



## אמפא בע"מ ("החברה")

30 באוקטובר 2025

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

### הנדון: התקשרות בהסכם שכירות בנכס מהותי מאוד

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 29 באוקטובר 2025, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת ("הסכם השכירות") בין אמקור בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("אמקור"), ופפו ספנות בע"מ, חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה ("פפו ספנות"), לבין גולדפרב גרוס זליגמן ושות', שותפות עורכי דין ("השוכר"), להשכרת שטחי משרדים, מקומות חניה ומחסנים במגדל אלקטרה<sup>1</sup> ("המושכר" ו-"הנכס", בהתאמה), המוחזק על ידי אמקור ופפו ספנות (75%-25%, בהתאמה). לשוכר ניתנה זכות סירוב ראשון לשכירת שטחים נוספים בנכס, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם השכירות ("זכות הסירוב הראשון"). מרבית שטחי המושכר כאמור הושכרו עובר לחתימת הסכם השכירות לצד ג' הקשור לשוכר, כאשר ההסכם להשכרתם הסתיים בד בבד עם חתימת הסכם השכירות כאמור.

עיקרי תנאי הסכם השכירות הינם כדלקמן:

- דמי השכירות משתנים בין שטחי המושכר השונים ובין תקופות האופציה, והינם צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025, אשר פורסם ביום 15 בספטמבר 2025.
- תקופת השכירות ביחס לכל שטחי המושכר הינה עד ליום 30 ביוני 2037 ("תקופת השכירות"), בכפוף לזכות השוכר לסיום מוקדם של תקופת השכירות בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם השכירות.
- בכפוף לתנאי הסכם השכירות, השוכר יהא רשאי להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות – שתי תקופות נוספות, בנות 60 חודשים, כל אחת, החל מיום 1 ביולי 2037 ועד ליום 30 ביוני 2042 והחל מיום 1 ביולי 2042 ועד ליום 30 ביוני 2047, בהתאמה; וכן תקופה נוספת בת 35 חודשים, החל מיום 1 ביולי 2047 ועד ליום 31 במאי 2050 ("תקופת האופציה").
- התשלומים הצפויים להתקבל מהשוכר על פי הסכם השכירות, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה ושכירת השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור, הינם בסך של כ-700 מיליון ש"ח.

**יובהר, כי המידע בדבר התשלומים הצפויים מהשוכר על פי הסכם השכירות, כאמור בסעיף 4 לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון**

<sup>1</sup> הנכס נמצא במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 57 ו-62 בגוש 7095, ברח' יגאל אלון 98, תל אביב-יפו, והוא נכס מניב מהותי מאוד של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ראו סעיף 6.9.3 בפרק 6 לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (נושא תאריך 30 במאי 2025) (מס' אסמכתא: 2025-01-039335), כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049931).

למועד דוח מיידי זה, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה על פי הסכם השכירות ושכירת השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור. האמור עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות אי מימוש האופציות (או איזו מהן) על ידי השוכר או מימוש זכותו לסיום מוקדם של ההסכם בהתאם לתנאי הסכם השכירות (כמפורט בסעיף 2 לעיל).

בכבוד רב,

**אמפא בע"מ**

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי