

# ע.י. נופר אנרג'י בע"מ ("החברה")

19 בדצמבר 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: **כניסה לפרויקט אגירה בבריטניה**

## **בהספק של כ-700 מגה-וואט שעה במסגרת פלטפורמה ייעודית**

בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2021 בדבר משא ומתן שהחברה מנהלת עם יזם מקומי בבריטניה בנוגע לייזום, רכישה, הקמה, מימון והחזקה של מספר פרויקטי אגירה באמצעות סוללות (BESS) בבריטניה, החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 16 בדצמבר 2021 התקשרה חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור) בשיעור של 75%, בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של תאגיד המחזיק בזכויות להקמת פרויקט Cellarhead שהינו פרויקט אגירת חשמל בסוללות (Standalone Battery Energy Storage Systems) בעל נקודת חיבור לרשת החשמל בהספק של בין 300 ל-349 מגה-וואט (והספק קיבולת אגירה בהספק מוערך של כ-700 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים)<sup>1</sup> ("הסכם הרכישה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

רכישת הזכויות בפרויקט מבוצעת כחלק מיישום האסטרטגיה של החברה להרחיב את פעילותה לשווקים נוספים ברחבי העולם ולמקטעי פעילות נוספים בתחום האנרגיות המתחדשות המאופיינים בתשואות גבוהות (כמפורט בסעיף 4.11 לדוח השנתי של החברה ל-2020<sup>2</sup>, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה). לאחר בחינת שוק האנרגיה המתחדשת בבריטניה והפוטנציאל הטמון בו, החברה החליטה לפעול לייזום פלטפורמות פיתוח בשיתוף עם יזמים מקומיים.

הרכישה מבוצעת במסגרת פלטפורמה עם שותף מקומי (קבוצת Interland) המתמקדת בתחום אגירת החשמל בבריטניה - בייזום, פיתוח, הקמה, מימון ותפעול של פרויקטי אגירת אנרגיה בבריטניה. למועד הדוח הפלטפורמה המשותפת בוחנת פיתוח ורכישה של מספר פרויקטי אגירה בבריטניה, כאשר פרויקט Cellarhead הינו עסקה הראשונה המבוצעת על ידי הפלטפורמה המשותפת.

יצוין כי למועד הדוח לחברה פלטפורמה נוספת בבריטניה בשיתוף ובניהול יזם מקומי, העוסקת בייזום ופיתוח של פרויקטים סולאריים ופרויקטי רוח בבריטניה.

## **פרטים בדבר הפרויקט**

הפרויקט הינו בעל נקודת חיבור לרשת החשמל בהספק מוערך של בין 300 ל-349 מגה-וואט (והספק קיבולת אגירה בהספק מוערך של כ-700 מגה-וואט שעה, בהנחת שימוש בסוללות בעלות קיבולת אגירה של שעתיים)<sup>1</sup> ומצוי בשלבי רישוי<sup>3</sup> מתקדמים. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח התקבלו מרבית האישורים הנדרשים לצורך תחילת עבודות הקמתו, כאשר האישורים החסרים צפויים להתקבל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022. כמו כן, בהתאם לאישור החיבור לרשת החשמל, עבודות ההקמה וחיבור המערכת לרשת החשמל צפויים להסתיים באפריל 2024<sup>3</sup>. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח הפרויקט הינו פרויקט האגירה הגדול בבריטניה.

<sup>1</sup> בהתבסס על האישורים שהונפקו למועד הדוח, הוראות הסכם הרכישה כמו גם המידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקת הנאותות ובכלל זה (ה-Gris Connection Offer ו-Planning Application). יודגש כי הערכות החברה הספק הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על בקשות שהוגשו ביחס לפרויקט, האישורים שהונפקו לחברת הפרויקט למועד הדוח כמו גם הרגולציה החלה במועד זה בבריטניה. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות סירוב לבקשות חברת הפרויקט, שינוי בהוראות הדין או בפרשנותם, שינויים בתנאי השוק וכיוצ"ב.

<sup>2</sup> אשר פורסם ביום 30 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 049992-01-2021), ואשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020").

