

22 בפברואר 2023

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 פרויקטי האגירה בבריטניה

#### כניסה לפרויקט אגירה בהספק של כ-260 מגה-וואט שעה והשלמת עסקאות Cellarhead ו-Buxton

בהמשך לדיווחים קודמים של החברה<sup>1</sup> בדבר הקמת פלטפורמת ייזום Atlantic Green UK Limited, העוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטי אגירת אנרגיה בבריטניה ("Atlantic Green"), כניסה לפרויקטי Cellarhead (פרויקט אגירה בהספק מוערך של כ-700 מגה-וואט שעה<sup>2</sup>) ו-Buxton (פרויקט אגירה בהספק מוערך של כ-60 מגה-וואט שעה), וגיוס מנכ"ל וצוות מקומי, החברה מתכבדת להודיע כי Atlantic Green ממשיכה בהגדלת צבר פרויקטי האגירה שלה, והתקשרה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של תאגיד המחזיק בזכויות להקמת שני פרויקטי אגירה סמוכים בהספק חיבור רשת מוערך של כ-130 מגה-וואט, והספק קיבולת אגירה מוערך בהספק מוערך של כ-260 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים<sup>3</sup> ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

בנוסף החברה מבקשת לעדכן, כי ביום 21 בפברואר 2023 השלימה Atlantic Green את העסקה לרכישת החזקות בפרויקט Cellarhead לאחר שהתקבל אישור ועדת התכנון (Planning Consent) לפרויקט וביום 22 בפברואר 2023 החלה השלמת עסקת רכישת החזקות בפרויקט Buxton.

לפרטים בדבר פרויקטי Buxton ו-Cellarhead כמו גם שוק החשמל בבריטניה ראו סעיפים 1.4 ו-1.5.4 בדוח הדירקטוריון לרבעון שלישי לשנת 2022 של החברה<sup>4</sup> וסעיף 3.3.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי ל-2021<sup>5</sup>, אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### פרטים בדבר פרויקט Toton

הפרויקט כולל שני אתרי אגירה סמוכים, בעלי הספק קיבולת אגירה מוערכת של כ-260 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים<sup>2</sup> ואישורי חיבור לרשת החשמל בהספק כולל של 130 מגה-וואט (הכולל שני אישורי חיבור לרשת, האחד של 100 מגה וואט והשני של 30 מגה-וואט), ומצוי בשלבי רישוי<sup>3</sup> מתקדמים. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח התקבלו מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות הקמתו, כאשר האישורים החסר הוא בעיקר אישור התכנון (Planning Consent) הנמצא בשלבי דיון בוועדת התכנון המקומית לשימוש בקרקע לצורך פרויקטי האגירה והבהרות מחברת ההולכה בקשר לחיבור הפרויקט.

<sup>1</sup> דיווחים מיידיים מהימים 19 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-181458) ו-28 באפריל 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-042828), וכן סעיף 1.5.4 לדוח רבעון שלישי, אשר פרסום ביום 30.11.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-115374) ("הדיווחים הקודמים"), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים.

<sup>3</sup> 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 וכיוצ"ב.

<sup>4</sup> אשר פרסום ביום 30 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-115374), ואשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>5</sup> אשר פרסום 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.

להלן הערכות החברה בדבר הפרויקט<sup>(1)</sup>:

סטטוס	רישוי מתקדם <sup>4</sup>
הסדר רגולטורי מתוכנן	מחירי שוק, ייתכנו תשלומי זמינות
סך הספק מותקן חזוי (MWh)	260
סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (מיליוני ש"ח)	507.23
שיעור מינוף <sup>(3)</sup> חזוי (חוב בכיר)	50%-65%
מועד הפעלה מסחרית חזוי <sup>(4)</sup>	2024-2025
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(5)</sup> (מיליוני ש"ח)	95
סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(6)</sup> חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(5)</sup> (מיליוני ש"ח)	83.33
שיעור החזקות החברה, בשרשור	75%

<sup>(1)</sup> הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%). כן יצויין כי עלויות ההקמה, ההכנסות וההוצאות של הפרויקט הינן בפאונד. הנתונים בטבלה מבוססים על שע"ח של 4.4172 ש"ח לפאונד.

