

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

24 במרץ 2021

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת זכויות בפרויקטים סולאריים בהספק של כ-235.5 מגה-וואט

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 23 במרץ 2021 Andromeda Solutions Korlátolt Felelősségű Társaság, חברה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 40% באמצעות נוי-נופר אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת ("Andromeda" ו-"נוי-נופר אירופה", בהתאמה)¹, התקשרה בהסכם לרכישת מניות והלוואות בעלים שהועמדו לתאגיד המחזיק בשני פרויקטים סולאריים בהספק כולל של כ-235.5 מגה-וואט בספרד ("פרויקט Sabinar") מאת צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לקרן נוי ("הסכם הרכישה" ו-"המוכרים").

המועד להשלמת העסקה נקבע ליום 25 במרץ 2021 ("מועד ההשלמה"). במועד ההשלמה, בין היתר, יתקשרו Andromeda וחברת הפרויקט בהסכם פיתוח עם המוכרים, בקשר להשלמת הליכי הפיתוח של פרויקט Sabinar ("הסכם הפיתוח", וביחד "ההסכמים").

חברת הפרויקט

למיטב ידיעת החברה² Sabinar Hive, S.L. ("חברת הפרויקט") עוסקת בקידום שני פרויקטים סולאריים בהספק מוערך של כ-235.5 מגה וואט - המצויים לקראת הקמה (כהגדרת מונח זה בתשקיף החברה)³ - הכוללים פרויקט בהספק מוערך של כ-152.5 מגה-וואט ("Sabinar 1") ופרויקט נוסף בהספק מוערך של כ-83 מגה-וואט ("Sabinar 2"), שניהם מצויים בסמוך לפרויקט Olmedilla (פרויקט בהספק של כ-169 מגה-וואט בבעלות Andromeda, אשר הינו בשלבי הקמה).

למועד הדוח Andromeda מנהלת משא ומתן מתקדם עם קבלן הקמה (EPC) להקמת פרויקט Sabinar.

יצוין כי שני חלקי הפרויקט נמצאים בשלבים סופיים של קבלת ההיתרים הנדרשים לתחילת ההקמה, כאשר Sabinar 1 קיבל את האישור הראשוני (AAP) הכולל את אישור איכות הסביבה והוגשה ביחס אליו הבקשה לאישור הסופי (AAC). כמו כן, למועד הדוח, תחילת הקמת Sabinar 1 ו-Sabinar 2 מתוכננות למחצית השנייה של שנת 2021 ולמחצית הראשונה של שנת 2022, בהתאמה, וסיום הקמת הפרויקטים וחיבורם לרשת החשמל מתוכננים למחצית השנייה של שנת 2022 ולמחצית הראשונה של שנת 2023, בהתאמה.

כן מחזיקה חברת הפרויקט בכ-60% מהזכויות בחברת Grid Hive, S.L. (אשר יתרת מניותיה מוחזקות על ידי Olmedilla Hive, S.L., המחזיקה בפרויקט Olmedilla המוחזק בשרשור על ידי נוי-נופר אירופה), שתחזיק בתשתיות חיבור לרשת החשמל המשותפות של פרויקט Olmedilla ופרויקט Sabinar⁴.

¹ כמפורט בתשקיף שפרסמה החברה ביום 9.12.2020 (נושא תאריך 9.12.2020) מסי' אסמכתא 2020-01-133446 ("תשקיף החברה"), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה, Andromeda הינה חברה המוחזקת 100% על ידי נוי-נופר אנרגיות מתחדשות אירופה, שותפות מוגבלת ("נוי-נופר אירופה"), המוחזקת 40% על ידי החברה ו-60% על ידי קרן נוי (כהגדרתה בתשקיף).

לנוכח האמור בסעיף 3.4א לתשקיף החברה, לפיהן במהלך 6 חודשים ממועד פרסום תשקיף החברה, תראה החברה בהתקשרויות עם קרן נוי ובהתקשרויותיה עם אדם אחר בהן קיים עניין אישי שאינו זניח לקרן נוי - כהתקשרויות בהן קיים אישי שאינו זניח לבעל השליטה בחברה - בהתאם לסעיף 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תשי"ס-2000, הובאה ההתקשרות בעסקה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בהתאם להוראות הסכם הרכישה.

² סעיף 6.1 לתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

³ לפרטים בדבר Grid Hive, S.L. ותשתית החשמל המשותפות לשני הפרויקטים ראו סעיף 6.10.6 לתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הסכם רכישת המניות והסכם הפיתוח

Andromeda וקבוצת היזמים המקומיים¹ (ביחד: "הרוכשים") התקשרו בהסכם עם המוכרים לרכישת מלוא המניות והזכויות מכוח הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הפרויקט (90% על ידי Andromeda; חלק החברה בשרשר - 36%).