<sup>3</sup> בהתבסס על האישורים שהונפקו למועד הדוח כמו גם המידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקת הנאותות. יודגש כי הערכות החברה בדבר מועד קבלת יתרת האישורים הנדרשים לתחילת הקמה הפרויקט ומועד סיום ההקמה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על האישורים שהונפקו לחברת הפרויקט למועד הדוח כמו גם הרגולציה החלה במועד זה בבריטניה. הערכות החברה עלולות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינוי בהוראות הדין או בפרשנותם, עיכובים בהגעה להסכמות עם קבלן הקמה, עיכובים בהליכי ההקמה וכיוצ"ב.

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

סטטוס	לקראת הקמה <sup>1</sup>
הסדר גולטורי מתוכנן	מחירי שוק, ייתכנו תשלומי זמינות
סך הספק מותקן חזוי (MW)	349 MW \ 698 MWh
סך עלויות הקמה <sup>(2)</sup> חזויות (אלפי פאונד)	כ-214,205
שיעור מינוף <sup>(3)</sup> חזוי (חוב בכיר)	בין 50%-ל-60%
מועד הפעלה מסחרית חזוי <sup>(4)</sup>	רבעון שני 2024
סך הכנסות חזויות לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(5)</sup> (אלפי פאונד)	כ-41,898
סך EBITDA פרויקט אלפי <sup>(6)</sup> חזוי לשנת הפעלה ראשונה מייצגת <sup>(5)</sup> (אלפי פאונד)	כ-35,303
שיעור החזקות החברה, בשרשור	75%

- (1) הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הפרויקט (100%).
- (2) בהתחשב בעלות רכישת הזכויות בחברת הפרויקט, הערכות החברה בדבר עלויות ההקמה ועלויות החיבור לרשת, בהנחת פרויקט בהיקף של 349 MW וסוללות של שעתיים - כלומר 698 MWh. יצוין כי להערכת החברה בחלוף 10 שנים ממועד ההפעלה יוחלפו הסוללות בפרויקט.
- (3) בכונת החברה לפעול לקבלת מימון בשיעור של 50%-60% מעלות הרכישה וההקמה של הפרויקט. יובהר כי למועד הדוח טרם הושג מימון לפרויקט ואין כל וודאות שיתקבל.
- (4) מבוסס על מועד החיבור ב-Grid Connection Offer.
- (5) ההכנסות בטבלה מבוססות על תחזית שהתקבלה מיועץ שוק חיצוני. ההכנסות המוצגות הן בניכוי עלויות רכישת חשמל ותשלומי רשת.
- 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 2024.
- (6) 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 לרוכשת (חברה המוחזקת 75% על ידי החברה; "הרוכשת") זכות לרכוש מאת בעלי המניות של חברת הפרויקט ("המוכרים") את מלוא הון המניות המונפק של חברת הפרויקט (חלק החברה, בשרשור, 75%) לאחר קבלת אישור תכנון הפרויקט (Planning Permission) לשביעות רצון הרוכשת והתקיימות יתר התנאים המתלים המפורטים בהסכם.

התמורה בגין רכישת חברות הפרויקט מבוססת על הספק נקודת החיבור של הפרויקט לרשת החשמל במועד ההשלמה, יתרת הלוואות הבעלים ותשלומים שיבוצעו לצורך אישור חיבור המערכת לרשת החשמל (Grid Connection Offer). כמו כן, התמורה כוללת התאמות ככל שלאחר מועד ההשלמה יתקבל אישור להגדלת הספק נקודת החיבור לרשת החשמל עד ל-349 מגה-ואט.

השלמת העסקה מותנית, בקבלת אישור תכנון לשביעות רצון החברה (Planning Permission), תשלום האגרות הנדרשות בגין אישור החיבור (Grid Connection Offer) חתימה על הסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט ורישום הזכות במרשם המקרקעין, וקבלת יתר האישורים הנדרשים לפרויקט.

בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה הינו אוגוסט 2022.

במועד ההשלמה יחתם בין חברת הפרויקט לבין אחד המוכרים הסכם שכירות בנוגע לשכירת השטח עליו מיועד לקום הפרויקט, לתקופה של בין 30 ל-35 שנים (בהתאם לתקופת הפרויקט ב-Planning Permission), כנגד תשלום דמי שכירות (צמוד למדד). כן כולל ההסכם שתי אופציות להארכת תקופת השכירות בתקופות זהות לתקופת השכירות הראשונה.

