



## ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

3 במאי 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 פרוטפוליו הפרויקטים של החברה ברומניה כניסה לפרויקט סולארי בהספק מוערך של כ-169 מגה-וואט

בהמשך לאמור בסעיף 3.3.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021<sup>1</sup> ובדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 5 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-110811)<sup>2</sup>, בקשר עם הקמת פלטפורמת פיתוח וייזום ייעודית ברומניה, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 2 במאי 2021 התקשרה Nofar Europe B.V., תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של 90% ("Nofar Europe") בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של תאגידים העוסקים בייזום של פרויקט סולארי ברומניה, בהספק מוערך של כ-169 מגה-וואט ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה), הכולל אופציה לרכישת פרויקטים נוספים בהספק של עד 231 מגה-וואט (סה"כ 400 מגה-וואט).

בנוסף החברה מתכבדת לעדכן כי במהלך החודשים האחרונים המשיכה בפיתוח פלטפורמת הייזום של החברה ברומניה (Nofar Energy SRL), לרבות גיוס מנהלים מקומיים ובניית צוותי פיתוח. למועד הדיווח הפלטפורמה המקומית עוסקת בייזום ואיתור פרויקטים, כמו גם קידום הקמת פרויקט Ratesti.

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.

### פרטים בדבר הפרויקט

הפרויקט מורכב משני פרויקטים סולאריים המצויים בסמיכות בהספק מוערך של כ-169 מגה-וואט (המורכב משני פרויקטים בהספק של כ-71.5 מגה-וואט וכ-97.5 מגה-וואט), ומצוי בפיתוח מתקדם<sup>3</sup>. למועד הדוח התקבל אישור חיבור (ATR) בגין 71.5 מגה-וואט ועל פי מידע שנמסר לחברה אישור נוסף צפוי להתקבל בשבועות הקרובים<sup>4</sup>.

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

סטטוס	פיתוח מתקדם <sup>3</sup>
הסדר רגולטורי מתוכנן	מחירי שוק
סך הספק מותקן חזוי (MW)	169
סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (אלפי ש"ח)	454,164
מועד הפעלה מסחרית חזוי <sup>(3)</sup>	2024
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(4)</sup> (אלפי ש"ח)	60,445
סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(5)</sup> חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(4)</sup> (אלפי ש"ח)	52,388
שיעור החזקות החברה, בשרשור	85.5%-90%

<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 המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח השנתי ל-2021, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> יודגש כי ההערכות בדבר מועד קבלת אישור החיבור הנוסף הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על הערכות שנמסרו לחברה, בהתבסס על שיחות שנערכו עם ATR ותלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה.

- (1) הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%) ללא התחשבות בשיעור החזקות החברה בחברת הפרויקט, ובהנחת פרויקט בהיקף של 169 מגה-וואט. כאמור לעיל, קיימת סבירות כי ההספק הסופי של הפרויקט יהיה שונה. כן יצויין כי עלויות ההקמה, ההכנסות וההוצאות של הפרויקט הינן באירו. הנתונים בטבלה מבוססים על שעי"ח של 3.528 ש"ח לאירו.
- (2) בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברות הפרויקט, הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה ועלויות החיבור לרשת, בהתבסס על הסכמי הקמה קודמים בתוספת מרווח מסויים.
- (3) מבוסס על הערכות הייזם בדבר פרק הזמן הדרוש להשלמת קבלת ההיתרים הנדרשים לתחילת הקמת הפרויקט והערכות החברה בדבר משך הזמן הדרוש להקמת הפרויקט וחיבורו לרשת החשמל.
- (4) ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית תעריפי החשמל שסופקה לחברה ע"י ספק שירות חימום ועצמאי, בניכוי תשלומים מערכתיים, הערכות החברה ביחס להספק המערכות בפועל, והנחת עבודה של 1,400 שעות שמש בשנה.
- (5) שנת ההפעלה הראשונה המייצגת משמע, 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, תפעל המערכת, ותישא בתשלומי חוב בכיר. לעניין זה, הונח כי שנת ההפעלה הראשונה תהיה שנת 2025.
- מדד ה-EBITDA מחושב כרווח הגולמי בתוספת פחת והפחתות ובהתחשב בהערכות בדבר עלויות התחזוקה השוטפת של המערכת, עלויות ביטוח ועלויות תפעול הפרויקט. בכוונת 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, הונח כי הפרויקט יבוצע ממקורות עצמאיים. בהתאם, הטבלה אינה כוללת פירוט של ה-FFO החזוי.

## הסכם רכישת המניות

במסגרת הסכם הרכישה התחייבה Nofar Europe ("הרוכשת") לרכוש מבעלי המניות של חברות הפרויקט ("המוכרים") את מלוא הון המניות המונפק של חברות הפרויקט (חלק החברה, בשרשור, 90%-85.5%) לאחר קבלת האישורים הנדרשים לתחילת הקמה פרויקט סולארי בהספק מינימאלי של 160 מגה-וואט ("RTB") והתקיימות יתר התנאים המתלים המפורטים בהסכם.

בנוסף כולל ההסכם התחייבות של המוכרים להציע לרוכשת לרכוש פרויקטים סולאריים נוספים המצויים בסמיכות לתחמי"ש שיוקם לצורך הפרויקט, בהספק של עד 231 מגה-וואט, אשר יגיעו ל-RTB בתוך 3 שנים ממועד השלמת רכישת הפרויקט, בתמורה זהה לתמורה שנקבעה בגין רכישת הזכויות בפרויקט.

התמורה בגין רכישת חברות הפרויקט מבוססת על הספק אישור החיבור ושטח הקרקע עליו יוקם הפרויקט. במסגרת ההסכם התחייבה Nofar Europe לשלם למוכרת, מקדמות בסך כולל של כ-10.2 מיליון אירו ("המקדמות"), מתוכן סך של כ-5.180 מיליון יורו שישולם בתוך 10 ימים מועד חתימת ההסכם והיתרה לאחר התקיימות אבני הדרך הקבועים בהסכם. יתרת התמורה קבועה לתשלום במועד ההשלמה.

השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים לשביעות רצון החברה, אשר כוללים בעיקר, הגעת הפרויקט ל-RTB, השלמת רכישת הזכויות בקרקעות עליהן מיועדים לקום הפרויקט ותחנת המשנה, קבלת אישור לביצוע השקעות ע"י גורמים זרים וכי לא יחול שינוי מהותי לרעה.

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

ההסכם כולל הוראות בדבר פעילות חברות הפרויקט במהלך תקופת הביניים, וכן התחייבות מוגבלת, לשיפוי המוכרים, בגין נזקים שייגרמו עקב הפרת מצגים או התחייבויות הכלולים בהסכם הרכישה.

כן כולל ההסכם התחייבות של המוכרים לשעבד לטובת Nofar Europe את מניות חברות הפרויקט ולהעמיד ערבות אישית של בעל השליטה במוכרת, להבטחת החזר המקדמות, ככל שיבוטל ההסכם בנסיבות המקנות ל-Nofar Europe את הזכות לקבלת החזר המקדמות.

## מימון הרכישה

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

בנוסף, כאמור לעיל, בכוונת החברה לבחון 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 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 ההיתרים 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, שינויים בשיעורי המס ברומניה, שינויים במשק החשמל, 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.

החברה קיבלה החלטה לעכב את הדיווח בדבר המשא ומתן בקשר להתקשרות בעסקה בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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