרויקט Iepuresti (פרויקט בפיתוח בהספק של כ-169 מגה-וואט, אשר החברה התקשרה בהסכם לרכישתו) ולקו מתח גבוה ("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 (כ-155 MW), המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, פרויקטי Iepuresti (כ-169 MW)<sup>4</sup> ופרויקט נוסף בהספק של כ-221 MW<sup>4</sup> המצויים בשלבי רישוי ותכנון מתקדמים, וכן מנהלים משאים ומתנים לכניסה לפרויקטי אגירה ופרויקטים סולאריים נוספים ברומניה.

במקביל עוסקת פלטפורמת הפיתוח המקומית בהמשך בחינה ואיתור של פרויקטים נוספים ברומניה, אשר יאפשרו לחברה לנצל את מחירי החשמל הגבוהים<sup>4</sup>.

יצוין כי בהתאם לבקשת החיבור של פרויקט, הפרויקט מיועד להתחבר לתחמ"ש של פרויקט Iepuresti, דבר שישפיע לטובה על איכות הפרויקט, ויצמצם את עלות הקמתו כמו גם פרק הזמן הדרוש לפיתוחו והקמתו<sup>4</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-111361), ואשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> 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.

## פרטים בדבר הפרויקט

חברת הפרויקט הינה הבעלים של פרויקט סולארי המצוי בשלבי פיתוח ובעלת זכות לרכישת המקרקעין עליו מיועד לקום הפרויקט (כ-1,132 דונם).

הפרויקט הינו פרויקט סולארי המצוי בפיתוח מתקדם<sup>1</sup>, בהספק מוערך של כ-130 מגה-וואט<sup>2</sup>. 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<sup>(1)</sup>:

| סטטוס   | פיתוח מתקדם <sup>3</sup> |
|---|--------------------------|
| הסדר רגולטורי מתוכנן  | מחירי שוק                |
| סך הספק מותקן חזוי (MW)   | MW 130                   |
| סך עלות רכישת הון מניות של חברת הפרויקט הכוללת עלות פיתוח הפרויקט ועלות רכישת הקרקעות הקשורות לפרויקט <sup>(2)</sup> חזוי (אלפי אירו) | 10,949                   |
| סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (אלפי אירו)  | 79,243                   |
| מועד הגעה ל-RTB חזוי <sup>(3)</sup>   | 2023                     |
| מועד הפעלה מסחרית חזוי <sup>(3)</sup>   | 2025                     |
| סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(4)</sup> (אלפי אירו)  | 18,236                   |
| סך EBITDA פרויקט אלפי <sup>(5)</sup> חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(4)</sup> (אלפי אירו)   | 16,731                   |
| שיעור החזקות החברה, בשרשור  | 85.5%-90%                |

<sup>(1)</sup> הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט, ובהנחת פרויקט בהיקף של 130 מגה-וואט. כאמור לעיל, קיימת סבירות כי ההספק הסופי של הפרויקט יהיה שונה, עלויות ההקמה ותוצאותיו יהיו שונים מהמפורט בטבלה לעיל.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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 1,323 שעות שמש בשנה.

<sup>(5)</sup> 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 2025 ו-2026.

ממד ה-EBITDA מחושב כרווח גולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, עלויות ביטוח ועלויות תפעול הפרויקט. בכונות 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 נקבע כי התמורה תשולם במספר אבני דרך מתוכם סך של כ-220 אלף אירו ישולם במועד החתימה, סך של כ-3.5 מיליון אירו ישולם במספר אבני דרך במהלך תקופת פיתוח הפרויקט והיתרה תשולם במועד הגעת הפרויקט ל-RTB והשלמת העסקה. כן נקבע כי סך של כ-500 אלף אירו ישולם בתום 12 חודשים ממועד השלמת העסקה או ההפעלה המסחרית של הפרויקט, לפי המוקדם.

השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים לשיעור רצון Nofar Europe, אשר כוללים בעיקר, הגעת

<sup>1</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.  
<sup>2</sup> 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.

הפרויקט ל-RTB בתנאים כמפורט בהסכם, השלמת רכישת הזכויות בקרקעי הפרויקט, קבלת אישור לביצוע השקעות ע"י גורמים זרים וכי לא יחול שינוי מהותי לרעה.

יצוין כי ההסכם כולל מועד אחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה עם אפשרות להאריכו על ידי הרוכשת או הצדדים בהסמכה, בתנאים כמפורט בהסכם. אי-השלמת העסקה עד למועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יקנה לכל אחד מהצדדים זכות לביטול ההסכם.

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 לשעבד את מקרקעי הפרויקט בסמוך לאחר רכישתם.

## מימון הרכישה

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

בנוסף, בכוונת החברה לבחון אפשרות כי חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט ימומנו באמצעות הלוואות ייעודיות (Project Finance) שיועמדו לחברת הפרויקט. יודגש כי למועד הדוח נבחן נושא המימון, 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