

## ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

29 בדצמבר 2022

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ.,

### הנדון: הגדלת החזקות בנוי נופר אנרג'יות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 28 בדצמבר 2022 התקשרה בהסכם עם קרנות נוי<sup>1</sup>, נוי-נופר אנרג'יות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת ("נוי נופר אירופה") והשותף הכללי בנוי נופר אירופה ("השותף הכללי") בדבר רכישת 12.5% מהזכויות בנוי נופר אירופה ובשותף הכללי, ועליה לשליטה ולהחזקה בשיעור של 52.5% מהזכויות בנוי נופר אירופה ובשותף הכללי ("הסכם הרכישה").

רכישת החזקות כאמור והעליה לשליטה הינה בהתאם לאסטרטגיית החברה להגדלת שיעורי החזקות בפלטפורמות הפיתוח ברחבי העולם, הובלת הניהול ושליטה בפלטפורמות. כמו כן, רכישה זו הינה לאור היכרות החברה עם הפרויקטים של נוי נופר אירופה, הפוטנציאל הטמון בהם ויכולת השבחתם בעתיד<sup>2</sup>.

כמפורט בדיווחים קודמים של החברה נוי נופר אירופה הינה שותפות המחזיקה, בשרשר, ב-95% מהחזקות בפרויקט Olmedilla (פרויקט סולארי בהספק של כ-169 מגה-וואט) שבספרד, ב-90% בפרויקט Sabinar (פרויקטים סולאריים בהספק של כ-238 מגה-וואט) שבספרד, הממנות באמצעות הלוואות נושאות ריבית את מלוא ההון העצמי בפרויקטים אלו, עוסקת בפיתוח פרויקטי רוח, סולאר ואגירה שיתחברו לחיבור הקיים של פרויקט Olmedilla ו-Sabinar לרשת החשמל, וכן מחזיקה 50% מהזכויות ב-Sunprime Holdings S.r.l (תאגיד באיטליה העוסק בייזום פרויקטים סולאריים, בעיקר על גבי גגות, באיטליה).

במסגרת הסכם הרכישה נקבע כי במועד ההשלמה נופר תרכוש מקרן נוי 12.5% מהזכויות בנוי נופר אירופה ובשותף הכללי, כנגד סך של 57.34 מיליון אירו ("התמורה"), מתוכו, סך של 28 מיליון אירו ישולם במועד השלמת העסקה ויתרת התמורה בסך של 29.34 מיליון אירו תשולם עד ליום 28 בפברואר 2023, כאשר בכונת החברה לשלמה באמצעות כספים שיתקבלו בסגירה הפיננסית ומהמשיכה הראשונה של פרויקט Sabinar. כן הוסכם כי במועד השלמת העסקה יחתם, בין היתר, הסכם שותפים מתוקן אשר יסדיר את אופן קבלת ההחלטות בשותפות נוי נופר אירופה ("הסכם השותפים") וכן יכנס לתוקף תקנון מתוקן לשותף הכללי.

### להלן פרטים נוספים בדבר פעילות נוי נופר אירופה

#### Sunprime

Sunprime Holding S.r.l ויתר התאגידים המוחזקים על ידה ("Sunprime"), היא קבוצת תאגידים שהתאגדו באיטליה, העוסקים בייזום, פיתוח, הקמה והחזקה של פרויקטים סולאריים על גבי גגות ובמערכות קרקעיות באיטליה, ואשר למיטב ידיעת החברה הינה אחד משחקני ה-C&I המובילים באיטליה.

<sup>1</sup> נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת, נוי 4 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות (ביחד: "קרן נוי")  
<sup>2</sup> הערכות החברה בדבר יכולת השבחת הפרויקטים הינו מידע פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות החברה למועד הדוח. הערכות אלו עלולות להשתנות בשל גורמים שונים שאינם בשליטת החברה לרבות קושי בפיתוח פרויקטים, קושי בגיוס מקורות מימון, שינויים בעלויות הקמת הפרויקטים וכיוצא ב.



מאז רכישת Sunprime על ידי החברה, זכתה Sunprime בנתח משמעותי מה-Capacity שהוקצה בששת ההליכים המרכזיים האחרונים שביצע מנהל שירותי החשמל האיטלקי (GSE), המקנים לזוכים תעריף מובטח (Contract for Differences) בסך של עד 102 יורו ל-MW שעה לתקופה של 20 שנה.

