



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

("החברה")

15 באוקטובר 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 חברה בת בהסכם מימון לפרויקט Data Center בנורבגיה

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה מימים 30 בדצמבר 2025 ו-26 בפברואר 2026¹, בדבר התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 80MW ("הסכם השירותים") בקמפוס ייעודי שיוקם בנורבגיה לצורך מתן השירותים ("הפרויקט") עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח")², ובדבר חתימה על כתב הסמכה עם תאגיד בנקאי זר ("הבנק") למינויו כיועץ חוב, מארגן מוביל, חתם ומנהל הסינדיקציה בקשר עם הקמת סינדיקציה למימון הפרויקט, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 14 באוקטובר 2026 ("מועד החתימה") התקשרה Green Mountain Undheim Investment AS, חברה נורבגית בבעלות מלאה (בעקיפין) של GMG³ ("הלווה"), עם הבנק בהסכם מימון להקמת הפרויקט ("הסכם המימון").

עיקרי הסכם המימון יפורטו להלן:

1. מסגרת המימון: הסכם המימון כולל את מסגרות המימון הבאות: (א) מסגרת אשראי להקמת הפרויקט בסך כולל של עד כ- 1,007 מיליון אירו, כאשר למסגרת זו תתווסף מסגרת אשראי מתחדשת (RCF) בסך של עד כ-25 מיליון אירו לצרכי מימון שוטפים של הפרויקט ("מסגרת האשראי להקמת הפרויקט"); (ב) מסגרת אשראי ייעודית בסך של עד כ- 165 מיליון אירו, למימון תשלומים אשר צפויים להיות מוחזרים על ידי הלקוח⁴ ("מסגרת ה-NRC"); (ג) מסגרת אשראי לזמן קצר למימון תשלומי מע"מ של הפרויקט בסך של עד כ- 1,100 מיליון כתר נורווגי (NOK) (כ-103 מיליון אירו בהתאם לשער חליפין עדכני נכון למועד הדיווח) ("מסגרת המע"מ"); וכן (ד) מסגרת אשראי נוספת בסך של עד כ- 100 מיליון אירו, המאפשרת הרחבה אפשרית של היקף מסגרת האשראי להקמת הפרויקט, אשר אינה מחייבת וכפופה לאישור פרטני נפרד של הבנק ("Accordion").

בהתאם להוראות הסכם המימון, ובכפוף להתקיימות התנאים והמגבלות הקבועים בו, לרבות עמידה בתניות הפיננסיות המפורטות להלן, ניתן יהיה למשוך כספים ממסגרת האשראי להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט ולעלויות המוכרות לצורכי מימון הפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 85% מהעלויות הרלוונטיות כאמור, והכול כמפורט בהסכם המימון⁵. יצוין כי לאחר התקיימות תנאים המוקדמים (המקובלים בהסכמים מסוג זה) למשיכה הראשונה מתוך מסגרת האשראי להקמת הפרויקט, יושב לחברה סך מוערך של כ-260 מיליון אירו בגין עודף ההון העצמי שהושקע עד כה בפרויקט⁶.

העמדת מסגרות האשראי ומשיכת כספים נוספים מכוחן כאמור לעיל כפופות להתקיימות תנאים מוקדמים מקובלים במימוני פרויקטים דומים, לרבות, בין היתר, מסירת אישורים נדרשים, אישור מודל פיננסי, תקציב הקמה ותוכנית הקמה, רישום בטוחות לטובת הבנק, היעדר הפרות או הפרות צפויות, חתימה על הסכם ישיר בין הבנק לבין הלקוח, היעדר מניעה על פי דין, פתיחת חשבונות הפרויקט הרלוונטיים והזרמת ההון העצמי הנדרש וכן קבלת אישורים, רישיונות והיתרים מסוימים הנדרשים מצדדים שלישיים, בין היתר, להקמת הפרויקט.

¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 30 בדצמבר 2025 ו-26 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-104795 ו-2026-01-017997, בהתאמה) שהאמור בהם מובא בדוח מידי זה על דרך ההפניה.

² באמצעות חברה בת נורבגית שהינה מקבוצת החברות של הלקוח.

³ Green Mountain Global Limited, חברת החזקות זרה בבעלות מלאה של החברה, אשר מרכזת את החזקות החברה בתחום ה-Data Centers ("GMG").

⁴ Non-Recurring Costs, קרי חיוב חד פעמי החל על הלקוח, בגין התאמות או רכיבים בקשר לפרויקט המוזמנים על-ידי הלקוח, ואשר בהתאם להסכם עם הלקוח צפויים להיות מוחזרות ללווה על-ידי הלקוח.

⁵ בנוסף לסכומים נוספים אשר בהתאם להוראות הסכם המימון יועמדו מכוח מסגרת המע"מ ומסגרת ה-NRC.

