



קבוצת עזריאלי

## קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

30 בדצמבר 2025

לכבוד רשות ניירות ערך  
באמצעות מערכת המגנ"א

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

ג.א.נ.,

### הנדון: התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס

החברה מתכבדת להודיע, כי שתי חברות-בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), VUU1 AS ("VUU1") וחברה נוספת ("ספק השירותים"),<sup>1</sup> התקשרו ביום 29 בדצמבר 2025 בהסכם עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח"),<sup>2</sup> למתן שירותי דאטה סנטרס ללקוח ("ההסכם") בקמפוס חדש ויעודי שיוקם בנורבגיה לצורך מתן השירותים ללקוח ("הקמפוס").

1. ההסכם - עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

- 1.1 העסקה. ספק השירותים יספק ללקוח שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 80MW ("השירותים" ו-"הקיבולת", בהתאמה) בקמפוס. ספק השירותים צפוי לספק ללקוח את הקיבולת במספר שלבים, על פני כשנתיים וחצי ממועד ההתקשרות בהסכם. המועד הנקוב בהסכם לאספקת 20MW הראשונים, הינו בסוף חודש מרץ 2027.
- 1.2 התמורה. התמורה בעד השירותים מבוססת על מחיר קבוע לכל שלב, בכפוף לשיעור עלייה שנתי קבוע כפי שנקבע בהסכם. להערכת החברה, בהינתן אספקת מלוא הקיבולת, העסקה צפויה להשפיע על החברה באופן מהותי כך שה-NOI השנתי הממוצע מהעסקה צפויה לעמוד על כ-117 מיליון אירו.
- 1.3 תקופת השירותים ואופציות להארכתה. תקופת מתן השירותים תהיה 15 שנים ממועד מסירת כל שלב לשימוש הלקוח ("תקופת השירותים"). בנוסף, תינתן ללקוח אופציה להארכת תקופת השירותים, מעת לעת, לתקופה מצטברת שלא תעלה על 15 שנים.
- 1.4 ערבויות וביטחונות. בד בבד עם חתימת ההסכם, החברה, תעמיד ערבות בלתי מותנית ובלתי חוזרת לכיסוי ולביצוע כל ההתחייבויות של ספק השירותים כלפי הלקוח על-פי ההסכם ("הערבות"). הערבות הינה בתוקף במהלך תקופת ההסכם וכן למשך שלוש שנים נוספות לאחר סיומה.
- 1.5 ביטול ההסכם. על-פי ההסכם יש ללקוח זכויות לביטול ההסכם, כמקובל בהסכמים מסוג זה. בכלל זאת, הלקוח יהיה זכאי לבטל את ההסכם על-פי שיקול דעתו הבלעדי (for convenience), בכפוף לתשלום דמי ביטול המחושבים באופן יחסי ליתרת התשלומים הנותרים עד לתום תקופת השירותים. כמו כן, הלקוח יהיה זכאי לבטל את ההסכם במקרה של עיכוב במועדים הנקובים בהסכם למסירת כל אחד משלבי הפרויקט<sup>3</sup> ו/או במקרה של כשלי שירות חוזרים ונשנים וכן במקרה של הפרה (שלא תוקנה על-ידי ספק השירותים) המשפיעה באופן מהותי לרעה על יכולתו של הלקוח להשתמש בפרויקט או לצרוך את הקיבולת. לעניין זה, יצוין, כי, קיים חוסר וודאות מסוים לגבי אספקת 20MW הראשונים במועד הנקוב לכך בהסכם, זאת לאור התלות בהתקיימות תנאים שונים לרבות, בין היתר, אלו המפורטים בסעיף 2 להלן.

<sup>1</sup> חברה בבעלות מלאה של Green Mountain Global Limited, חברת החזקות זרה בבעלות מלאה של החברה, אשר מרכזת את החזקות החברה בתחום ה-Data Centers ("GMG").

<sup>2</sup> באמצעות חברה בת נורבגית שהינה מקבוצת החברות של הלקוח.