למועד הדוח מחזיקה קבוצת Sunprime בצבר פרויקטים סולאריים המסתכם בהספק של כ-406 מגה-וואט, מתוכם כ-34 מגה-וואט הינם פרויקטים מחוברים או מוכנים לחיבור וכ-158 מגה-וואט הינם פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה (סה"כ כ-192 מגה-וואט), אשר זכו בהליך מכרזי שביצע מנהל שירותי החשמל האיטלקי (GSE) לקבלת תעריף מובטח לתקופה של 20 שנה בסך ממוצע של כ-92.7 אירו למגה-וואט (כ-34.7 אג' לקוט"ש<sup>3</sup>) וכ-214 מגה-וואט נוספים הינם פרויקטים המצויים בשלבי פיתוח מתקדמים.

בנוסף, ל-Sunprime יעד הגעה ל-400 מגה-וואט פרויקטים מחוברים עד לשנת 2025. כמו כן, למועד הדוח Sunprime עוסקת בקידום פרויקטי אגירה, מערכות סולאריות צפות על גבי מאגרים ו-"community solar" - תחומים בהם לחברה ניסיון רב<sup>4</sup>.

למיטב ידיעת החברה, היקף הזכויות במכרזי ה-GSE מיצב את Sunprime כאחת הזוכות הגדולות בהליכים אלו, המחזיקה באחד מנתחי השוק הגדולים במקטע הפרויקטים הסולאריים הפועלים מכוח אסדרה זו.

עוד יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ביכולת Sunprime ליהנות ממחירי החשמל הגבוהים השוררים כיום בשוק החשמל האיטלקי, וזאת באמצעות דחיית מועד תחילת הפעלת התעריף המובטח לתקופה של 18 עד 30 חודשים.

בשנה האחרונה התקשרה Sunprime ותאגידים המוחזקים על ידיה בהסכם מסגרת לקבלת מימון בכיר בהיקף של עד 150 מיליון אירו, אשר ישמש להקמת פרויקטים סולאריים בהספק מוערך של כ-216 מגה-וואט, בתנאים אשר עיקריהם מפורטים בדיווח שפרסמה החברה ביום 18 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא 102894-01-2022), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי לתפיסת החברה ההתקשרות בהסכם המימון היא אבן דרך משמעותית להמשך פיתוח הפרויקטים של Sunprime, ליכולתה להשלים את הקמת הפרויקטים המקודמים על ידה ומהווה הוכחה ליכולתה לגייס מימון דומה בעתיד.

זאת ועוד, למועד הדוח נוי נופר אירופה מנהלת משא ומתן עם Sunprime ובעלי מניותיה להעמדת הלוואות המירות נוספות אשר יאפשרו ביחד עם מימון נוסף שהועמד על ידה בעבר להגדיל את שיעור ההחזקה שלה ב-Sunprime מ-50% ל-60%, במספר שלבים ("ההלוואות ההמירות").

יצוין כי עם השלמת העסקה נשוא הסכם זה ועסקת ההשקעה הנוספת של Sunprime יגדל שיעור ההחזקה של החברה ב-Sunprime לשיעור של כ-30% (לאחר המרה מלאה של ההלוואות ההמירות)<sup>5</sup>.

### פרויקט Olmedilla

פרויקט Olmedilla הינו פרויקט סולארי בהספק כולל של כ-169 מגה-וואט בספרד, המחובר לרשת החשמל בספרד והחלה תקופה הרצה והזרמת החשמל ממנו לרשת ההולכה ומכירתו.

כמפורט בדיווחים קודמים של החברה, לאור מחירי החשמל הגבוהים בספרד, בחודש אפריל 2022 התקשרה חברת הפרויקט של Olmedilla בהסכם PPA, לפיו במהלך תקופת של 3 שנים מחצית מהחשמל שיווצר בפרויקט יימכר בתעריף של 82.5 אירו למגה-וואט שעה, ובמהלך תקופה בת 5 שנים מחציתו יימכר בתעריף של 63.8 אירו

<sup>3</sup> מבוסס על שעי"ח של 3.7401 ₪ לאירו.

<sup>4</sup> יודגש כי למועד הדוח אין כל וודאות בדבר עמידת Sunprime ביעד לשנת 2025 ו/או בדבר הצלחת פיתוח הפרויקטים המקודמים על ידה.

<sup>5</sup> יודגש כי למועד הדוח טרם הסתיים המשא ומתן בדבר תנאי הסכם ההשקעה, ולפיכך אין כל וודאות בדבר השלמתו ותנאיו.

