



קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

10 באוגוסט 2025

לכבוד
רשות ניירות ערך
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכמים למתן שירותי דאטה סנטרס

בהמשך לדיווחים המידיים¹ של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") בדבר הקמת קמפוס Data Centers באזור פרנקפורט, גרמניה, במסגרת מיזם משותף בו חלקה של החברה הוא 50% ("המיזם המשותף" או "החברה המשותפת"), ובדבר חתימת ההסכם הראשון עם הלקוח ("ההסכם הראשון" ו-"הלקוח", כהגדרתם בדוח הקודם), החברה מתכבדת לעדכן, כי החברה המשותפת התקשרה ביום 8 באוגוסט 2025 במערך הסכמים עם הלקוח, הכולל את ההסכם השני (כהגדרתו בדוח הקודם) ותוספות לתיקון ההסכם הראשון וההסכם השני (במקובץ "ההסכמים").²

להלן תמצית עיקרי ההסכמים:

- העסקה. החברה המשותפת תספק ללקוח שירותי דאטה סנטרס ("השירותים"), בקמפוס המוקם בימים אלו על-ידי החברה המשותפת ("הפרויקט"), בהיקף של 36MW ("הקיבולת"), עם אופציה ללקוח, להגדלת הקיבולת ב-18MW לקיבולת בהיקף כולל של 54MW ("האופציה"). החברה המשותפת צפויה לספק ללקוח את הקיבולת באופן מדורג על פני כ-3.5 שנים ממועד ההתקשרות בהסכמים, כאשר המועד המשוער לאספקת 9MW הראשונים בפרויקט, הינו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2026.
- התמורה. התמורה בעד השירותים מבוססת, בין היתר, על מחיר קבוע לכל שלב, בכפוף לשיעור עלייה שנתי קבוע כפי שנקבע בהסכמים. להערכת החברה, בהינתן אספקה של 36MW, ה-NOI השנתי הממוצע מהעסקה צפוי לעמוד על כ-51 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-25.5 מיליון אירו).
- תקופת השירותים ואופציות להארכתה. תקופת מתן השירותים הינה כ-15 שנים ממועד מסירת כל שלב לשימוש הלקוח. בנוסף, תינתן ללקוח אופציה להארכת תקופת השירותים, מעת לעת, לתקופה מצטברת שלא תעלה על 15 שנים.
- ערבות. כל אחת מבין החברה והשותפה הנוספת במיזם המשותף יהיו ערבות (בחלקים שווים ביניהן) להתחייבויותיה הפיננסיות של החברה המשותפת על-פי ההסכמים, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה.
- ביטול ההסכמים. על-פי ההסכמים יש ללקוח זכות לבטל את ההסכמים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות במקרה של עיכובים משמעותיים במועדים הנקובים בהסכמים למסירת שלבי הפרויקט, ובמקרה של כשלי שירות מהותיים חוזרים ונשנים (repeated key service level failures). במקרה של איחורים במסירת הפרויקט ו/או כשלי שירות, החברה המשותפת עשויה להיות חייבת בתשלום פיצוי מוסכם (בדרך של זיכויים כנגד דמי השכירות (rent credits)). כמו-כן, הלקוח יהיה זכאי לבטל את ההסכמים

¹ ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068701) ומיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047754) ("הדוח הקודם") והאמור בסעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון, כפי שנכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025 שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-036082), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² יצוין, כי החברה והשותפה הנוספת במיזם המשותף, בהיותן ערבות לפי ההסכמים כמפורט בסעיף 4, אישרו בחתימתן את התוספות והאמור בהן.

על-פי שיקול דעתו (For Convenience), בכפוף לתשלום דמי ביטול המחושבים באופן יחסי ליתרת התשלומים הנותרים עד לתום תקופת השירותים.

6. דין וסמכות שיפוט - על ההסכמים חל הדין הגרמני וסמכות השיפוט לגביו היא בגרמניה.

נכון למועד הדוח, עלות הקמת הפרויקט (36MW) מוערכת בכ-450 מיליון אירו³ (חלקה של החברה כ-225 מיליון אירו). נכון למועד הדוח, החברה המשותפת מנהלת משא ומתן עם גופים מממנים בקשר עם מימון הפרויקט.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין לוחות הזמנים המשוערים להשלמת הפרויקט ולאספקת השירותים ו/או העמדת הקיבולת ללקוח, ההערכה ביחס ל-NOI השנתי הממוצע, עלויות הקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון) וקבלת מימון לפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש ו/או עלול להתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט לעיל. המידע האמור מתבסס בעיקר על תוכניות החברה והחברה המשותפת ועל הערכותיהן והנחותיהן שאינן ודאיות. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או החברה המשותפת, ובין היתר, עיכובים בהקמת הפרויקט, ליקויים בפרויקט, שינויים בעלויות הקמת הפרויקט, שינויי רגולציה, שינויים מקרו כלכליים או ענפיים בתחום הדאטה סנטרס, אי-הבשלת המשא ומתן לקבלת המימון ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29.5 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 018529-01-2025), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

נחתם על-ידי: עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה

³ לא כולל עלויות מימון המוערכות למועד דיווח זה בסך של כ-48 מיליון אירו.