



נופר אנרגיה

## ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

20 ביולי 2021

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)

### הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-051109) בקשר להתקשרות במזכר הבנות לא מחייב עם נוי מגלים שותפות מוגבלת ("נוי מגלים") בנוגע לרכישת מלוא הון המניות המונפק של מגלים אנרגיה סולארית בע"מ ("תחנת כוח מגלים" ו-"הדיווח הקודם", בהתאמה), החברה מבקשת לעדכן כי צירפה את קופות הגמל וקרנות הפנסיה שבניהולה של אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ ("אלטשולר שחם") לבחינת העסקה לרכישת תחנת כוח מגלים. בהתאם, ביום 20 ביולי 2021, התקשרו החברה ואלטשולר שחם במזכר עקרונות עם נוי מגלים לפיו יבחנו במשותף אפשרות של רכישת מלוא הון המניות המונפק וזכויות הבעלים שהועמדו לתחנת כוח מגלים. יצויין כי בכוונת החברה לבחון הכנסת גופים מוסדיים נוספים לעסקה. על פי ההסכמות בין החברה לאלטשולר שחם, החברה תחזיק, בעצמה או ביחד עם גופים מוסדיים נוספים (ככל שיצטרפו לעסקה) כ-55% מההון המונפק של תחנת כוח מגלים, והיתרה (כ-45%) תוחזק על ידי אלטשולר שחם.

עוד יצויין, כי התמורה שנקבעה במזכר העקרונות (בסך של 580 מיליון ש"ח, בניכוי חלוקות), נקבעה בהתבסס על הערכות נוי מגלים בנוגע לתזרים הפנוי של תחנת כוח מגלים עד לתום תקופת הסכם הזיכיון ("תרחיש בסיסי")<sup>1</sup>, בהיוון של 8.5%. בכוונת החברה לבחון ולאשש במהלך בדיקת הנאותות את סבירות ההנחות והמידע אשר על בסיסם נקבעה התמורה במזכר העקרונות כמו גם היתכנות לביצוע פעולות ותרחישי אפסידי נוספים, במטרה להגדיל את התשואה של הפרויקט ביחס לתרחיש הבסיס.

**בשלב זה אין כל וודאות בדבר תוצאות בדיקת הנאותות, חתימה על ההסכם המפורט ו/או ביחס לתנאי המדויקים.**

### להלן פרטים נוספים בדבר תחנת כוח מגלים<sup>1</sup>

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון (BOT) שנחתם עם מדינת ישראל, בגין כל חשמל שמיוצר בתחנה עד להספק של MW 110 משולם לתחנת כוח מגלים תעריף הקבוע בהסכם הזיכיון, אשר צמוד לסל מדדים המוגדר בהסכם הזיכיון (נכון ליוני 2021 התעריף היה 85.83 אגורות לכל קוט"ש). כמו כן, בגין כל חשמל בהספק של בין MW 110 ל-MW 121 משולם לתחנת כוח מגלים תעריף הקבוע בהסכם הזיכיון, אשר צמוד לסל מדדים המוגדר בהסכם הזיכיון (נכון ליוני 2021 התעריף היה 38.95 אגורות לכל קוט"ש).

כמפורט בדיווח הקודם, למיטב ידיעת החברה, הקמת תחנת כוח מגלים וחיבורה לרשת החשמל הסתיימו ברבעון הראשון של 2019 - עיכוב של כ-18 חודשים מהמועד שהיה הקבוע בהסכם הזיכיון לתחילת הפעלתו המסחרית. בנוסף לכך, לאור מורכבות הקמת הפרויקט, ובשל אופיו של המתקן, בשנת ההפעלה הראשונה

<sup>1</sup> יודגש כי תרחיש הבסיס, כמו גם יתר המידע, הנתונים וההנחות המפורטים בדיווח זה מבוססים על מידע שנמסר לחברה מנוי מגלים. מידע זה טרם נבחן וממילא טרם אושש על ידי החברה. בכוונת החברה, בין היתר, לבחון, לאשש ולאמת נתונים אלו במסגרת הליך בדיקת הנאותות.



## נופראנרגיה

נקבע יעד תפוקה חלקי (Ramp-up). כן נקבע כי בשלוש שנות מבחן הביצועים, תיבחן עמידה של התחנה ביעדי היצור של המערכת, כאשר הקבלן התחייב לשלם פיצוי מוסכם בגין כל קוטי"ש שלא יוצר ביחס להתחייבות.

כאמור לעיל, במסגרת הסכם ההקמה (EPC), התחייב קבלן ההקמה לשפות את תחנת כח מגלים בפער שבין הייצור בפועל בתקופת מבחני הביצועים לבין הייצור אליו התחייב הקבלן על פי מודל הביצועים. בהקשר זה נקבע, כי בגין הספק המערכת בשנה השלישית של מבחן הביצועים ישלם קבלן ההקמה לתחנת כח מגלים פיצוי בסך השווה למכפלת היקף הייצור החסר בשנה השלישית בסך מוסכם לקוטי"ש, המשקף את הערך הנוכחי של כל ייצור חסר לכל תקופת הסכם הזיכיון, וזאת בנוסף לפיצוי בגין חוסרים בשנות ההפעלה הראשונה והשניה. התחייבות הקבלן לשיפוי מגובה גם בערבות בנקאית.

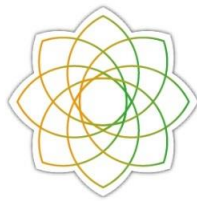
למיטב ידיעת החברה למועד הדוח יתרת ההלוואות שהועמדו לתחנת כח מגלים על ידי קונסורציום בראשות בנק הפועלים הסתכמה בכ-1.38 מיליארד ש"ח ("החוב הבכיר"). החוב הבכיר מורכב ממספר הלוואות הצמודות למדדים ומטבעות שונים ונושא ריבית שנתית משוקללת בשיעור של בין 2.5% ל-3.5%. למיטב ידיעת החברה, החוב הבכיר נפרע בתשלומים רבעוניים עד דצמבר 2039, בהשוואה לתקופת הזיכיון שמסתיימת בשנת 2043. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, הסכם הזיכיון כולל מנגנוני הגנה בגין שינויים בחוב הבכיר עקב שינויים בריבית הבסיס, במדדים או במטבעות עד תום תקופת הזיכיון.

למיטב ידיעת החברה, קרן נוי 3 להשקעה בתשתיות ואנרגיה שותפות מוגבלת העמידה, ביחד עם גופים מוסדיים, הלוואת מזנין, אשר שימשה לפירעון חלק מהחוב הבכיר ואשר יתרתה למועד הדוח הינה כ-602 מיליון ש"ח ("הלוואות המזנין"). למיטב ידיעת החברה, הלוואות המזנין נפרעת עד לתום תקופת הזיכיון, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%.

להלן נתונים בדבר תוצאות תחנת כח מגלים בשנים 2019, 2020 ו-המחצית הראשונה של 2021, כפי שנמסרו לחברה מנוי מגלים<sup>1</sup>:

1-6/2021 <sup>(1)</sup>	2020	4-12/2019	
145,785	246,419	205,888	ייצור חשמל (ב-MWh)
כ-2.7 מיליארד ש"ח			סך עלויות ההקמה
127,928	241,092	190,005	סך הכנסות <sup>(2)</sup> (באלפי ש"ח)
83,782	145,653	115,595	סך EBITDA פרויקטאלי <sup>(2)(3)</sup> (באלפי ש"ח)
58,782	91,526	36,769	סך FFO פרויקטאלי <sup>(2)(3)(4)</sup> (באלפי ש"ח)
44,150	43,550	(12,343) <sup>(4)</sup>	סך תזרים פנוי לאחר שירות חוב בכיר (באלפי ש"ח)

<sup>(1)</sup> בדומה למערכות הפוטו-וולטאיות, פעילות תחנת כח מגלים מושפעת מתנאי מזג האוויר. בהתאם, המודל הפיננסי של תחנת כח מגלים (בדומה לתוצאות השנים הקודמות) מניח כי ההכנסות במחצית השניה של השנה יהיו גבוהות מההכנסות במחצית הראשונה של השנה. בנוסף, עד לחודש אפריל 2021 (כולל) עבדה התחנה בתפוקה חלקית. בהתאם למידע שנמסר לחברה, תפוקה שנתית ממוצעת של התחנה הינה גבוהה מ-290 GWh. יצוין כי נתוני השנה המייצגת שפורטו בדיווח הקודם מבוססים, בין היתר, על הנחת ייצור שנתי ממוצע של כ-290 GWh.