למגה-וואט שעה. עם זאת, במהלך התקופה שבה ה-Royal Decree<sup>6</sup> הינו בתוקף, וכל עוד מלוא החשמל המיוצר בפרויקט ימכר מכוח הסכם ה-PPA, יימכר החשמל בתעריף של 67 אירו למגה-וואט שעה.

יצויין כי בעקבות ההתקשרות בהסכם ה-PPA, קיבוע מחירי החשמל ושיעור המימון של הפרויקט, יחד עם האפשרות להאריך את תקופת ה-PPA, בכוונת החברה לבחון אפשרות של ביצוע מימון מחדש שיאפשר להגדיל את שיעור המימון של הפרויקט.

להלן הערכות החברה בדבר הפרויקט ותוצאותיו בשנת הפעלה ראשונה<sup>(1)</sup>, בהנחת מכירת החשמל מכוח הסכם ה-PPA בתעריף של 67 אירו למגה-וואט<sup>(1)</sup>:

129,307	סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (אלפי יורו)
55%	שיעור מינוף <sup>(3)</sup> (חוב בכיר)
24,694	סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
22,293	סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(5)</sup> חזוי לשנת הפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
20,332	סך FFO פרויקטאלי <sup>(6)</sup> חזוי לשנת הפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
50%	שיעור החזקות החברה, בשרשרת <sup>(7)</sup>
52.5%	שיעור החברה בתזרים הפנוי <sup>(8)</sup> לשנת הפעלה הראשונה <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> שנת הפעלה ראשונה משמע 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת. הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בתאגיד הפרויקט.

<sup>(2)</sup> בהתבסס על עלויות רכישת הזכויות בפרויקט, עלויות הפיתוח, עלויות ההקמה, תשלום ליוזמים המקומיים וסכומי המימון שנקבעו בהסכמי ה-EPC והמימון.

<sup>(3)</sup> מבוסס על תנאי הסכם המימון שנחתם ביחס לפרויקט Olmedilla.

<sup>(4)</sup> ההכנסות בטבלה הינן בהנחה כי הפרויקט יפעל באופן מלא ללא כל מגבלה ו/או ליקוי, הנחה של 2,181 שעות ייצור חשמל בשנה ל-Olmedilla וכי הוראות ה-Royal Decree, יסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023. יצויין כי ככל שתוקף ההוראות יוארך לאחר ה-31 בדצמבר 2023, אזי ההכנסות ממכירת החשמל ימשיכו לעמוד על ל-67 יורו למגה וואט שעה אירו למגה.

<sup>(5)</sup> מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בעלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, בהתייחס, בין היתר, לתמורה מוסכמת עבור שירותי התפעול על פי הסכם התפעול (O&M) עם קבלן ההקמה ועלות מוסכמת בגין שירותי היוזמים המקומיים. יצוין כי לצורך חישוב ה-EBITDA הונח בהתאם להוראות ה-Royal Decree, כי במהלך התקופה בה חל ה-Royal Decree, חברת הפרויקט אינו נדרשת לשלם Generation Tax.

<sup>(6)</sup> מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA בניכוי ריבית בגין הלוואות חוב בכיר, בהתאם לתנאי הסכם המימון שנחתם ביחס לפרויקט Olmedilla.

<sup>(7)</sup> הזכויות מבוססות על מכפלת החזקות בשרשרת סופי ובהנחת השלמת עסקת הרכישה נשוא דוח זה.

<sup>(8)</sup> שיעור החברה בתזרים הפנוי מבטא את חלק החברה בתזרים הפנוי מהפרויקט. הפער בין שיעור החזקה ושיעור בתזרים הפנוי נובע מהעובדה כי נוי נופר אירופה העמידה ליוזמים בפרויקט הלוואה נושא ריבית למימון חלקם בהון העצמי, הנפרעת על בסיס Cash Sweep.

## פרויקט Sabinar

פרויקט Sabinar הינו פרויקט סולארי בהספק כולל של כ-238 מגה-וואט בספרד, הכולל פרויקט בהספק של כ-155 מגה-וואט אשר חובר לרשת החשמל בספרד והחלה תקופה הרצה והזרמת החשמל ממנו לרשת ההולכה ומכירתו (Sabinar I), ופרויקט בהספק של כ-83 מגה-וואט המצוי בהקמה (Sabinar II).

