



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

(החברה)

12 באוגוסט 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: התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס

בהמשך לאמור בסעיפים 2.13.1 ו-2.13.2 לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ, 2026¹ בקשר עם הקמפוס הפעיל² במזרח העיר לונדון, אשר בו מבוצעות עבודות להרחבת הכמות הניתנת להשכרה ("עבודות ההרחבה"), החברה מתכבדת להודיע, כי חברה בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) ("ספק השירותים"),³ התקשרה ביום 11 באוגוסט 2026 ("המועד הקובע") בהסכם עם חברה זרה ("הלקוח"), למתן שירותי דאטה סנטרס בחלקו של הקמפוס הפעיל, בו מבוצעות עבודות ההרחבה ("ההסכם").

להלן תמצית עיקרי ההסכם:

- העסקה: ספק השירותים יספק ללקוח שירותי דאטה סנטרס בהיקף של כ- 13.6MW ("השירותים" ו-"הקיבולת", בהתאמה). המועד הנקוב בהסכם לתחילת אספקת השירותים הינו לכל המאוחר עד 100 ימי עסקים מהמועד הקובע⁴ ("מועד תחילת השירותים").
- התמורה: התמורה בעד השירותים מבוססת, בין היתר, על תשלומים חודשיים שוטפים, עם שיעור עלייה שנתי קבוע, כפי שנקבע בהסכם. להערכת החברה, ה-NOI השנתי הממוצע מהעסקה צפוי לעמוד על כ-24.9 מיליון ליש"ט.
- תקופת השירותים ואופציות להארכתה: תקופת השירותים הינה 8 שנים ממועד תחילת השירותים. ללקוח נתונות שתי אופציות להארכת ההתקשרות, כל אחת לתקופה של 12 חודשים, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם.
- ביטול ההסכם: על-פי ההסכם, ללקוח זכויות לביטול ההסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה במקרה של הפרה יסודית, עיכוב במועדים נקובים בהסכם, עיכוב במועד תחילת השירותים; וכן במקרה של כשלי שירות חוזרים ונשנים, הכל בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. בנוסף, הלקוח יהיה זכאי לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתו (for convenience) בכפוף למתן הודעה מוקדמת ולתשלום דמי ביטול המחושבים באופן יחסי ליתרת התשלומים הנותרים במועד הביטול ועד לתום תקופת השירותים.
- הפחתת תשלומים: במקרה של עיכובים במסירת הפרויקט, וכן במקרה של כשלי שירות, ספק השירותים עשוי להיות חייב בתשלום פיצוי מוסכם, בדרך של זיכויים כנגד התשלומים השוטפים לפי ההסכם, והכל בהתאם למנגנונים ולמגבלות הקבועים בהסכם.
- דין וסמכות שיפוט: על ההסכם חל הדין האנגלי וסמכות השיפוט לגביו נתונה לבתי המשפט של אנגליה.
- הוראות נוספות: ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים; ערבויות וביטחונית שנמסרו לספק השירותים מאת תאגידים קשורים ללקוח ונועדו להבטיח את קיום התחייבותיו של הלקוח על-פי ההסכם, לרבות באמצעות התחייבות להעמדת מקורות מימון ללקוח; מגבלות אחריות ושיפוי; ביטוח; מגבלות על המחאה, העברה או שעבוד של זכויות וחובים על פי

¹ כפי שפורסם ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046574), הנכלל בדוח מיידי זה על דרך ההפניה ("הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026").
² כהגדרת מונח זה בסעיף 2.13.1 בדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026. כאמור בדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026, במהלך שנת 2023 החברה רכשה (בעקיפין) חברה אנגלית השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי הקמפוס הפעיל. במהלך חודש יוני 2026, החברה רכשה (בעקיפין) את החברה המחזיקה בבעלות על הקרקע עליה בנוי הקמפוס הפעיל.
³ ספק השירותים הינו חברה בבעלות מלאה של Green Mountain Global Limited, חברת החזקות זרה בבעלות מלאה של החברה, אשר מרכזת את החזקות החברה בתחום ה-Data Centers.
⁴ בכפוף לאורכות מוסכמות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה של עיכובים שמקורם בלקוח ובנסיבות של כוח עליון.

ההסכם על ידי כל אחד מהצדדים; שמירת סודיות; וכן הוראות נוספות בנוגע לשינויים, סנקציות ויישוב מחלוקות. כמו כן, ההסכם מסדיר זכויות של ספק השירותים לביטול ההסכם במקרים מסוימים.

נכון למועד הדוח, עלויות עבודות ההרחבה, לרבות העלות המיוחסת לרכישת הבעלות בקרקע עליה בנוי הקמפוס הפעיל, מוערכת בכ-230 מיליון ליש"ט⁵. בהקשר זה יוזכר, כי ספק השירותים התקשר בהסכם מימון עבודות ההרחבה, בהיקף כולל של 100 מיליון ליש"ט⁶.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין ההערכה ביחס ל-NOI השנתי הממוצע מהעסקה ועלויות עבודות ההרחבה 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 עיכובים בהקמת הפרויקט ו/או ליקויים בפרויקט ו/או כשלי שירות במתן השירותים; שינויי רגולציה; שינויים מקרו כלכליים או ענפיים בתחום הדאטה סנטרס, ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31.5 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 024426-01-2026), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

נחתם על-ידי: עו"ד נירית זאבי, משנה למנכ"ל, היועצת המשפטית ומזכירת החברה.

⁵ לא כולל עלויות מימון, המוערכות, נכון למועד דוח זה, בסך של כ-6 מיליון ליש"ט.

⁶ לפרטים נוספים בדבר תנאי הסכם המימון, ראו דוח מיידי מיום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 042463-01-2025) הנכלל בדוח מיידי זה על דרך ההפניה.