להערכת החברה², התמורה בגין רכישת הזכויות הנרכשות, פיתוח והקמת (EPC) פרויקט Sabinar תסתכם בסך מוערך של כ-180 מיליוני אירו (חלק החברה כ-72 מיליוני אירו) (כפוף למשא ומתן מול קבלן ה-EPC ולהתאמות בגין תפוקת המערכת), מתוכו סך של כ-39.1 מיליון אירו ישולם למוכרים וליזמים המקומיים במועד ההשלמה, והיתרה במספר אבני דרך³ עד להשלמת הקמת הפרויקט.

כמפורט בהסכם בין נוי-נופר אירופה לבין קבוצת היזמים המקומיים, Andromeda התחייבה לממן את ההשקעות הנדרשות לצורך רכישת והקמת הפרויקטים (לרבות את חלקם של היזמים המקומיים באמצעות הלוואות מצד Andromeda).

הסכם הפיתוח

במסגרת הסכם הפיתוח המהווה חלק מהסכם הרכישה, התחייבו המוכרים לפעול לקבלת כל האישורים, ההיתרים, ההסמכות והרישיונות הנדרשים לקידום ופיתוח פרויקט Sabinar.

הרחבת היקף הפרויקט

ההסכם כולל הוראה לפיה ככל שיתקבלו האישורים הנדרשים לפיתוח פרויקט סולארי על מקרקעין הסמוך ל-Sabinar 1, ינהלו המוכרים עם הרוכשים משא ומתן בנוגע להתקשרות בהסכמי מכר ופיתוח ביחס להרחבת הפרויקט.

הוראות נוספות

ההסכמים כוללים הוראות בדבר פעילות חברת הפרויקט במהלך תקופת הביניים, זכות הרוכשים לביטול ההסכם, בין היתר, ככל ש-Sabinar 1 לא יקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לתחילת הקמה בתוך 8 חודשים ממועד ההשלמה⁴, זכות הרוכשים לקבלת החלק בתמורה המיוחס ל-Sabinar 2 ככל שלא יתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לתחילת הקמתו בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה⁵, וכן התחייבות של הצדדים לשיפוי חברת הפרויקט הרוכשים או המוכרים, לפי העניין, בגין נזקים, הפסדים ישירים, הוצאות וכיוצא בייגורם עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולות בהסכמים. ההתחייבות המוכרים לשיפוי מוגבלת בתקופות ובסכומים כמפורט בהסכמים.

כן כולל ההסכם הוראות בדבר ביטול ההסכם במקרים שונים והתחייבות של הרוכשים לשעבד לטובת המוכרים במועד ההשלמה את מניות חברת הפרויקט, להבטחת תשלום יתרת התמורה. שעבוד המניות יוסר עם השלמת תשלום תמורת Sabinar 1 או מועד ביטול ההסכם, לפי המוקדם. בנוסף לתשלום התמורה, התחייבו הרכשים להעמיד, במועדים הקבועים בהסכם, ערבויות בנקאיות לחברת ההולכה לחיבור הפרויקט לתחנת המשנה וכן ערבויות להזרמת הון להשלמת עבודות חיבור הפרויקטים לתחנת המשנה.

נתוני הפרויקט

להלן הערכות החברה בדבר פרויקט Sabinar⁽⁴⁾:

Sabinar	סטטוס
לקראת הקמה ⁶	הסדר רגולטורי מתוכנן
מכירה לשוק ללא תמריצים ממשלתיים	סך הספק מותקן חזוי (MWp)
235.5	סך עלויות הקמה ⁽²⁾ חזויות (אלפי יורו)
כ-180,000	שיעור מינוף ⁽³⁾ חזוי (חוב בכיר)
ראו הערה (3) להלן	מועד הפעלה מסחרית חזוי ⁽⁴⁾
מחצית שנייה של 2022 עד סוף מחצית ראשונה של 2023	סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)
כ-22,158 אלפי יורו	

¹ לפרטים בדבר ההסכם בין נוי-נופר אירופה לבין קבוצת היזמים המקומיים (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3.1.3 לתשקיף החברה; "היזמים המקומיים"), ראו סעיף 6.3.1.3 לתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

² בהתבסס על המשא ומתן התנהל עם קבלן הקמה (EPC) בנוגע להקמת פרויקט Sabinar.