<sup>(2)</sup> בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברת הפרויקט, הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה ועלויות החיבור לרשת, בהנחת פרויקט בהיקף של 130 MW וסוללות של שתיים - כלומר 260 MWh. החברה מניחה כי ייתכן ויידרש להחליף את הסוללות מדי כ-10 שנים, וזאת כתלות בסוג הסוללות וספק הסוללות שייבחרו לפרויקט, והתפתחויות טכנולוגיות עתידיות.

<sup>(3)</sup> בכונת החברה לפעול לקבלת מימון בשיעור של 50%-65% מעלות הרכישה וההקמה של הפרויקט. יובהר כי למועד הדוח טרם הושג מימון לפרויקט ואין כל וודאות שיתקבל.

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

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

שנת הפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, תפעל המערכת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת הפעלה הראשונה של הפרויקט תחל במהלך שנת 2025 (כאשר הפרויקט בהספק 30 מגה-וואט צפוי להתחבר במחצית השנייה של שנת 2024<sup>(1)</sup>).

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 Toton Battery Storage Limited, המחזיקה בזכויות בפרויקטי האגירה ("המוכרים" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) את מלוא הון המניות המונפק של חברת הפרויקט (חלק החברה, בשרשור, 75%) לאחר התקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם.

התמורה בגין רכישת חברות הפרויקט מבוססת על מכפלת הספק הפרויקט (על פי הנמוך מבין אישור החיבור וגודל הפרויקט על פי אישור ועדת התכנון) בעלות רכישה ל-MW של חיבור הרשת, בתוספת התחשבות מוגדרת בגין עלויות החיבור לרשת. בנוסף תיתכן תוספת שתשולם לאחר מועד ההשלמה, אשר לא תעלה על שלושה מיליון פאונד, ואשר תיגזר מהחזר השקעות שתקבל חברות הפרויקט במהלך חמש שנים ממועד ההשלמה מחברת החלוקה המקומית או מצדדים שלישיים חיבור הרשת.

השלמת העסקה מותנית, במספר תנאים מתלים לשביעות רצון החברה, אשר כוללים בעיקר, מחיקת רישומי זכויות קודמות במרשם המקרקעין, קבלת אישור ועדת התכנון המקומית לפרויקט, חתימה על הסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט, קבלת זכויות בקרקעות הנדרשות לצורך הקמת וחיבור הפרויקט לרשת החשמל, כי עלויות חיבור מסוימות לא יעלו על סך הקבוע בהסכם וקבלת אישורים נוספים הנדרשים

<sup>1</sup> יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד חיבור הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על אישור החיבור והערכת החברה בדבר פרק הזמן הדרוש לצורך בניית וחיבור הפרויקט ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכוב בקבלת אישור ועדת התכנון, קשיים בהקמת הפרויקט הודעה בדבר דחיית מועד חיבור הפרויקט, שינויים בתנאי השוק, מגבלות טופוגרפיות וכיוצ"ב.

לפרויקט (ככל שנדרשים).

בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה הינו סוף דצמבר 2023.

במועד ההשלמה ייחתם הסכם שכירות בנוגע לשכירת השטח עליו מיועד לקום הפרויקט, לתקופה של 30 שנים, כנגד תשלום דמי שכירות. כן כולל ההסכם שלוש אופציות להארכת תקופת השכירות ב-15 שנים כל אחת.

להערכת החברה<sup>1</sup>, הסכום הכולל של רכישת הזכויות הנרכשות, פיתוח והקמת הפרויקט (EPC) תסתכם בסך מוערך של כ- 507.23 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-481.87 אלפי 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

<sup>1</sup> בהתבסס על הערכות החברה בנוגע לעלויות הקמת פרויקט סוללות ועל ש"ח של 4.4176 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.