כמפורט בדיווחים קודמים של החברה, לאור מחירי החשמל הגבוהים בספרד, בחודש אוגוסט 2022 התקשרה חברת הפרויקט של Sabinar בהסכם PPA למכירת 220 GWh בשנה מהחשמל שייצור בפרויקט במהלך תקופה של 9 שנים בתעריף של 51 אירו למגה-וואט שעה, זאת בתוספת של כ-130 GWh אשר יימכרו בתעריף של 67 אירו למגה-וואט שעה במשך תקופה של כשנה.

<sup>6</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 02-2022-022086), 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא 01-2022-035163), 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 01-2022-077409), 8 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא 01-2022-099826) ו-21 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא 01-2022-099826), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

יתר החשמל שיוצר בפרויקט סבינר יימכר בשוק הפתוח במחירי שוק (Merchant) שכיום הם גבוהים משמעותית ממחירי החשמל בהסכמי ה-PPA, דבר אשר להערכת החברה יתרום בשנים הקרובות תרומה חיובית משמעותית לתשואות הפרויקטים בספרד<sup>7</sup>.

יצוין כי למועד הדוח, חברת הפרויקט של סבינר מנהלת משא ומתן מתקדם בנוגע לקבלת מימון פרויקטלי המובטח במלוא הנכסים והזכויות ביחס ל-Sabinar I ו-Sabinar II, בסך של עד 140 מיליוני אירו, לתקופה של עד 22.5 שנים, אשר יפרעו בתשלומים חצי שנתיים. במקרה כאמור תקבל החברה סך של כ-73.5 מיליון אירו, מתוכו סך של כ-17.5 מיליון אירו הינו בגין החזקה ב-12.5% בנוי נופר אירופה.

יודגש כי למועד הדוח טרם הסתיימה בדיקת הנאותות של המלווים ביחס לפרויקטים, טרם נחתם הסכם מחייב ואין כל וודאות בדבר חתימה על הסכם כאמור, תנאיו הסופיים, קבלת המימון או מועד קבלתו.

להלן הערכות החברה בדבר פרויקטי Sabinar I ו-Sabinar II ותוצאותיהם המצרפיות בשנת ההפעלה הראשונה של כל אחד מהם<sup>(1)</sup>:

219,031	סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> (חזויות (אלפי יורו)
62%	שיעור מינוף <sup>(3)</sup> (חוב בכיר)
60,371	סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
57,536	סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(5)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
51,331	סך FFO פרויקטאלי <sup>(6)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
47%	שיעור החזקות החברה, בשרשור <sup>(7)</sup>
52.5%	שיעור החברה בתזרים הפנוי <sup>(8)</sup> לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(1)</sup>

- <sup>(1)</sup> שנת הפעלה ראשונה משמע 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת. לעניין זה, הונחו מועדים שונים של שנת הפעלה ראשונה ביחס לכל אחד מהפרויקטים. לאור השונות בשנת הפעלה ראשונה של הפרויקטים השונים, ברור, כי הנתונים בטבלה הינם תיאורטיים בלבד, בהנחה שכל המוערכות היו מתחילות לפעול באותו מועד. הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בתאגיד הפרויקט.
- <sup>(2)</sup> בהתבסס על עלויות רכישת הזכויות בפרויקט, עלויות הפיתוח, עלויות ההקמה, תשלום ליזמים המקומיים וסכומי המימון שנקבעו בהסכמי ה-EPC והמימון.
- <sup>(3)</sup> מבוסס על תנאי מזכר העקרונות שנחתם ביחס למימון פרויקט Sabinar.
- <sup>(4)</sup> ההכנסות בטבלה הינן בהנחה כי פרויקט Sabinar II יחל לפעול ברבעון שלישי 2023. כן הונח 2,123 שעות עבודה ל-Sabinar וכי הוראות ה-Royal Decree, יסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023.
- <sup>(5)</sup> מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בעלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, בהתייחס, בין היתר, לתמורה מוסכמת עבור שירותי התפעול על פי הסכם התפעול (O&M) עם קבלן ההקמה ועלות מוסכמת בגין שירותי היזמים המקומיים. יצוין כי לצורך חישוב ה-EBITDA הונח בהתאם להוראות ה-Royal Decree, כי במהלך התקופה בה חל ה-Royal Decree, תורת הפרויקט אינו נדרשת לשלם Generation Tax. בהתאם הונח כי ה-Generation Tax, יחל בינואר 2024. ה-EBITDA מבוססת, בין היתר, על התעריפים המפורטים בהערה 5 לעיל.
- <sup>(6)</sup> מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA בניכוי ריבית בגין הלוואות חוב בכיר, בהתאם לתנאי מזכר העקרונות שנחתם ביחס למימון פרויקט Sabinar.
- <sup>(7)</sup> הזכויות מבוססות על מכפלת החזקות בשרשור סופי בהנחת השלמת עסקת הרכישה נשוא דיווח זה.
- <sup>(8)</sup> שיעור החברה בתזרים הפנוי מבטא את חלק החברה בתזרים הפנוי מהפרויקט. הפער בין שיעור החזקה ושיעור בתזרים הפנוי נובע מהעובדה כי נוי נופר אירופה העמידה ליזמים בפרויקט הלוואה נושא ריבית למימון חלקם בהון העצמי, הנפרעת על בסיס Cash Sweep.

<sup>7</sup> הערכות החברה בדבר תמורת מכירת החשמל בשוק הפתוח במחירי Merchant על תשואות הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על מחירי החשמל כיום והערכות חברות יעוץ חיצוניות בדבר מחירי החשמל בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה ירידה במחירי החשמל.

למען הנוחות להלן טבלה המרכזת את תמהיל תקופות הסכמי ה-PPA ותעריפי החשמל של הפרויקטים בספרד<sup>8</sup>:

תעריף ב-2023 (באירו ל-MW) <sup>9</sup>	תקופת הסכם PPA	אחוז מההספק המותקן הכולל בספרד (%)	הספק	פריקט
1082.5	3 שנים	21%	MW 84.5	Olmedilla
1063.8	5 שנים	21%	MW 84.5	Olmedilla
51	9 שנים	25%	MW 103	Sabinar I
67	כשנה	7%	MW 30	Sabinar I
1117.7 <sup>11</sup>	Merchant*	5%	MW 21.7	Sabinar I
10117.7	Merchant*	21%	MW 83	Sabinar II
תעריף ממוצע: 78.5	---	100%	MW 407	סה"כ

\* השותפות בוחנת כניסה לעסקאות PPA נוספות ככל שתהיה לכך הצדקה כלכלית.

## פרויקטים נוספים

נוי נופר אירופה מנהלת מגעים בנוגע להתקשרות בהסכם לפיתוח של פרויקט רוח חדש בהספק של כ-105 מגה-וואט, ופרויקט סולארי בהספק של כ-20-30 מגה וואט מכוח תקנות ייעודיות בספרד (Spanish hybridization) regulations על-גבי חיבורי החשמל הקיימים של פרויקטי Olmedilla ו-Sabinar.

פרויקטים אלו, ככל שיוקמו על ידי נוי נופר אירופה, עשויים להציף ערך משמעותי נוסף לחברה<sup>12</sup>. יודגש כי לנוכח השלבים ראשוניים של פרויקטים אלו, למועד הדוח אין כל וודאות בדבר השלמת הקמתם, מועדי הקמה, כמו גם התשואה והתזרימים שינבעו מפרויקטים אלו, ככל שיוקמו.

## השלכות רכישת ההחזקות בנוי נופר אירופה

להערכת החברה, לאחר בחינה עם מומחים חשבונאיים, בעקבות העלייה בשיעור ההחזקה של החברה בנוי נופר אירופה ושינוי הסכם השותפים, באופן שיעניק לחברה שליטה בנוי נופר אירופה, עם השלמת עסקת הרכישה, יאוחדו תוצאותיה ומאזנה של נוי נופר אירופה בדוחות הכספיים של החברה.

כתוצאה מכך, סך הכנסות נוי נופר אירופה והוצאותיה יכללו בדוח רווח והפסד של החברה וכן כלל נכסי והתחייבויות נוי נופר אירופה יכללו במאזנה המאוחד של החברה.

<sup>8</sup> ללא התחשבות בחשמל שיימכר לרוכש מכוח הסכמי ה-PPA, כפיצוי בגין חשמל בחסר שסופק לרוכש, בין היתר עקב עיכוב במועד מכירת החשמל לרוכש מכוח הסכמי ה-PPA.

<sup>9</sup> מבוסס על ההנחה כי הוראות ה-Royal Decree-Law 17/2021, 23/2021, 6/2022, 10/2022 ה-31.12.2023.

<sup>10</sup> צוין כי כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 077409-01-2022), במסגרת הסכם ה-PPA של Olmedilla נקבע כי כל עוד ה-Royal Decree הינו בתוקף, התמורה בגין מכירת החשמל מכוח הסכם ה-PPA תהיה בהתאם לתעריף החשמל המירבי הפטור בתקנות (אשר למועד הדוח הינו 67 אירו למגה-וואט) ולא יותר מ-73.15 אירו למגה-וואט (אשר הינו ממוצע של שני תעריפי החשמל הקבועים בהסכם ה-PPA של Olmedilla) בשלוש השנים הראשונות של ההסכם, או לא יותר מ-63.8 אירו למגה-וואט בשנה הרביעית והחמישית של ההסכם. הואיל ולמייטב ידיעת החברה תוקף ה-Royal Decree הינו עד 31 בדצמבר 2023, הונח כי החל מיום 1 בינואר 2024 התמורה בגין מכירת החשמל מכוח הסכם ה-PPA של Olmedilla תהיה כמפורט בטבלה. ככל שתוקף התקנות יוארך לאחר ה-31 בדצמבר 2023, אזי כל עוד התקנות תיוותרנה בתוקף התמורה ממכירת חשמל תהיה בהתאם לתעריף החשמל המירבי הפטור מתשלום המס על פי ה-Royal Decree (אשר למועד הדוח הינו 67 אירו למגה-וואט) ולא יותר מ-73.15 אירו למגה-וואט בשלוש השנים הראשונות של ההסכם, או לא יותר מ-63.8 אירו למגה-וואט בשנה הרביעית והחמישית של ההסכם.

<sup>11</sup> מבוסס על הערכות חברת יעוץ חיצונית בינלאומית בדבר תעריפי החשמל הממוצעים בשנת 2023. יודגש כי ההערכות בדבר מחירי החשמל בשנת 2023 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה.

<sup>12</sup> הערכות החברה בדבר הערך הנוסף מפרויקטים עתידיים הינו מידע פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות החברה למועד הדוח. הערכות אלו עלולות להשתנות בשל גורמים שונים שאינם בשליטת החברה לרבות קושי בפיתוח פרויקטים, קושי בגיוס מקורות מימון, שינויים בעלויות הקמת הפרויקטים וכיוצ"ב.

למועד הדוח החברה בוחנת את השלכות איחוד דוחותיה הכספיים של נוי נופר אירופה בדוחותיה הכספיים של החברה. להערכת החברה, קיימת היתכנות כי במועד האיחוד כאמור ייווצר לחברה בדוח הרווח והפסד רווח בסכום מהותי (אשר למועד הדוח מוערך בסך העולה על 200 מיליון ש"ח), הנובע מכללי חשבונאות (IFRS) באשר לטיפול באיחוד לאחר עליה לשליטה. יודגש כי למועד הדוח טרם הושלמה הבחינה המלאה בדבר השלכת האיחוד כאמור על דוחותיה הכספיים של החברה וכי קיימת היתכנות כי הרווח שירשם יהיה נמוך מהערכות החברה.

## תוצאות נוי נופר אירופה

לפרטים בדבר תוצאות נוי נופר אירופה בשנים 2020, 2021 ו-9 חודשים ראשונים של שנת 2022 ראו ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, חלק ג' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 01-013419-2022) ("הדוח התקופתי ל-2021") וביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, חלק ב' לדוח רבעון שלישי לשנת 2022 של החברה, אשר פורסם ביום 30 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא 01-115374-2022) ("דוח רבעון שלישי"), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בדבר פעילות נוי נופר אירופה לרבות גורמי הסיכון המאפיינים ותוכניות החברה ביחס לפעילותה ראו סעיפים 3.3, 4.5, 4.8, 4.11, 4.12 ו-4.13 בפרק תיאור עסקי התאגיד, חלק א' בדוח התקופתי לשנת 2021 וכן סעיפים 1.4 ו-1.5 בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, חלק א' בדוח רבעון שלישי, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

## תיאור הסכם השותפים בין החברה לקרן נוי

בהסכם הרכישה נקבע בין, היתר, כי במועד השלמת העסקה יכנס לתוקף הסכם שותפים חדש בין החברה לבין קרן נוי, אשר יחליף את הסכם השותפים שנחתם בעבר (המפורט בסעיף 6.17.4 בתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה) ויסדיר את אופן הניהול של נוי נופר אירופה ואת יחסי הצדדים כשותפים בנוי נופר אירופה, כדלקמן:

במסגרת ההסכם נקבע כי נוי נופר אירופה תעסוק בקידום, החזקה, מימון, פיתוח, הקמה ותפעול של פרויקטי Sunprime, Sabinar, Olmedilla, פרויקטים נוספים להפקת ואגירת חשמל המקודמים מכוח תקנות ייעודיות בספרד (Spanish hybridization regulations) על-גבי החיבורים של פרויקטי Olmedilla ו-Sabinar, וכן פרויקטי אנרגיה מתחדשת על קרקע המצויה בסמוך לפרויקטי Olmedilla ו-Sabinar בגינה נחתם הסכם שכירות ("הפרויקטים הנוספים").

בסמוך לאחר מועד ההשלמה הצדדים יפעלו להעברת החזקות נוי נופר אירופה ב-Sunprime לשותפות ייעודית שתוחזק על ידי החברה וקרן נוי בשיעורים זהים (50:50) ותנוהל במשותף על ידי החברה וקרן נוי. במועד השלמת הפיצול כאמור תשלם קרן נוי לנופר את הסכום שיוחס בתמורה בגין רכישת 2.5% מהחזקות נוי נופר אירופה ב-Sunprime בתוספת 2.5% מסכומי השקעות נוספות שיבוצעו ב-Sunprime ממועד השלמת העסקה ועד למועד השלמת הפיצול כאמור, ככל שיהיו.

דירקטוריון השותף הכללי ימנה 5 חברים: שלושה ימונו על ידי החברה ושניים על ידי קרן נוי. במקרה של שינוי בהחזקות הצדדים כל החזקה ב-20% מהזכויות בשותף הכללי יקנו זכות למינוי דירקטור אחד, כאשר לדירקטורים יהיו זכויות הצבעה בהתאם לשיעור החזקה של בעל המניות שמינה אותם.

החלטות בשותף הכללי יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות כמפורט להלן, אשר כפופות להסכמה פה אחד של האורגנים המוסמכים בשותף הכללי: עסקאות עם מי מהשותפים המוגבלים או צד קשור אליהם, שינוי תחום הפעילות של נוי נופר אירופה או איזה מהתאגידים המוחזקים לרבות השקעה בפרויקט שאינו רוח או סולאר (לרבות אגירה), שינוי במבנה ההון של נוי נופר אירופה או התאגידים המוחזקים, שינוי מסמכי ההתאגדות של נוי נופר אירופה, שינוי מדיניות החלוקה, הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק, הקפאת הליכים וכיוצא ב



של נוי נופר אירופה או התאגידים המוחזקים וכן אישור מכירה של נכסים מהותיים בתמורה הנמוכה משווי הקבוע בהסכם.

החל ממועד השלמת העסקה, מימון פעילות נוי נופר אירופה יהיה בראש ובראשונה ממקורותיה העצמאיים או ממימון שיתקבל ממוסד בנקאי או פיננסי ללא העמדת בטוחות. ככל שלא ניתן יהיה להשיג מימון חיצוני יועמד המימון על ידי השותפים בהתאם להוראות שלהלן: (א) לגבי מימון הדרוש להשלמת פרויקטי Olmedilla, Sunprime, Sabinar (לרבות תשלומים מכוח הסכמי המימון, PPA, EPC) וכן פיתוח הפרויקטים הנוספים - כל צד יעמיד את חלקו במימון (כלומר החברה 52.5% וקרן נוי 47.5%). צד שלא יעמיד את חלקו במועדים הקבועים בהסכם ידולל בהתאם למנגנון דילול הכולל תשלום עונשי הקבוע בהסכם; (ב) לגבי מימון למטרות שונות בסכומים וב-EIRR מינימאלי הקבועים בהסכם או למטרות שאושרו על ידי השותף הכללי בהסכמה פה אחד - כל צד יהיה רשאי להעמיד את חלקו במימון (כלומר החברה 52.5% וקרן נוי 47.5%). צד שלא יעמיד את חלקו במועדים הקבועים בהסכם ידולל בהתאם למנגנון דילול הקבוע בהסכם; (ג) לגבי מימון שאינו עומד באחת החלופות בס"ק (א) ו-(ב) - נופר תהיה רשאית להעמיד כהלוואה לשותפות בשיעור ריבית זהה לתשואת הפרויקט בגינו הועמד המימון כאמור, כאשר נופר תהיה זכאית לתזרים הנובע מהפרויקט ותישא בכל החשיפות בגין אותו פרויקט.