<sup>3</sup> זכות הביטול תעמוד ללקוח ביחס לשלב שבנינו האיחור עלה על מספר הימים הנקוב בהסכם וכן ביחס לשלבים שטרם נמסרו עד למועד הביטול. בנוסף, ללקוח זכות נוספת לביטול כל ההסכם (כולל שלבים שכבר נמסרו) במקרה של איחור העולה על 12 חודשים מהמועד הנקוב בהסכם למסירת איזה משלבי הפרויקט.

1.6. הפחתת תשלומים. במקרה של עיכובים במסירת הפרויקט ו/או כשלי שירות (נקודתיים או חוזרים ונשנים), ספק השירותים עלול להיות חייב בתשלום פיצוי מוסכם (בדרך של זיכויים כנגד דמי השכירות (rent credits)).

1.7. דין וסמכות שיפוט. על ההסכם חל הדין הנורבגי וסמכות השיפוט לגביו היא בנורבגיה.

1.8. הוראות בנושא העברת זכויות. ההסכם כולל מגבלות על העברת שליטה בספק השירותים. כמו-כן, העברת זכויות בפרויקט תהא כפופה לזכות סירוב ראשונה של הלקוח לרכוש את הפרויקט בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

1.9. הוראות נוספות. ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים; מיסים ותשלומים, מגבלת אחריות של כל אחד מן הצדדים בשיעור יחסי מתוך התמורה הקבועה הכוללת עבור מלוא הקיבולת (total base rent), בכפוף לחריגים מקובלים; שמירת סודיות; שיפוי וביטוח.

2. הקמפוס – הקמפוס יוקם לצורך מתן השירותים ללקוח, וזאת בכפוף לקבלת היתרים ואישורים נדרשים:

2.1. קרקע. נכון למועד הדוח, VUU1 הינה הבעלים הרשום של הקרקע על גביה צפוי לקום הפרויקט ("הקרקע"). VUU1 וספק השירותים החלו בהליך של מיזוג כך שלאחר השלמתו, ספק השירותים יהיה הבעלים הרשום של הקרקע.

2.2. חשמל. הקמת הפרויקט כפופה, בין היתר, להסדרת אספקת חשמל לפרויקט במועדים הנדרשים על-פי ההסכם וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנלווים לחיבור החשמל כאמור;

2.3. היתרים. הקמת הקמפוס כפופה גם לקבלת היתרי בנייה, לרבות אישורי תכנון וביצוע למבני התשתית; לקבלת היתרי תשתית נוספים הנדרשים לפרויקט ולסביבתו.

2.4. מימון. נכון למועד הדוח, עלות הקמת הפרויקט מוערכת בכ-1,000 מיליוני אירו.<sup>4</sup> החברה מנהלת משא ומתן עם גופים מממנים בקשר עם מימון הפרויקט.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין הקמת הפרויקט ולוחות הזמנים המשוערים לאספקת הקיבולת ללקוח, ההערכה ביחס ל-NOI השנתי הממוצע מהעסקה, עלויות הקמת הפרויקט 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 וספק השירותים ועל הערכותיהן והנחותיהן שאינן ודאיות. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או ספק השירותים, ובין היתר, אי-השגת מימון נדרש להקמת הפרויקט; היעדר אספקת חשמל מספקת לצורך הפרויקט ו/או אי-השגת היתרים נדרשים לצורך הקמת הפרויקט ותפעולו השוטף; עיכובים בהקמת הפרויקט מכל סיבה שהיא לרבות עיכובים בקבלת הציוד הנדרש לצורך הקמת הפרויקט, ליקויים בפרויקט ו/או כשלי שירות במתן השירותים; שינויים בעלויות הקמת הפרויקט עקב שינוי מפרט לבקשת הלקוח או מכל סיבה אחרת; שינויי רגולציה; שינויים מקרו כלכליים או ענפיים בתחום הדאטה סנטרס, 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.

<sup>4</sup> לא כולל עלויות מימון המוערכות למועד דוח זה בסך של כ-60 מיליוני אירו.