⁶ הסכום המוערך מהווה 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 ו-GMG ועל הערכותיהן והנחותיהן שאינן ודאיות. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או GMG, ובין היתר, עיכובים במועד המשיכה הראשונה, אי התקיימות התנאים המוקדמים למשיכה הראשונה, שינויים בעלויות הפרויקט 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: 2026-01-024426), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2. **שיעור הריבית:** ריבית משתנה, המבוססת על ריבית ה-EURIBOR⁷ לתקופות הריבית הרלוונטיות שנקבעו בהסכם המימון, בתוספת מרווח הנעה בטווח של 2%-3% לשנה, ואשר כפוף להתאמות שונות אשר נקבעו בהסכם המימון.
3. **תקופת מסגרות המימון:** תקופת מסגרת האשראי להקמת הפרויקט תהיה עד שבע שנים ממועד החתימה. פירעון קרן ההלוואות אשר יועמדו מכוח מסגרת האשראי להקמת הפרויקט יפרעו בהתאם ללוח הסילוקין הקבוע בהסכם המימון. כמו כן, נקבע מנגנון מקובל בהסכמים מסוג זה, לפיו ממועד סיום הקמת הפרויקט יופנה שיעור מסוים מתוך עודפי תזרים המזומנים הפנויים לטובת פירעון קרן ההלוואות (Cash Sweep).
כמו כן נקבעו מועדים לפירעון מסגרת ה-NRC שיהיו באופן חופף למועד קבלת החזרים מהלקוח בגין ה-NRC ומועדים למסגרת המע"מ אשר תיפרע באופן שוטף לאורך הקמת הפרויקט.
4. **תניות פיננסיות:** יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) לא יפחת מ-1.05 להפרה ולא יפחת מ-1.15 לצורך ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע לכל תקופה, על בסיס המודל הפיננסי, יחס מינוף מינימלי (חוב כולל נטו לבין ה-EBITDA) להפרה וכן יחס מינוף מינימלי לחלוקה. יחסים אלה ייבחנו לראשונה לאחר 6 חודשים ממועד השלמת כל שלבי הפרויקט ולאחר מכן באופן שוטף על בסיס רבעוני.
כאמור לעיל, במהלך תקופת מסגרת האשראי להקמת הפרויקט יחס מסגרת האשראי להקמת הפרויקט לסך עלויות הפרויקט לא יעלה על 85% (LTC).
5. **ערבויות:** החברה צפויה להעמיד בקשר עם הפרויקט ערבויות והתחייבות להעמדת הון, בין היתר, ערבויות בגין חריגות בעלויות ההקמה, ערבות לא מוגבלת בסכום השלמת הפרויקט וכן ערבות להעמדת הון עצמי להקמת הפרויקט.
יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המימון, כל עוד ערבויות החברה הינן בתוקף, על החברה לשמור על דירוג אשראי מינימלי אשר יהיה תואם לפי טבלאות ההמרה המקובלות לדירוג בינלאומי אשר לא יפחת מ-BBB מינוס בהתאם לדירוג S&P Rating Services או כל דירוג שווה ערך.
ערבויות החברה ניתנות להחלפה בערבות של GMG בהתקיים תנאים פיננסיים מסוימים ותנאים מקובלים נוספים אשר נקבעו בהסכם המימון, לרבות תנאי לפיו שווי נכסי GMG נטו (Net Asset Value) לא יפחת מ-2 מיליארד דולר.
6. **בטוחות:** שעבוד ראשון על כלל נכסי הלווה, לרבות נכסי המקרקעין והזכויות בהם, זכויות לפי הסכמי הפרויקט, חשבונות הבנק, תקבולי הביטוח ונכסים נוספים של הלווה וכן שעבוד מניות הלווה.
7. **הוראות נוספות:** בהתאם למקובל בהסכמים למימון פרויקטים מסוג זה, הסכם המימון כולל עמלות מקובלות לבנק ו/או למי מטעמו, התחייבויות ומגבלות שונות החלות על הלווה ועל חברת האם של הלווה, ובכלל זה מגבלות על ביצוע פעולות מהותיות בקשר עם הפרויקט ונכסיו, על התקשרות בהסכמי פרויקט מהותיים ועל שינוי, ביטול או סיום של הסכמים כאמור, על יצירת שעבודים נוספים על נכסי הפרויקט, וכן התחייבות לעמידה בהוראות הדין והרגולציה החלים, והכל בהתאם לתנאים ולסייגים הקבועים בהסכם המימון.
- כמו כן, הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות הנוגעות, בין היתר, ללווה, לפרויקט, לנכסי הפרויקט ולהסכם עם הלקוח, בכפוף לתקופות ריפוי, להתניות ולחריגים שנקבעו בו וכן הסדרים לפירעון מוקדם של ההלוואות.
- עילות אלה כוללות, בין היתר: אי-עמידה בהתחייבויות מהותיות לפי מסמכי המימון; אי-עמידה בתניות פיננסיות; אי-תשלום סכומים במועדם; הפרת מגבלות מכח הסכם המימון על שינוי שליטה בלתי מורשה בלווה ע"י החברה ו/או GMG; אי עמידה במועדים מסוימים שנקבעו בהסכם המימון, בין היתר, בקשר עם קבלת אישורים, רשיונות והיתרים מסוימים הנדרשים להקמת הפרויקט וכן בקשר עם איחורים העולים על תקופה מסוימת ביחס למועדים של הקמת שלבי הפרויקט כפי שנקבעו בהסכם השירותים; אי עמידה במועד מוסכם לחתימה של הלקוח עם הבנק על הסכם ישיר המסדיר את זכויות הבנק והלקוח במקרים מסוימים.
כמו כן, קובע הסכם המימון תקופות ריפוי והוראות נוספות במקרה של המחאת הסכם השירותים ובמקרה של ביטול הסכם השירותים על ידי הלקוח בהתאם ליכולותיו על פי הסכם השירותים.

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

⁷ וזאת מלבד מסגרת המע"מ אשר מבוססת על ריבית ה-NIBOR.