³ התמורה למוכרים בגין מכירת הזכויות ושירותי הפיתוח הינה במספר אבני דרך עד למתן הודעה לקבלן ההקמה בדבר תחילת עבודות ההקמה ("NTP")

⁴ במקרה כאמור מחוייבים המוכרים להשיב לרוכשים את מלוא הסכומים ששולמו על ידם מכוח הסכם הרכישה והפיתוח, והרוכשים יעבירו חזרה למוכרים את מלוא זכויותיהם בחברת הפרויקט.

⁵ במקרה כאמור הרוכשים יעבירו חזרה למוכרים את מלוא זכויות חברת הפרויקט ביחס ל-Sabinar 2.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

Sabinar	
כ-17,966 אלפי יורו	סך EBITDA פרויקטאלי ⁽⁶⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)
כ-14,404 אלפי יורו	סך FFO פרויקטאלי ⁽⁷⁾ חזוי לשנת ההפעלה הראשונה המייצגת ⁽⁵⁾ (אלפי יורו)
כ-10,477 אלפי יורו	ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר ⁽⁸⁾ (אלפי יורו)
36%	שיעור החזקות החברה, בשרשור ⁽⁹⁾

- (1) הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט.
- (2) בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברת הפרויקט, התמורה בגין הסכם הפיתוח, תשלומים ליוזמים המקומיים והערכות החברה בדבר עלויות ההקמה, בהתבסס על משא ומתן המתנהל עם קבלן הקמה (EPC).
- (3) למועד הדוח, טרם הוחלט האם הקמת הפרויקט תמומן באמצעות מימון חיצוני, וממילא אין כל וודאות שיתקבל מימון כאמור. יובהר כי בשלב זה הפרויקט צפוי להיות ממומן מהון עצמי. מטעמי שמרנות נתוני ה-FFO והתזרים הפנוי מוצגים בהנחת נטילת מימון בתנאים דומים למימון שניטל לפרויקט Olmedilla, כאשר שיעור המימון המוצג הוא במונחי חלק עלויות הפיתוח וההקמה בניכוי התשלומים ליוזמים המקומיים.
- (4) המועד מבוסס על התנאים הנדונים במסגרת משא ומתן עם קבלן ההקמה.
- (5) ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית תעריפי החשמל שסופקה לחברה ע"י ספק שירות חיצוני ועצמאי, בניכוי עמלות מכירה כוללות, הערכות החברה ביחס להספק המערכות בפועל, והנחת עבודה של 2,130 שעות שמש בשנה.
- (6) 'שנת ההפעלה הראשונה המייצגת' משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת ההפעלה הראשונה תהיה שנת 2023, וכי פירעון תשלומי הרוב הבכיר יחל בטווח של חצי שנה לאחר מועד ההפעלה המסחרית.
- (7) מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת.
- (8) מדד ה-FFO מחושב כ-EBITDA, בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר על בסיס עלויות המימון שסוכמו ביחס לפרויקט Olmedilla. יודגש כי למועד הדוח טרם הושג מימון כאמור, אין כל וודאות בדבר קבלת המימון כאמור ואין כל וודאות כי עלותו תהא זהה לעלות המימון של פרויקט Olmedilla. מטעמי שמרנות מוצגים נתוני ה-FFO והתזרים הפנוי בהנחת נטילת מימון.
- (9) ממוצע תזרים פנוי חזוי לאחר שירות חוב מחושב כ-FFO, בניכוי הערכות בדבר תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר, כאמור בהערה (7) לעיל. יודגש כי למועד הדוח טרם הושג מימון כאמור, אין כל וודאות בדבר קבלת המימון כאמור ואין כל וודאות כי עלותו תהא זהה לעלות המימון של פרויקט Olmedilla. מטעמי שמרנות מוצגים נתוני ה-FFO והתזרים הפנוי בהנחת נטילת מימון.
- (9) הזכויות מבוססות על מכפלת החזקות בשרשור סופי.

הערכות החברה אודות תעריפים, הספקים, מועדי תחילת הקמה והפעלה 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, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. ההערכות האמורות מבוססות על תוכניותיה של נוי-נופר אירופה ביחס לפרויקט לעיל ומאפייני המערכות, אשר עלולות שלא להתמשש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: היעדר וודאות מלאה לגבי זכויות בחברת הפרויקט, עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת המערכות, עיכובים בפיתוח גישה לרשת החשמל, 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 רגולטוריים, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

יודגש, כי למועד הדוח אין כל וודאות בדבר הוצאתו לפועל של הפרויקט לעיל המצוי לקראת הקמה, בין היתר, בשל העובדה כי הקמת פרויקט זה כפופה לקבלת אישורים שונים כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לתשקיף החברה, 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 6.23 לתשקיף החברה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. ככל שנוי-נופר אירופה לא תצליח להוציא לפועל את המערכת המפורטת לעיל, עיקר החשיפה שלה תהיה מחיקת הסכומים שהושקעו (ויושקעו) עד לאותו מועד, כפוף להסדרי שיפוי על פי מערכי הסכמים שונים הכרוכים בהקמת המערכת.

מימון הרכישה

כמפורט בסעיף 6.3.1.3 לתשקיף החברה, בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה עם היוזמים המקומיים, האחריות לתשלום מלוא התמורה מכוח ההסכם הינה של Andromeda (חלקה של החברה הינו 40%).

לצורך ביצוע תשלום המקדמה, העמידה החברה לנופר נוי אירופה סך של כ-15.7 מיליון אירו. כמו כן, לצורך ביצוע יתרת התשלומים תעמיד החברה לנופר נוי אירופה את חלקה (40% ביתרת התשלומים, המוערך בסך של כ-56.3 אלפי אירו). העמדת הכספים לנופר נוי אירופה מבוצעת בהתאם להוראות

ההסכם שנחתם בין החברה לקרן נוי ונופר נוי אירופה, כמפורט בסעיף 6.17.4.3 לתשקיף¹ ("הסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה"). למועד הדוח בכוונת החברה לעשות שימוש ביתרת המזומנים שברשותה לצורך תשלום יתרת התמורה.

אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה

בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ולאמור בסעיף 3.4 לתשקיף שפרסמה החברה ביום 9.12.2020 (נושא תאריך 9.12.2020) מס' אסמכתא 2020-01-133446 ("תשקיף החברה"), בקשר להתקשרויות של החברה עם קרן נוי - לפיהן במהלך 6 חודשים ממועד פרסום תשקיף החברה, תראה החברה בהתקשרויות עם קרן ובהתקשרויותיה עם אדם אחר בהן קיים עניין אישי שאינו זניח לקרן נוי - כהתקשרויות בהן קיים אישי שאינו זניח לבעל השליטה בחברה, בימים 17 ו-23 במרץ 2021 נכנסו לתוקף החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה המאשרות את התקשרות נשוא דוח זה להלן ואת עמידתן בתנאי סעיף 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להתקשרות בעסקה:

- ביום 30 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה, מכוחו הוקצו לחברה 40% מהזכויות בשותף הכללי ובשותף המוגבל של נוי-נופר אירופה. במסגרת הסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה נקבע כי נוי-נופר אירופה תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה בפרויקטים בתחום הסולארי ובתחום הרוח בספרד, איטליה ומדינות נוספות באירופה, ככל שתאושרנה על ידי השותף הכללי ("תחום הפעילות").
- כן התחייב כל אחד מהצדדים במסגרת הסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה, כי במהלך שלוש שנים ממועד ההתקשרות בהסכם וכל עוד הוא יחזיק 15% מנוי-נופר אירופה, הוא יעביר לנוי-נופר אירופה הזדמנויות עסקיות הנוגעות לרכישה, השקעה או פיתוח של פרויקטים בתחום הפעילות.
- למועד הדוח החברה מחזיקה, באמצעות נוי-נופר אירופה, ב-40% מ-Andromeda. בהתאם להוראות הסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה, החברה נדרשת להעמיד את חלקה היחסי במימון הנדרש לנוי-נופר אירופה לפרויקטים ולתאגידים מוחזקים על ידה. בהתאם, תידרש החברה להעמיד את חלקה היחסי בתמורה, המסתכמת בסך מוערך של כ-72 מיליון אירו (כל עוד לא נלקח מימון לפרויקט).
- להערכת החברה, מדובר בעסקה בעלת פוטנציאל בתחום פעילות הליבה של החברה. בנוסף, להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לקרבה של פרויקט Sabinar לפרויקט Olmedilla ולעובדה כי פרויקטים אלו חולקים תשתיות משותפות, ייתרונות משמעותיים אשר עשויים להקטין את סיכוני הפרויקטים ולתרום לשיפור כלכליות הפרויקטים.
- בהתאם להוראות הסכם ההשקעה בנוי-נופר אירופה, תנאי ההשקעה לחברה הינם דומים (ובוודאי שאינם שונים באופן מהותי מתנאיה) לגבי קרן נוי, בשים לב לחלקם היחסי בנוי-נופר אירופה (60% קרן ונוי ו-40% החברה).
- לאור האמור, קבעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה.
- כן קבעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי ההתקשרות עומדת בתנאי תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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

¹ המובא בדוח זה על דרך ההפניה.