## נופראנרגיה

(2) ההכנסות כוללות תשלומים שהתקבלו מחח"י וכן פיצוי שתחנת כוח מגלים זכאית לקבל מקבלן ההקמה בגין השנה הראשונה של תקופת מבחן הביצועים והשנה השנייה של תקופת מבחן הביצועים, בשל אי עמידת התחנה בביצועים החוזיים, וזאת בהתאם להסכם מחודש יולי 2021 שנחתם עם קבלן ההקמה. ההכנסות אינן כוללות תשלום בגין אי-עמידת המתקן בביצועים החוזיים בתקופת המבחן השלישית (שנת 2021). כמו כן, למיטב ידיעת החברה במהלך השנים 2019 עד אפריל 2021 (כולל) פעל קבלן ההקמה של הפרויקט (GE) לתיקון מספר ליקויים בפרויקט, אשר גרמו לכך שהפרויקט פעל בתפוקה חלקית, עד לאותו מועד.

(3) מדדי ה-EBITDA וה-FFO חושבו על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של תחנת כוח מגלים. יודגש, כי **מדדים פיננסיים אלו אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים**. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, מתווה ההתקשרות של תחנת כוח מגלים מטופלים על פי IFRIC 12.

מדד ה-EBITDA הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה. כאמור לעיל, המדד חושב על בסיס נתוני תחנת כוח מגלים, כרווח גולמי (הכנסות מייצור חשמל בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה), בנטרול פחת המערכות.

מדד ה-FFO חושב על בסיס מדד ה-EBITDA, בהתחשב בהוצאות מימון בגין הלוואות חוב בכיר והלוואות המזנין. מדד זה הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת, המשקף את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך התקבולים שמניבות המערכות.

(4) בשנת 2019 המתקן החל לפעול בחודש אפריל ושירות החוב הבכיר בוצע כסדרו, ללא כל עיכוב, בין היתר מקנסות בסך של כ-170 מיליון ש"ח אשר התקבלו מקבלן ההקמה כפיצוי בגין העיכוב בפרויקט.

לנוכח העובדה שסכום התזרים הפנוי בשנה מייצגת מבוסס על מספר רב של הנחות, לרבות הספק המערכת בשנת המבחן השלישית, סכום הפיצוי שישלם קבלן ההקמה לתחנת כוח מגלים, השימושים שיעשו בסכום זה (חלוקה לבעלים, פירעון החוב הבכיר, פירעון הלוואות המזנים וכיוצ"ב), והשפעתם על התזרים הפנוי, החברה סבורה כי אין זה נכון להציג בשלב מקדמי זה את התזרים הפנוי החזוי בשנה מייצגת.

עוד יודגש כי מזכר העקרונות שנחתם בין החברה, אלטשולר שחם ונוי מגלים הינו מזכר עקרונות לא מחייב, המקנה לחברה ולאטשולר שחם תקופת No-Shop לביצוע בדיקת נאותות וניהול משא ומתן בנוגע לרכישת הזכויות בתחנת כוח מגלים. ההתקשרות בהסכם המפורט והשלמת העסקה כפופים בין היתר להשלמת בדיקת הנאותות לשיעור רצון החברה ואלטשולר שחם, הגעה לנוסח מוסכם של ההסכם המפורט, אישור ההסכם המפורט על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, באלטשולר שחם, בקרן נוי 1 ובנוי מגלים, חתימה על ההסכם המפורט, קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה (לרבות כנדרש על פי הסכם הזיכיון בין תחנת כוח מגלים למדינת ישראל, אישור הרשות הממונה (SEA), רשות החשמל, אישור המממנים של תחנת כוח מגלים וכיוצ"ב), אישור רשות התחרות (ככל שיידרש) והתקיימות יתר התנאים המתלים שייקבעו בהסכם המפורט (ככל שייחתם).

בכבוד רב,

ע.י. נופר אנרג'י בע"מ

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

נופראנרגיה

האודם 4, פארק תעשיות יצהר, אזה"ת עד הלום | טלפון: 08-3750060

office@nofar-energy.co.il

www.nofar-energy.co.il