ההסכם כולל מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה כל התזרים הפנוי, בהתחשב בצרכי המימון של נוי נופר אירופה יחולק לשותפים. כן כולל ההסכם הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות נוי נופר אירופה על ידי מי מהצדדים. כמו כן החל מחלוף שנתיים ממועד כניסת ההסכם לתוקף וכן במקרה של מכירת החזקות החברה בנוי נופר אירופה או במקרה של בעל שליטה חדש בחברה, במקרה בו החליטה קרן נוי לממש את החזקותיה בשותפות והחברה לא תממש את זכות ההצעה הראשונה, תפעל השותפות למכירת נכסיה וחלוקת התמורה לשותפים.

### **פרטים נוספים בנוגע לעסקה**

### **תנאי מתלה להשלמת העסקה**

השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים לביצוע העסקה.

### **התמורה ואופן מימון הרכישה**

בכוונת החברה לממן את התשלום הראשון בגין רכישת הזכויות בנוי נופר אירופה באמצעות יתרת המזומנים המצויה ברשותה.

באשר לתשלום יתרת התמורה, בכוונת החברה לעשות שימוש בתזרים שיתקבל מהסגירה הפיננסית של פרויקטי Sabinar אשר יאפשר, בין היתר, החזר של ההון העצמי שהושקע בפרויקטים עד כה לצורך תשלום יתרת התמורה. ככל שעד לסוף חודש פברואר לא תבוצע סגירה פיננסית של פרויקט Sabinar תמומן הרכישה ממקורותיה הכספיים. יודגש כי למועד הדוח טרם סוכמו כל תנאי המימון כאמור ואין כל וודאות שיתקבל.

התמורה נקבעה במסגרת משא ומתן בין החברה לבין קרן נוי, בשם לב להערכות הצדדים בדבר ההכנסות הצפויות מפרויקטים אלו, שווי Sunprime הנדון עם בעלי המניות של Sunprime בקשר לביצוע השקעה נוספת ב-Sunprime ותשלומים נוספים נדרשים בקשר עם פרויקטי Olmedilla ו-Sabinar.

### **פרטים בדבר המוכרים ועניין אישי של בעלי עניין בחברה**

כאמור לעיל, המוכרות בעסקה הינן קרנות נוי, אשר חלקן בעלות עניין בחברה. במסגרת זו למיטב ידיעת החברה, קרן נוי 3 מחזיקה במניות של החברה המהוות כ-12.31% מהזכויות בהן וכ-14.42% מזכויות ההצבעה בה. בנוסף בין קרן נוי 3 לבין בעל השליטה בחברה, מר עופר ינאי, הסכם בעלי מניות הכולל הוראות כמפורט בסעיף 6.17.3.2 בתשקיף שפרסמה החברה ביום 8.12.2022 (נושא תאריך 9.12.2020; מס' אסמכתא 2020-01-133446;



"התשקיף" או "תשקיף החברה" (ובדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2021 (מס' אסמכתא -2021-01-045358), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בנוסף, כמפורט בדיווחי החברה, לחברה ולקרן נוי 3 החזקה משותפת בנופר-נוי סולאר פרויקטים, שותפות מוגבלת ובנופר-נוי מאגרים, שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים בדבר תאגידים אלו ותנאי הסכמי השותפים שלהם אלו ראו סעיפים 6.17.1 ו-6.17.2 בתשקיף החברה, אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה**

למיטב ידיעת החברה הרכישה אינה כרוכה בתשלום מס כלשהו. באשר להשלכות המיסוי של פיצול פעילות Sunprime מנוי נופר אירופה - יצויין כי למועד הדוח השלכות הפיצול נבחנות על ידי יועצי מס. ככל שיחולו השלכות כאמור על איזה מהתאגידים המוחזקים על ידי נוי נופר אירופה, החברה וקרן נוי יישאו בתשלומי המס כאמור בחלקים שווים.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספקים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי, שיעורי החזקות, ופוטנציאל השבחה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניותיה של החברה ביחס לפרויקט לעיל ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: 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 בספרד, שינויים בהיקפי צריכת החשמל בספרד, שינויים בשיעורי המס, שינויים במשק החשמל בספרד או איטליה, שינויים רגולטורים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.13 לדוח התקופתי ל- 2021, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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