



קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

17 בפברואר 2026

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

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

הנדון: אספקת 18MW נוספים בעקבות מימוש אופציה – קמפוס דאטה סנטרס באזור פרנקפורט, גרמניה

בהמשך לדיווחים המידיים¹ של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") בדבר הקמת קמפוס Data Centers באזור פרנקפורט, גרמניה ("פרויקט") בהיקף של 36MW ("הקיבולת"), עם אופציה ללקוח, להגדלת הקיבולת ב-18MW לקיבולת בהיקף כולל של 54MW ("האופציה"), במסגרת מיזם משותף בו חלקה של החברה הוא 50% ("החברה המשותפת"), ובדבר חתימת הסכמים עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח"), ויחד עם החברה המשותפת "הצדדים" למתן שירותי Data Centers ללקוח ("ההסכמים"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 16 בפברואר 2026 נחתם בין הצדדים הסכם לאספקת 18MW נוספים נשוא האופציה² ("ההסכם הנוסף"). תנאי ההסכם הנוסף דומים מהותית לתנאי ההסכמים, כפי שפורטו בדוח הקודם, בשינויים המחויבים.

נכון למועד הדוח, עלות הקמת 18MW הנוספים מוערכת בכ-228 מיליון אירו³ (חלקה של החברה כ-114 מיליון אירו), ה-NOI השנתי הממוצע מ-18MW הנוספים צפוי לעמוד על כ-27 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-13.5 מיליון אירו).

כמו כן, להערכת החברה, בהינתן אספקה של מלוא הקיבולת בפרויקט בהיקף כולל של 54MW, ה-NOI השנתי הממוצע מהעסקה צפוי לעמוד על כ-79 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-39.5 מיליון אירו). נכון למועד הדוח, העלות הכוללת להקמת הפרויקט (54MW) מוערכת בכ-724 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-362 מיליון אירו).⁵

המידע הכלול בדיווח זה בדבר לוחות הזמנים המשוערים להשלמת הפרויקט ולאספקת השירותים ו/או העמדת מלוא הקיבולת ללקוח, ההערכה ביחס ל-NOI השנתי הממוצע ועלויות הקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון) 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 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: 01-018529-2025), 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

¹ ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 01-037008-2023), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 01-068701-2024), מיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 01-047754-2025) ומיום 10 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 01-058928-2025) ("הדוח הקודם") והאמור בסעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון, כפי שנכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2025 (אסמכתא: 01-1092354-2025), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² כאמור בדוח הקודם, החברה המשותפת צפויה לספק ללקוח את הקיבולת וכן את 18MW הנוספים נשוא האופציה, באופן מדורג על פני כ-3.5 שנים ממועד ההתקשרות בהסכמים.
³ לא כולל עלויות מימון המוערכות למועד דיווח זה בסך של כ-19 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-9.5 מיליון אירו).
⁴ לא כולל עלויות מימון המוערכות למועד דיווח זה בסך של כ-73 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-36.5 מיליון אירו).
⁵ לפרטים בדבר התקשרות החברה המשותפת עם גופים מממנים בהסכם לקבלת מימון לפרויקט, ראו דוח מידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 01-102726-2025), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.