להערכת החברה<sup>2</sup>, הסכום הכולל של רכישת הזכויות הנרכשות, פיתוח והקמת הפרויקט (EPC) תסתכם בסך מוערך של כ-214 מיליוני פאונד (חלק החברה כ-203 מיליוני פאונד).

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.

<sup>1</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 1.1 בדוח התקופתי לשנת 2020, אשר המידע האמור בו בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> בהתבסס על הצעות ראשוניות שהתקבלו מקבלני הקמה (EPC) פוטנציאליים בנוגע להקמת הפרויקט. 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 וכיוצא ב.

## **הסכם שיתוף פעולה**

הרוכשת הינה חברה המוחזקת 75% על ידי החברה ו-25% על ידי קבוצת Interland.

למיטב ידיעת החברה קבוצת Interland הינה קבוצת השקעות בבעלות פרטית, המתמחה בייזום, הקמה ותפעול של מיזמי נדל"ן למגורים ונדל"ן מסחרי הכוללים בתי מלון, הוסטלים, מגורי סטודנטים ומשרדים בבריטניה והולנד. למיטב ידיעת החברה, קבוצת Interland הינה בעלת ידע וניסיון בייזום, רישוי, תכנון, מימון, הקמה ותפעול של פרויקטי נדל"ן. בהתאם למידע שנמסר לחברה, בתחילת 2021, קבוצת Interland נכנסה לתחום אגירת האנרגיה אשר הוגדר על ידה כמנוע צמיחה אסטרטגי.

בין החברה לבין קבוצת Interland נחתם הסכם שיתוף פעולה בנוגע להקמת תאגיד משותף (הרוכשת) שיעסוק בייזום, רכישה, הקמה, מימון והחזקה של פרויקטי אגירה באמצעות סוללות ( Standalone Battery Energy Storage Systems) בבריטניה ("התאגיד המשותף" או "הרוכשת").

רכישת הפרויקטים וההון העצמי הנדרש להקמתם ימומנו על ידי החברה (95%) ו-Interland Energy (5%), כאשר לחברה עדיפות בקבלת המימון העודף ביחס לחלקה בהון הרוכשת (20% מהמימון).

החלטות בתאגיד המשותף יתקבלו ברוב רגיל (למעט החלטות בנושאים מסוימים הכפופות לאישור Interland Energy (כגון שינוי תחום פעילות, חריגה מהתוכנית העסקית, דילול Interland Energy, מימון מצד בעלי המניות בסך העולה על 100 מיליון פאונד, הסכם עם בעל מניות או צד קשור וכיוצ"ב). כן כולל ההסכם מגבלות על העברת מניות (Pre-Emption ביחס להנפקת מניות), Tag Along ו- Drag Along, וכן זכות הצעה ראשונה ל-Interland Energy במקרה של מכירת נכס מהותי.

## **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.

## **שוק האנרגיה המתחדשת בבריטניה**

למיטב ידיעת החברה, שוק האנרגיה המתחדשת בבריטניה נמצא בצמיחה מתמשכת, וזאת במטרה להקטין את השימוש בדלקי מאובנים ובהם פחם וגז טבעי. מדיניות ממשלת בריטניה כוללת יעדים ברורים להפחתת פליטות - בהם Net Zero פליטות עד 2050, צמצום פליטות המזהמים ב-68% עד 2030, ב-78% עד 2035<sup>1</sup> וב-80% עד 2050 (ביחס ל-1990), וזאת על ידי הגדלת הקיבולת המותקנת של האנרגיות המתחדשות והגברת ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות.

שימוש באנרגיה מתחדשת מאופיין בתנודתיות באספקת החשמל, הנובע משינויים ותנודתיות בתנאי מזג האוויר. כך לדוגמא, מערכות סולאריות מייצרות חשמל בשעות היום בלבד, בהן יש שמש. בנוסף, עננות במהלך היום גורמת לירידה זמנית בתפוקת המערכת. כמו כן הספקי חוות ייצור חשמל באמצעות רוח תלוי, בין היתר, בעוצמת הרוח בכל רגע נתון. בהתאם שינויים אנרגיית הרוח במהלך היום, גורמת לתנודתיות בהספקי החשמל - זאת בניגוד למערכות לייצור חשמל מאנרגיות לא מתחדשות המאופיינות ביציבות ויכולת תכנון מראש. בהתאם, ההיקף ההולך וגדל של שימוש באנרגיות מתחדשות, מחייב שימוש במערכות משלימות - מתקני אספקת אנרגיה גמישה (Flexible Generation) - שיספקו ביטחון באספקת החשמל לצד יכולות ייצוב רשת לרשת החשמל.

