



אמפא בע"מ ("החברה")

28 במאי 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: חתימת תוספות להסכמי שכירות בנכס מהותי

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 27 במאי 2026 נחתמו שתי תוספות להסכמי שכירות בלתי מוגנת בקשר עם עדכון תנאי השכירות והארכת תקופת השכירות של שטחים ומקומות חנייה בנכס אמפא TLV ("התוספות להסכמי השכירות" ו-"הנכס", בהתאמה)¹: (1) תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 15 בינואר 2004 בין אמקור בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("אמקור"), לבין מכבי שירותי בריאות אגודה עותמאנית מס' 227/99 ("מכבי"); וכן (2) תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 25 במאי 2005 בין אמקור לבין אסותא מרכזים רפואיים בע"מ ("אסותא").

עיקרי תנאי התוספות להסכמי השכירות הינם כדלקמן:

1. תקופת השכירות הנוכחית על פי הסכמי השכירות עם מכבי ואסותא ("ההסכמים המקוריים") הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2036 ("תקופת השכירות"), כאשר חמש השנים הראשונות של תקופת השכירות מחליפות תקופת אופציה שניתנה למכבי ואסותא מכוח ההסכמים המקוריים. כמו כן, למכבי ולאסותא ניתנו אופציות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות: שתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 3.5 שנים, בכפוף לתנאים שנקבעו בתוספות להסכמי השכירות ("תקופות האופציה").
2. השטחים המושכרים למכבי כוללים 5,566 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות, 638 מ"ר שטחי מסחר (לרבות בית מרקחת) בקומת הקרקע של הנכס, 314 מ"ר שטחי אחסנה וכן 90 מקומות חנייה. דמי השכירות השנתיים בגין השטחים המושכרים שתשלם מכבי בחמש השנים הראשונות של תקופת השכירות יעמדו על סך כולל של כ-8 מיליון ש"ח, ובחמש השנים הנותרות על סך כולל של כ-9.34 מיליון ש"ח.²
3. השטחים המושכרים לאסותא כוללים 5,673 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות, 285 מ"ר שטחי אחסנה וכן 95 מקומות חנייה. דמי השכירות השנתיים בגין השטחים המושכרים שתשלם אסותא בחמש השנים הראשונות של תקופת השכירות יעמדו על סך כולל של כ-6.25 מיליון ש"ח, ובחמש השנים הנותרות על סך כולל של כ-7.92 מיליון ש"ח.²
4. בתקופות האופציה, ככל שימומשו על ידי מכבי ו/או אסותא, יועלו דמי השכירות בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות שחלו בתקופה שקדמה לתקופת האופציה הרלוונטית, והכל בהתאם להוראות ולחריגים שנקבעו בתוספות להסכמי השכירות.

¹ הנכס ממוקם ברח' יגאל אלון 96, תל אביב-יפו, והינו נכס מניב מהותי של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ראו סעיף 9.1.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 027504-01-2026), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

² יובהר כי דמי השכירות למ"ר משתנים בין שטחי המושכר השונים, והינם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין.

5. התשלומים הצפויים להתקבל ממכבי ומאסותא על פי התוספות להסכמי השכירות, בהנחת מימוש מלוא תקופות האופציה, נאמדים בסך כולל של כ-389 מיליון ש"ח, מתוכם כ-71 מיליון ש"ח בגין חמש השנים הראשונות של תקופת השכירות.

יובהר, כי המידע בדבר התשלומים הצפויים ממכבי ומאסותא על פי התוספות להסכמי השכירות, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד דוח מיידי זה ובהנחת מימוש מלוא תקופות האופציה על פי התוספות להסכמי השכירות. האמור עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות אי מימוש תקופות האופציה, כולן או חלקן, על ידי מכבי ו/או אסותא.

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי