



קבוצת עזריאלי

19 בדצמבר 2024

לכבוד רשות ניירות ערך  
באמצעות מערכת המגנ"א

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

ג.א.נ.,

### הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות בהסכם למימון פרויקט TikTok

כאמור בדיווחיה הקודמים<sup>1</sup> של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") במהלך שנת 2023, Green Mountain AS, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) ("גרין"), אשר עוסקת בתחום ה-Data Centers באמצעות חברה בבעלותה המלאה ("ספק השירותים"), התקשרה בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS ("הלקוח"), למתן שירותי דאטה סנטרס ללקוח בקמפוס שמקימה גרין בנורבגיה בהיקף של 290MW ("ההסכם" ו/או "הפרויקט", בהתאמה).

עוד דיווחה החברה, כי מתקיים משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון לפרויקט, ללא זכות חזרה ללווה (Non-Recourse).

החברה מתכבדת לעדכן, כי ביום 18 בדצמבר 2024 התקשר ספק השירותים עם שני תאגידים בנקאיים זרים ("המממנים") בהסכם הלוואה (Non-Recourse) שעיקריו יפורטו להלן:

- **סכום הלוואה:** 371 מיליון אירו אך לא יותר מ 50% משווי הפרויקט.
- **שיעור הריבית:** ריבית משתנה, כאשר מרווח הריבית מעל ריבית ה-3M EURIBOR עומד על 4.3%. ספק השירותים התחייב לרכישת גידור לשינויים בריבית המשתנה (EURIBOR) למינימום 80% מסכום הלוואה. כמו כן, התחייב לשלם 2.5% מסכום הלוואה המקורי, בתום תקופת הלוואה.
- **תקופת הלוואה:** 5 שנים מיום החתימה על הסכם הלוואה<sup>3</sup>.
- **החזרים (קרן וריבית):** הריבית תשולם מידי רבעון. פירעון הקרן הינו בסך של 2.5% לשנה (יתרת הקרן תפרע בתום תקופת הלוואה).
- **תניות פיננסיות:** יחס חוב לשווי הפרויקט (LTV) – נמוך מ- 50%, יחסי כיסוי ריבית (ICR) המתבטאים ביחס בין התקבולים החודשיים מהלקוח בניכוי הוצאות הפעלה לבין תשלומי הריבית בגין הלוואה לפחות 1.5, יחס בין התקבולים החודשיים מהלקוח בניכוי הוצאות הפעלה לבין גובה החוב בתקופת המדידה – לפחות 1.5%.
- **פירעון מוקדם:** ספק השירותים יהיה זכאי לבצע פירעון מוקדם במהלך 30 חודשים הראשונים להלוואה בכפוף לתשלום מלוא הריבית ליתרת תקופה זו. לאחר מכן לא תחול עמלת פירעון מוקדם.
- **בטוחות:** שעבוד על כל זכויות ספק השירותים בפרויקט ועל כל זכויות ספק השירותים הנובעות מההסכם ומהסכמים אחרים בקשר עם הפרויקט; שעבוד על כל הון המניות של ספק השירותים.

<sup>1</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873) "הדיווח המקורי" ומיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא 2024-01-068701). שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> לפני מימוש אופציות של הלקוח להגדלת הכמות כמפורט בדיווח המקורי.

<sup>3</sup> לספק השירותים קיימת אפשרות להארכת תקופת הלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים מסוימים.

- **התחייבות חברות בקבוצה** : החברה וחברת בת זרה שלה התחייבו לבצע הזרמות הון בגין התחייבויות מסוימות של ספק השירותים כפי שנקבעו בנספח להסכם ההלוואה.
  - **תנאים מתלים** : משיכת ההלוואה מותנית, בין היתר, בחתימה על תיקון להסכם עם הלקוח וכן הסכם המסדיר את היחסים בין ספק השירותים, הלקוח והמממנים, מסירת כל 90MW ללקוח וקבלת אישור על היקף החשמל הנדרש להפעלת כל הפרויקט.
  - **הוראות נוספות** : הסכם ההלוואה כולל הסדרים מקובלים נוספים, ובכלל זה עמלות שונות, הוראות בנושא חלוקת דיבידנד מספק השירותים, בכפוף להתקיימותן של נסיבות מסוימות ועוד.
- יודגש, כי למועד דיווח זה אין ודאות, כי יתקיימו התנאים להעמדת ההלוואה ו/או על מועד העמדתה.

בכבוד רב,  
קבוצת עזריאלי בע"מ

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