



SUNFLOWER

Sustainable Investments

עדכון בדבר פעילות החברה ורכישת פורטפוליו של גגות סולאריים מניבים בישראל

מצגת משקיעים
ספטמבר 2021

הבהרה משפטית ומידע צופה פני עתיד

המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ ("החברה") ופעילותה. מצגת זו אינה מחליפה עיון בדיווחיה השוטפים של החברה, לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, בדוח החציוני ליום 30 ביוני 2021, ובדיווחים המידיים של החברה שפורסמו לאחריהם, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

המצגת עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. לעניין זה ראו טופס הדיווח אליו מצורפת מצגת זו. המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישת ניירות הערך של החברה ואין בה ייעוץ, המלצה או חוות דעת בקשר לרכישה כאמור.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע נוסף המתייחס לאירועים עתידיים שאין וודאות כי יתממשו. מידע כאמור מובא למיטב הערכת החברה והינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968. הערכות החברה, כולן או חלקן, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והשווקים בהם היא פעולת, כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, ומההתפתחויות ותנאי השווקים בהם היא פועלת ועתידה לפעול, לרבות אירועים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

המצגת כוללת בין היתר מידע אודות החזון והיעדים של החברה. מטבע הדברים, מדובר ביעדים ואסטרטגיה שהחברה הגדירה לעצמה ואין ביכולתה להתחייב כי בפועל יעלה בידה לממש את החזון ולהגשים את היעדים שהוצגו, כולם או חלקם. כמו כן, אסטרטגיית החברה והיעדים הנגזרים ממנה עשויים להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.



סאנפלאואר כרטיס ביקור



פלטפורמה
גלובלית מניבה

פורטפוליו איכותי ומניב בפולין – 5 חוות רוח בהיקף כולל של 50 MW. בתהליך אישור רכישת מתקנים סולאריים בישראל ובחדירה לשווקים גלובאליים נוספים



עסקת הליזס

הרחבת פעילות המתחדשות בישראל -
256 מערכות PV בהיקף של כ-31 MW



קרן קיסטון

בעלת השליטה בחברה, תמיכה אקטיבית בפעילות החברה
באמצעות רשת קשרים בישראל ובשווקים גלובאליים, ניסיון רב
שנים בתחום המתחדשות וגב פיננסי משמעותי



צוות מוביל
ומנוסה

צוות ניהולי מוביל ומנוסה עם מומחיות טכנולוגית ומסחרית גבוהה
בתחום האנרגיות המתחדשות ואגירת אנרגיה בארה"ב, ישראל,
פולין ושווקים נוספים



DNA יזמי

יכולת Deal-making מהירה, יצירתיות מסחרית והבנה טכנו-כלכלית
מעמיקה במודלים עסקיים ומימוניים בתחומי המתחדשות



חזון סאנפלאואר

פלטפורמת תשואה עודפת דרך מיקוד ומומחיות מסחרית וגאוגרפית

פלטפורמת תשואה עודפת

פלטפורמה בעלת פרויקטים
מניבים, לצד ייזום, פיתוח והמשך
הרחבת הפורטפוליו



מומחיות מסחרית וגיאוגרפית

צוות מנוסה ובעל מומחיות
מסחרית, טכנו-כלכלית
וגיאוגרפית המאפשרת מיקוד
בהזדמנויות שוק אופטימליות

פיתוח עסקי Deal Making-1

DNA התומך בפריסה מהירה
ויכולות סגירת עסקאות
איכותיות לצד גב פיננסי
משמעותי מבעלי השליטה



צוות מוביל

בעל ניסיון גלובלי ומומחיות טכנולוגית ומסחרית גבוהה



רם אורנשטין
מנכ"ל

בעל ניסיון רב-שנים בשוק
המתחדשות והאגירה האמריקאי; כיהן
כסמנכ"ל פיתוח עסקי ארה"ב
וכסמנכ"ל פיתוח עסקי לתחום
האגירה באורמת



ד"ר נבות בר
מנכ"ל ומייסד קיסטון,
דירקטור סאנפלאואר

בעל ניסיון עשיר בייזום ובהשקעות
בתחום האנרגיה בארץ ובחו"ל.
לשעבר מנכ"ל חברת שיכון ובינוי אנרגיה;
בעברו יזם ומנכ"ל בקרן PE בתחום המתחדשות



