



## קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

20 בנובמבר 2025

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות מערכת המגנ"א  
ג.א.נ.,

### הנדון: עדכון בנוגע להתקשרות עם סולראדג'

בהמשך לדיווחיה המיידיים של החברה בקשר עם הקמת והשכרת קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("ההסכם", "הפרויקט" ו-"השוכרת", לפי העניין),<sup>1</sup> החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה עם השוכרת בתוספת לתיקון ההסכם ("התוספת"), לפיה, לבקשת השוכרת, ובכפוף לתשלום מוסכם על-ידה לחברה (בנוסף לתשלום שצוין בדוח הקודם בגין דחיית מועד תחילת תקופת השכירות), כפי שנקבע בתוספת, יקטן שטח המושכר העילי בכ-40%, ויושכרו לשוכרת 600 חניות (חלף 950 חניות) ("המושכר").<sup>2</sup>

בנוסף, לפי התוספת, לאור העובדה שהפרויקט צפוי לשמש מספר שוכרים שונים (חלף השכרת כל שטחי הפרויקט לשוכרת וניהולו על ידי השוכרת), ינוהל הפרויקט על-ידי החברה או על-ידי חברת ניהול שתמונה על-ידה, ואשר תעסוק בניהול הפרויקט ואחזקתו, כנגד תשלום דמי ניהול.

בהתאם לתיקונים שנקבעו בתוספת, ה-NOI השנתי מההסכם עם השוכרת, צפוי לעמוד על כ-56 מיליוני ש"ח. החברה מעריכה, שבהנחתן השכרת כל שטחי הפרויקט, ה-NOI השנתי מהפרויקט צפוי לעמוד על כ-80 מיליוני ש"ח.<sup>3</sup>

המידע הכלול בדיווח זה לעניין שוכרים נוספים בפרויקט, שטח המושכר וה-NOI השנתי מההסכם עם השוכרת ומהשכרת כל שטחי הפרויקט, 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 ועל הערכותיה והנחותיה שאינן ודאיות. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, שינויים בעלות השירותים ו/או תפעול הפרויקט; עדכונים עתידיים נוספים בשטח המושכר לבקשת השוכרת או לפי מדידות שיערכו הצדדים; היקף הביקוש ליתרת שטחי הפרויקט ו/או המחיר בהם יושכרו השטחים כאמור; שינויים מקרו כלכליים או ענפיים בתחום 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>1</sup> ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 0182779-01-2021), ומיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 018904-01-2025) ("הדוח הקודם"), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>2</sup> שיעור הקטנת המושכר הינו בגדר הערכת הצדדים, וייקבע לפי עקרונות מדידה מוסכמים. כמו-כן, לאור הקטנת שטח המושכר, הפרויקט צפוי להיות מושכר למספר שוכרים נוספים. בנוסף, הפרויקט לא יתוכנן ולא ייבנה לשימוש הבלעדי של השוכרת, אלא לשימוש שוכרים מרובים.

<sup>3</sup> בדומה לאמור בשקף 27 למצגת שוק ההון ליום 30.9.2024 שדיווחה ביום 21 בנובמבר 2024 (אסמכתא: 617442-01-2024).