



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ (החברה)

3 ביולי 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי בדבר עדכונים בתחום ה- Data Centers

בהמשך לדיווח החברה מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068227), בדבר בחינת אפשרות לגיוס חוב באמצעות הנפקה לציבור של ניירות ערך מסחריים ו/או אגרות חוב של החברה, מתכבדת החברה לעדכן, כי כחלק מאסטרטגיית החברה לקידום והרחבת תחום ה-Data Centers, בימים אלו פועלת החברה לריכוז החזקות החברה בתחום האמור באירופה תחת חברת החזקות זרה ייעודית, בשליטה מלאה של החברה ("ריכוז ההחזקות").¹ להערכת החברה, ריכוז ההחזקות יאפשר לה לבצע גיוסי הון ממשקיעים לשם תמיכה בהאצת קצב פיתוחה של פעילות ה-Data Centers. ריכוז ההחזקות נעשה במקביל להתפתחויות שונות בפעילות ה-Data Centers של החברה, וביניהן:

- בהמשך לדיווח מיידי של החברה, מיום 21 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-138762), ולאמור בסעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("דוח הדירקטוריון"),² אשר האמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה, למועד דוח זה המשא ומתן שמנהלת Green Mountain AS ("GM")³ עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה ("חברת הטכנולוגיה"), להתקשרות בהסכם למתן שירותי Data Centers, בהיקף של כ-120MW, בקמפוס שתקים GM בנורבגיה, מתקדם. כחלק מהיערכותה להסכם כאמור ולביצועו, מקיימת החברה בימים אלו משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון לפרויקט בהיקף של כ-800 מיליון אירו.

- בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), ולאמור בסעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון, אשר האמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה, בדבר התקשרותה של GM בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS ("הלקוח" ו-"ההסכם", לפי העניין), למתן שירותי Data Centers בקמפוס של GM מקימה בנורבגיה, למועד הדוח, החל תהליך המסירה ללקוח של ה-30MW הראשונים בהם כבר התקין הלקוח את כלל הציוד. במקביל, GM והלקוח דנים, בין היתר, במועדי מסירת יתר חלקי הפרויקט, דחיית המועד בו קמה זכותו של הלקוח לביטול ההסכם בשלה העיכוב במסירה ובהפחתת תשלומי הלקוח בגין העיכוב כאמור. להערכת החברה נכון למועד הדוח, לאור המשך עבודות התאמה והתקנת ציוד (סרברים וציוד תקשורת) על-ידי הלקוח בכלל הקמפוס והמשא ומתן המתנהל בין הצדדים, הסיכוי לביטול ההסכם על ידי הלקוח נמוך. להערכת החברה, מועד מסירת ה-60MW הנוותרים, יחול במחצית השנייה של 2024. בנוסף, GM והלקוח החלו בשיחות ראשוניות ביחס למימוש הלקוח את האפשרות להגדלת הקיבולת ב-30MW נוספים, בהתאם לאמור בסעיף 1.2.2 לדיווח המיידי האמור לעיל.

כמו-כן, למועד הדוח, החברה מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון ללא זכות חזרה ללווה (Non-Recourse) לפרויקט האמור, בהיקף של כ-370 מיליון אירו.

- בנוסף, למועד הדוח GM מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון בהיקף של כ-7,000 מיליון NOK (כ-600 מיליון אירו), מתוכם סך של כ-5,000 מיליון NOK (כ-435 מיליון אירו) מיועד למחזור הלוואה קיימת של GM⁴, והיתרה צפויה לשמש את GM עבור מימון הרחבת הקמפוסים הקיימים שלה (Capital Expenditures).

¹ ביום 19 ביוני 2024 התקבלה החלטת מיסוי על-ידי רשות המיסים בקשר עם ריכוז ההחזקות.

² כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 23 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-050791).

³ חברה נורבגית אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע שלה.

⁴ כאמור בביאור ב16ב(6) לדוחות הכספיים לשנת 2023 שפורסמו על ידי החברה ביום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-029448), אשר האמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

- מעבר לאמור, למועד הדוח, החברה מקיימת משאים ומתנים נוספים עם חברות טכנולוגיה בינלאומיות מובילות ובמקביל עם גופים מממנים שונים בהיקף מצטבר של כ-500 מיליון אירו, בקשר עם מימון פרויקטים נוספים בתחום ה-Data Centers. הפרויקטים האמורים כוללים, בין היתר: (א) הקמת קמפוס Data Centers במיזם משותף בו חלקה של החברה הוא 50% באזור פרנקפורט, גרמניה⁵, עבורו חתמה GM על מכתב כוונות לא מחייב לכניסה למשא ומתן להתקשרות בהסכם למתן שירותי Data Centers, בהיקף כולל של כ-54MW, עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה; (ב) למימון פיתוח והרחבת קמפוס Data Centers קיים באנגליה.⁶

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת תחום ה-Data Centers, בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים לתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילותה.

יודגש, כי למועד הדוח אין כל ודאות כי המשאים ומתנים המפורטים בדוח זה, כולם או חלקם, יבשילו לכדי עסקאות מחייבות, ואין כל ודאות באשר לתנאיהן והיקפן. החברה תדווח בהתאם לדרישות הדין בדבר התפתחות מהותית שתחול בקשר עם המשאים ומתנים האמורים.

הערכות החברה כי ריכוז ההחזקות יאפשר לבצע גיוסי הון לפעילות ה-Data Centers, ביחס לאפשרות למימוש זכות ביטול ההסכם על-ידי הלקוח, בעניין מועד אספקת 60MW הנותרים וביחס להמשך הרחבת תחום ה-Data Centers, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה ו-GM ועל תוכניותיהן והנחותיהן, שאינן ודאיות. אין כל ודאות בהתממשותן של הערכות אלו, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או GM, לרבות שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי, עיכובים רגולטוריים או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.⁷

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

⁵ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), אשר האמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

⁶ ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

⁷ כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-029448), אשר האמור בסעיף זה נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.