רוני בירם
מייסד קיסטון,
יו"ר דירקטוריון סאנפלאואר

מייסד, מנהל ויזם של בית
ההשקעות אקסלנס, קרן ברוש, קרן
שקד וברקת קפיטל; בעל השליטה
בקרן ישראל בע"מ



עדי בירק
יועצת משפטית

בעלת ניסיון רב בשוק ההון ובעסקאות
בינלאומיות מורכבות. כיהנה
כיועצת משפטית של החברות
פולאר השקעות ו- Clarity



הדר לוין
סמנכ"ל כספים

בעל ניסיון ענף בשוק האנרגיה.
כיהן כסמנכ"ל כספים בחברות אנרגיה
ותשתית מובילות: רפק אנרגיה, OPC,
שיכון ובינוי אמריקה



דודי לוי
סמנכ"ל פיתוח עסקי

מומחה באיתור השקעות, סגירת עסקאות ומימון
פרויקטלי בישראל ובחו"ל. כיהן כראש מחלקת
האנרגיה והתשתיות ב"כלל ביטוח" והיה מנהל
במחלקה הפיננסית באורמת

יכולות מפתח להוביל את סאנפלאואר
בשנים הקרובות ולמצבה כפלטפורמת
תשואה עודפת

✓ בעלי השליטה וחברי ההנהלה בעלי ניסיון
גלובלי רב-שנים בתחום האנרגיה המתחדשת

✓ ניסיון ורשת קשרים ענפה של ההנהלה
והבעלים בתחום אגירת אנרגיה בארה"ב,
המצוי בתנופה משמעותית

✓ מומחיות באיתור וסגירת עסקאות ומימון



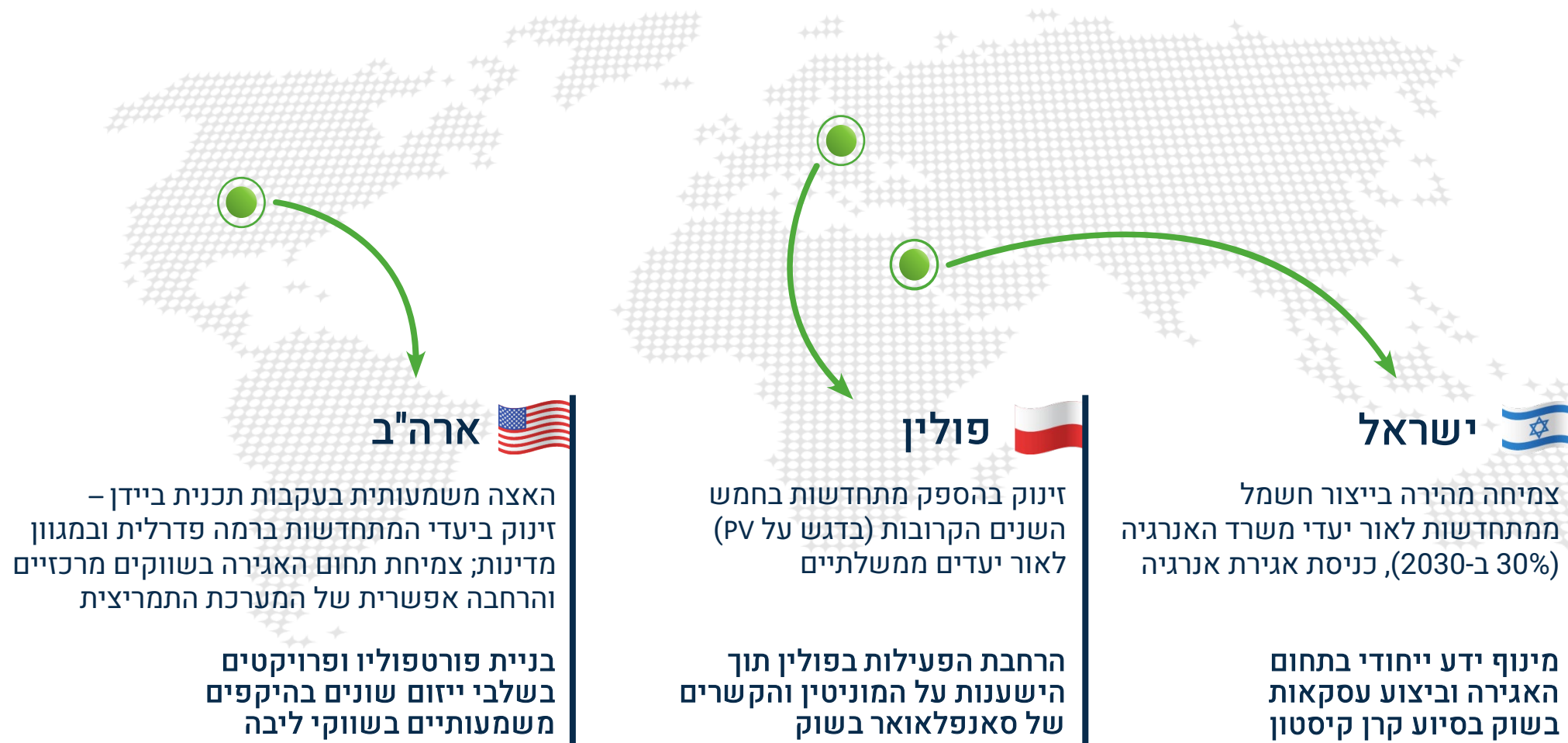
אבני הדרך למימוש התכנית האסטרטגית של סאנפלאואר*



*מידע צופה פני עתיד - לפרטים ראו הבהרה משפטית



מיקוד בשווקים אסטרטגיים בצמיחה מהירה



מיקוד אסטרטגי ליצירת פורטפוליו מגוון*



.....
בניית פורטפוליו מגוון, הכולל
נכסים מניבים, פרוייקטים
בפיתוח ופרוייקטים בייזום

.....
רוח, פוטו-וולטאי, אגירת
אנרגיה, ושילובים שלהם

.....
התמקדות במספר שווקים
מצומצם בהם צפוי גידול מהיר
בשנים הקרובות ובהם יש
לחברה יתרונות יחסיים

בימים אלו החברה בוחנת מספר עסקאות פוטנציאליות, בארץ ובחו"ל



פולין חוות הרוח

לחברה פורטפוליו מניב של
חמש חוות רוח בעלות הספק
מותקן של 50 מגה וואט*

התחנות כולן ממומנות בחוב בכיר
50%-60% (non-recourse) מינוף
עד לשנים 2030-2028

חוות הרוח של החברה מייצרות
הכנסה משני רכיבים עיקריים:

- מכירת חשמל המיוצר על ידי חוות הרוח
- מכירת תעודות ירוקות אשר מוענקות
ליצרני חשמל מאנרגיות מתחדשות בגין
כל קילו וואט שעה מיוצר



שיעור NOI	NOI ל- MW	תזרים נקי לאחר שירות חוב (אלפי ₪)	יתרת חוב בנקאי מיוחס לפרויקט (אלפי ₪)	NOI (אלפי ₪)	פחת (אלפי ₪)	עלות תחזוקה (אלפי ₪)	הכנסות חשמל (אלפי ₪)	תפוקה בפועל (מגוואט שעה)	ביצועי חוות הרוח
19.4%	813	27,332	110,447	40,626	14,257	9,435	50,061	143,729	2020
18.5%	352	10,921	105,025	17,620	6,934	4,823	22,444	**63,858	מחצית ראשונה 2021

*חלק החברה בחוות הרוח הינו כ-96%
**תפוקת הרוח השנתית מהפורטפוליו נמצאת לרוב בטווח של כ-10% מעל או מתחת לממוצע הרב-השנתי. בחציון
הראשון של 2021, תפוקת הרוח הייתה כ-9% מתחת לממוצע. זמינות התחנות הייתה מעל 98% כמצופה



עסקת הליוס*



הנכס הנרכש
256 מערכות פוטו-וולטאיות מניבות בסך כ-31 מגה וואט מותקן על-גבי גגות מסחריים ותעשייתיים ברחבי הארץ, שרכישתן ע"י קרן קיסטון מקרן הליוס הושלמה באוגוסט 2021



תעריף
כל המערכות בעלות תעריף ממוצע קבוע ואטרקטיבי של 1.52 ש"ל קוט"ש בתוספת הצמדה. משך החוזים הנותר למערכות השונות הוא 10 שנים ויותר



מחיר
כ-153.8 מיליון ש"ח, המשקף את המחיר שקיסטון שילמה להליוס (152.3 מיליון ש"ח) בתוספת החזר הוצאות עסקה לקיסטון (כ-1.5 מיליון ש"ח)



הליך אישור עצמאי לנטרול ניגודי עניינים



לצורך טיוב הליך האישור ונטרול כל ניגוד עניינים אפשרי, החברה הקימה ועדה בלתי תלויה לבחינת העסקה המוצעת



הועדה בחנה את העסקה ביסודיות בתהליך מקצועי, יסודי ומעמיק



הועדה שכרה את שירותיהם של משרד עו"ד גרוס ושות', ושל פרומתאוס ייעוץ כלכלי ופיננסי, כיועצים עצמאיים בלתי תלויים וללא עניין אישי בחברה או בקיסטון



הנהלת החברה היוצאת לא השתתפה בישיבות הועדה



במקביל בחנה הנהלת החברה הנכנסת את העסקה ומצאה כי היא מהווה הזדמנות עסקית טובה לחברה ומתאימה לצרכיה העסקיים



העסקה אושרה על ידי הועדה הבלתי תלויה, דירקטוריון החברה וכפופה לאישור אסיפה כללית ב-29.9.2021



ביצועים צפויים של נכסי הליוס (ללא אינפלציה)*

אלפי ש"ח	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E-2034E
הכנסות	77,234	76,925	76,618	76,311	76,006	532,861
אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה	0.3%	(0.4%)	(0.4%)	(0.4%)	(0.4%)	
הוצאות שכירות (בנטרול פחת והפחתות)	(9,625)	(9,625)	(9,625)	(9,625)	(9,625)	(67,707)
אחוז מהכנסות	12.5%	12.5%	12.6%	12.6%	12.7%	12.7%
הוצאות אחזקה תפעול וניהול (בנטרול פחת והפחתות)	(3,905)	(3,905)	(2,915)	(2,458)	(2,458)	(18,587)
אחוז מהכנסות	5.1%	5.1%	3.8%	3.2%	3.2%	3.5%
הוצאות אחרות (בנטרול פחת והפחתות)	(1,590)	(1,590)	(1,590)	(1,590)	(1,590)	(10,797)
אחוז מהכנסות	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.0%
סך הוצאות תפעול (בנטרול פחת והפחתות)	(15,119)	(15,119)	(14,129)	(13,672)	(13,672)	(97,092)
אחוז מהכנסות	19.6%	19.7%	18.4%	17.9%	18.0%	18.2%
רווח EBITDA	62,115	61,806	62,488	62,639	62,334	435,769
אחוז מהכנסות	80.4%	80.3%	81.6%	82.1%	82.0%	81.8%
סך פחת והפחתות	(1,838)	(800)	(290)	(18)	(18)	(128)
תקבולי (תשלומי) ריבית	(17,290)	(15,685)	(14,024)	(12,327)	(10,652)	(32,774)
רווח לפני מס	42,987	45,321	48,174	50,295	51,664	402,868
אחוז מהכנסות	55.7%	58.9%	62.9%	65.9%	68.0%	75.6%
הכנסות (הוצאות) מס	-	-	-	-	-	(89,180)
שיעור מס	-	-	-	-	-	16.7%
רווח (הפסד) נקי	42,987	45,321	48,174	50,295	51,664	313,688
אחוז מהכנסות	55.7%	58.9%	62.9%	65.9%	68.0%	58.9%
תזרים חיובי (שלילי) משינוי בהון החוזר	(204)	25	25	25	25	6,174
תקבולי (תשלומי) קרן	(33,616)	(33,015)	(34,905)	(31,997)	(34,450)	(182,835)
תזרים מזומנים	11,005	13,131	13,584	18,340	17,257	137,155
מחלק היוון	1.03	1.08	1.14	1.21	1.27	1.67
תזרים מזומנים מהוון	10,716	12,120	11,885	15,208	13,563	82,038
תזרים מזומנים מצטבר לא מהוון	11,005	24,135	37,719	56,060	73,316	210,471



ביצועי חברה שנתיים ממוצעים לפני עסקת הליוס וביצועים צפויים לאחריה*

סאנפלואאר לפני עסקת הליוס**	סאנפלואאר לאחר עסקת הליוס***	
50,868	127,123	הכנסות
9,083	22,040	עלות ההכנסות
14,627	43,050	פחת
27,159	62,634	רווח גולמי
(9,536)	(13,579)	הוצאות הנהלה וכלליות
17,623	49,055	רווח תפעולי
(6,452)	(21,157)	הוצאות מימון, נטו
11,171	27,898	רווח לפני מיסים על ההכנסה
2,804	6,948	מיסים על הכנסה
8,367	20,950	רווח נקי
32,699	92,554	EBITDA

*מידע צופה פני עתיד - לפרטים ראו הבהרה משפטית
 **מבוסס על ממוצע שנים 2017-2021, בהנחה שהכנסות החציון השני של 2021 יהיו זהות לאלו של החציון הראשון של אותה השנה, ובנטרול הוצאות פיתוח עסקי ב-2021 שמשויכות לצמיחה מעבר לעסקת הליוס
 ***מבוסס על ביצועי שנה ממוצעת (קרי העמודה הימנית) בתוספת הכנסות והוצאות צפויות בשנת 2022 מנכסי הליוס על פי הערכת השווי



תכנית מימון*

מימון עסקת הרכישה:

חלקה ממקורות עצמאיים והיתרה
באמצעות הלוואה לזמן ארוך ו/או
הלוואה לטווח קצר עד לגיוס הון
ו/או כל שילוב ביניהם

התקבלו הצעות ממספר בנקים
להלוואה/ות בהיקף של כ- 110
מיליון ש"ח**

השלמת המימון צפויה עד לאישור
העסקה על ידי האסיפה הכללית



להלן תנאי המימון העיקריים המתגבשים:

מח"מ
5 – 3.75 שנים



היקף המימון
עד 110 מיליון ש"ח



פרעון מוקדם
אפשרות לפרעון מוקדם ללא
קנס או כנגד קנס זניח



ריבית
פריים + 0.8% - 1.4%



בטוחות
עיקריות



- שעבוד שוטף כללי
- שעבוד החזקות החברה בנכס הנדל"ן בצומת רעננה ושעבוד הסכמי השכירות בנכס
- משכון הלוואות בעלים שהוענקו על ידי החברה לחברות הבת, ווינדפלואר בע"מ ווינדפלואר 2 בע"מ
- משכון ושעבוד על זכויותיה החוזיות של החברה בשותפות הליוס ובחברות הביניים והימנעות מיצירת שעבודים נוספים
- אמות מידה פיננסיות – יחס כיסוי מינימלי כפי שיוגדר בהסכמי ההלוואה של 1.2

* מידע צופה פני עתיד- לפרטים ראו הבהרה משפטית
**נכון להיום, ההצעות אינן מחייבות



תשואה צפויה

Upsides - 1

פוטנציאליים*



התשואה הנומינלית המוערכת היא כ-7.5%~8%**
תשואה נאה למערכות מניבות



Upsides פוטנציאליים לשיפור התשואה:

- השבחות טכנולוגיות: שדרוג פאנלים סולאריים, הוספת מערכות שטיפה ו/או שדרוג מערכות קיימות, וכיו"ב
 - מחזור חוב: מימון מחדש לחלק/כל ההלוואות בתנאים משופרים
 - הארכת שכירויות: תוחלת החיים ההנדסית של המערכות ארוכה בעוד 15 שנה מעבר לתום חוזי החשמל הנוכחיים, ותתכן הפעלה של חלק המערכות גם אחרי תום חוזים אלו (בעוד מודל השווי מניח ערך גרט אפס בתום החוזים)
- אפשרויות אלו וכן תוספת אפשרית של מערכות אגירת אנרגיה, תבחנה לעומק לאחר סגירת העסקה

* מידע צופה פני עתיד- לפרטים ראו הבהרה משפטית
**ע"ב הערכת השווי של היועץ הכלכלי החיצוני



עסקה מצוינת הצפויה להערכתנו להניב תשואה נאה לנכס מניב פוטנציאל מוחשי ונראה לעין להגדלת הכנסות הפורטפוליו



העסקה בהלימה לתוכנית האסטרטגית של החברה

- התמקדות בשווקי יעד
- התמקדות בטכנולוגיות מטר
- בניית תשתית לצמיחה עתידית
- תשואת שוק עודפת



תודה



SUNFLOWER

Sustainable Investments