אחד ממתקני אספקת אנרגיה גמישה הינו פרויקט אחסון חשמל בסוללות. למיטב ידיעת החברה פרויקטי הסוללות, מאפשרים גיבוי לאספקת חשמל בשעות בהן מערכות לאנרגיה מתחדשת אינן פועלות (או פעולות באופן חלקי), ובכך מבטיחות אספקה יציבה של חשמל בהתאם לדרישות השוק, וכן מאפשרות ייצוב של אספקת החשמל, בזמנים בהן חלה ירידה זמנית באספקת החשמל (כדוגמא עקב עננות זמנית שגורמת לירידה בתפוקת מערכות סולאריות, ירידה זמנית במשב הרוח הגורמת לירידה זמנית בתפוקת חוות רוח, הפרעות בייצור חשמל קונבנציונלי וכיוצ"ב). כמו כן, פרויקטי סוללות מאפשרים מתן שירותי מערכת למערכת ההולכה - לרבות ייצוב תדר ומענה לאירועים נוספים של פגיעה באספקת החשמל או ביציבותו.

להערכת החברה, פרויקטי הסוללות מהווים גורם מאפשר ("enabler") לפרויקטי מתחדשות, ומכאן חשיבותם. יתרה מכך, לפי ה-National Grid, פרויקטי הסוללות הם גורם הכרחי להחלפת דלקים מאובנים באנרגיות מתחדשות<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.gov.uk/government/news/uk-enshrines-new-target-in-law-to-slash-emissions-by-78-by-2035>

<sup>2</sup> <https://www.nationalgrid.com/stories/energy-explained/what-is-battery-storage>

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, שוק הסוללות הבריטי מסתכם בכ-1.75 GW של מתקני סוללות, ולפי ה-National Grid, הוא צפוי לגדול לכ-15-7 GW בשנת 2030 ולכ-20-40 GW בשנת 2050<sup>1</sup>.

הכנסות פרויקטי סוללות בבריטניה כוללים מספר סוגי הכנסות פוטנציאליות, כדלקמן: (1) מכירת ורכישת חשמל ב-Wholesale Markets - שווקי ה-Day Ahead ו-Intraday, במסגרתם נרכש ונמכר חשמל, כאשר פרויקטי סוללות מכוונים לרכש חשמל במחירים נמוכים ולמכירתו במחירים גבוהים יותר תוך ניצול פערי מחיר, ככל הניתן; (2) הכנסות ממנגנון איזון (Balancing Mechanism), במסגרתו מאזן מנהל המערכת את ההיצע והביקוש בשעה שלפני חלון הזמן לצריכת החשמל; (3) שירותי מערכת (Ancillary Services) במסגרתם מספקים פרויקטי הסוללות שירותי מערכת לרשת החשמל, ובהם ייצוב תדר, סיוע באירועי default או קדם-default ועוד; (4) תשלומי זמינות (Capacity Payments); ו-(5) תשלומי / תקבולי רשת.

עוד יצוין, כי ניהול מערך רכישה ומכירת החשמל בפרויקטי הסוללות מבוצע באמצעות Route to Market (RTM) Providers שהינם גורמי שוק המחזיקים בידע, ניסיון ותוכנות ייעודיות לניהול אפקטיבי של המערכות, בדגש על ביצוע אופטימיזציה של רכישה ומכירת החשמל, וזכאים לדמי ניהול הנגזרים מהיקף ההכנסות ממכירת החשמל. ההסדר עם ה-RTM יכול שיכלול רצפת מחיר להכנסה מפרויקטי הסוללות, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שיסוכמו מול ה-RTM.

יודגש כי הערכות החברה בדיווח אודות תעריפים, הספק, מועד תחילת הקמה והפעלה מסחרית, עלויות הקמה, שיעורי מינוף, הכנסות, תשלומים בגין רכישה 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, 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 של החברה ל-2020, 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 של החברה ל-2020, 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

"Battery storage technologies are essential to speeding up the replacement of fossil fuels with renewable energy. Battery storage systems will play an increasingly pivotal role between green energy supplies and responding to electricity demands."

<sup>1</sup> <https://www.nationalgrideso.com/document/202851/download>, עמ' 233/298.