

## ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

8 באוגוסט 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: פרויקט Sabinar I (155 MW) - התקשרות בהסכם למכירת חשמל (PPA) ועדכון אסטרטגיית

#### מכירת החשמל בפרויקטי החברה בספרד

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 באוגוסט 2022, Sabinar HIVE S.L., חברה המחזיקה בפרויקטים הסולאריים בספרד Sabinar I (MW 155) ו-Sabinar II (MW 83) ("חברת הפרויקט") התקשרה בהסכם למכירת כ-2/3 מהחשמל המיוצר בפרויקט Sabinar I (Power Purchase Agreement) במחיר קבוע לתקופה של 9 שנים, החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2031 ("הסכם מכירת חשמל Sabinar").

כמפורט בדיווחים מיידיים שפרסמה החברה, חשמו התחמ"ש של פרויקט Olmedilla הושלם להצלחה, הפרויקט עבר בהצלחה את מבחני הקבלה של Red Eléctrica (מפעילת רשת החשמל הספרדית), החלה הזרמת חשמל הדרגתית לרשת והפרויקט הינו בהפעלה מסחרית. כמו כן, הקמת פרויקט Sabinar I (MW 155) מצוייה בשלבים סופיים, התקבלו חלק מהאישורים הנדרשים לצורך התחלת הזרמת החשמל לרשת הרשת והפרויקט צפוי להתחבר במהלך השבועות הקרובים. בנוסף, פרויקט Sabinar II (MW 83) הינו בהקמה.

הסכם מכירת חשמל Sabinar נחתם בהמשך להסכם מכירת החשמל שנחתם ביחס לפרויקט Olmedilla (MW 169), במטרה לנצל את מחירי החשמל הגבוהים בשוקי החשמל באירופה ולייצר תמהיל הכנסות מאוזן מהפרויקטים בספרד. תמהיל הכנסות זה מקבע את מחירי החשמל לתקופות של בין 3 ל-9 שנים (במחיר גבוה מהערכות החברה בדבר מחירי החשמל במועד הכניסה לפרויקט), משפר את תנאי המימון שיוכל הפרויקט להשיג, ומצמצם את החשיפה לירידה במחירי החשמל מחד גיסא, ומאידך, יותיר חשמל שיימכר 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>1</sup>.

יצויין כי לתפיסת החברה מדובר באבן דרך משמעותית, המאפשרת מיצוי של מחירי החשמל הגבוהים בספרד, ובניית תמהיל הכנסות מאוזן מהפרויקטים הסולאריים בספרד. כמו כן להערכת החברה ההתקשרות בהסכם תסייע בקבלת מימון, שיאפשר משיכה של חלק מההון העצמי שהועמד על ידי בעלי המניות<sup>2</sup>.

למען הנוחות להלן טבלה המרכזת את תמהיל תקופות הסכמי ה-PPA ותעריפי החשמל של הפרויקטים בספרד<sup>3</sup>:

<sup>1</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.

<sup>2</sup> הערכות החברה בדבר נטילת מימון הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הגעה להסכמות עם הבנק המממן לשיעור רצון החברה, כי לא יחולו שינויים כלכליים, מיסויים או רגולטורים שימנעו את קבלת המימון וכיוצא ב. למועד הדוח החברה וחברת הפרויקט טרם הגיעו להסכמות בדבר נטילת המימון או תנאיו.

<sup>3</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.

תעריף ב-2023 (באירו ל-MW) <sup>4</sup>	תקופת הסכם PPA	אחוז (%) מההספק המותקן הכולל בספרד	הספק	פרויקט
582.5 <sup>5</sup>	3 שנים	21%	MW 84.5	Olmedilla
563.8 <sup>5</sup>	5 שנים	21%	MW 84.5	Olmedilla
51	9 שנים	25%	MW 103	Sabinar I
117.7 <sup>6</sup>	Merchant	13%	MW 52	Sabinar I
117.7 <sup>6</sup>	Merchant	20%	MW 83	Sabinar II
תעריף ממוצע: 82.3	---	100%	MW 407	סה"כ

הסכם מכירת חשמל Sabinar נחתם עם חברה ידועה בספרד, אשר הינה צרכנית חשמל משמעותית, ואשר עימה נחתם הסכם מכירת החשמל ביחס לפרויקט Olmedilla ("הרוכש"), במחירים קבועים ובפרופיל צריכה יצור סולארי כמפורט לעיל. בהתאם, תנאי הסכם מכירת חשמל Sabinar דומים בעיקרם לתנאי הסכם מכירת החשמל שנחתם ביחס ל-Olmedilla, כמפורט בדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 6 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 022086-02-2022) ו-3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא 035163-01-2022), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

348,339	סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (אלפי יורו)
~55%	שיעור מינוף <sup>(3)</sup> (חוב בכיר)
2023 - 2022	מועד הפעלה מסחרית חזוי <sup>(4)</sup>
72,769	סך הכנסות חזויות לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(5)</sup> (אלפי יורו)
63,973	סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(6)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
57,179	סך FFO פרויקטאלי <sup>(7)</sup> חזוי לשנת ההפעלה הראשונה <sup>(4)</sup> (אלפי יורו)
38% - 36%	שיעור החזקות החברה, בשרשרת <sup>(8)</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 הסכם המימון שנחתם ביחס לפרויקט Olmedilla.

<sup>4</sup> מבוסס על ההנחה כי הוראות ה-Royal Decree-Law 17/2021, 23/2021, 6/2022, 10/2022 ("Royal Decree") לא יוארכו לאחר ה-31.12.2022.

<sup>5</sup> יצוין כי כמפורט בדיווח מיידים 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 ולמיטב ידיעת החברה תוקף ה-Royal Decree הינו עד 31 בדצמבר 2022, הונח כי החל מיום 1 בינואר 2023 התמורה בגין מכירת החשמל מכוח הסכם ה-PPA של Olmedilla תהיה כמפורט בטבלה. ככל שתוקף התקנות יוארך לאחר ה-31 בדצמבר 2022, 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>6</sup> מבוסס על הערכות חברת יעוץ חיצונית בינלאומית בדבר תעריפי החשמל הממוצעים בשנת 2023. יודגש כי הערכות בדבר מחירי החשמל בשנת 2023 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה.

- (4) המועד מבוסס על לוחות הזמנים החזויים להשלמת הקמת המערכת בהתאם להסכמים שנחתמו על קבלן ההקמה.
- (5) ההכנסות בטבלה הינן בהנחה כי פרויקטי Olmedilla ו-Sabinar יחלו לפעול באופן מלא, ללא כל מגבלת הזרמה, ביום 1 באוקטובר 2022, ופרויקט Sabinar II יחל לפעול במרץ 2023. כן הונח 2,181 שעות עבודה ל-Olmedilla ו-2,123 שעות עבודה ל-Sabinar וכי הוראות ה-Royal Decree יסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022. יצויין כי ככל שתוקף התקנות יוארך לאחר ה-31 בדצמבר 2022, אזי ההכנסות ממכירת החשמל יפחתו בסך של בין 20 ל-33 אירו למגה.
- (6) 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. יצויין כי לצורך חישוב ה-EBITDA הונח בהתאם להוראות ה-Royal Decree, כי במהלך התקופה בה חל ה-Royal Decree, חברת הפרויקט אינו נדרשת לשלם ה-Generation Tax. בהתאם הונח כי ה-Generation Tax, יחל בינואר 2023. ה-EBITDA מבוססת, בין היתר, על התעריפים המפורטים בהערה 5 לעיל.
- (7) מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA בניכוי ריבית בגין הלוואות חוב בכיר, בהתאם לתנאי הסכם המימון שנחתם ביחס לפרויקט Olmedilla והצעה שהתקבלה ביחס לפרויקט Sabinar.
- (8) הזכויות מבוססות על מכפלת החזקות בשרשרת סופי.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספקים, מועדי הפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, EBITDA, FFO, ממוצע תזרים פנוי חזוי ושיעורי החזקות, 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 בספרד, שינויים במשק החשמל בספרד, שינויים רגולטורים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.13 לדוח התקופתי לשנת 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