



## 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: הסכם לשיתוף פעולה להקמת חוות שרתים באזור התעשייה הר-טוב, בית שמש

בהמשך לדיווחיה המידיים הקודמים של החברה<sup>1</sup> אודות התקשרותה עם קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל באמצעות תאגיד משותף ("התאגיד המשותף"), מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 27 במאי 2026, התקשר התאגיד המשותף בהסכם שיתוף פעולה עם חברה מקבוצת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ("בעלת הזכויות במקרקעין" ויחד עם התאגיד המשותף: "הצדדים"), להקמת חוות שרתים על מקרקעין ביעוד תעשייה באזור התעשייה הר-טוב, בית שמש בשטח של כ-27 דונם ("ההסכם", "מקרקעי הפרויקט" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

מקרקעי הפרויקט קיבלו את התחייבות מנהל המערכת לחיבור לרשת ההולכה בהיקף של כ-96 MVA, בחיבור הדרגתי, ובכפוף לעמידה בלוחות זמנים להקמה ולחיבור, כמקובל. להערכת החברה, הפרויקט יאפשר הקמת חוות שרתים בהספק של כ-74 MWIT.

### להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. בהתאם להסכם, לתאגיד המשותף זכות בלעדית לייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים על מקרקעי הפרויקט, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידי התאגיד המשותף ("תאגיד הפרויקט").
2. במועד שייקבע על ידי התאגיד המשותף, ובכל מקרה בתוך 4 שנים ממועד חתימת ההסכם (אלא אם כן בוטל קודם לכן), יתקשרו תאגיד הפרויקט ובעלת הזכויות במקרקעין בהסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט לתקופה של כ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בהם, בתמורה לדמי שכירות שנתיים ("ההסכם השכירות"). לבעלת הזכויות במקרקעין אופציה לקבלת זכויות בתאגיד הפרויקט בשיעור של בין 5% ל-30%<sup>2</sup>.
3. בעלת הזכויות במקרקעין תהיה זכאית למענקים בסכומים לא מהותיים לחברה, אשר ישולמו בהתקיימות אבני דרך מרכזיות בתהליך קידום הפרויקט (כפי שנקבעו בהסכם, ובכפוף להבטחת סכום מינימלי).
4. ההסכם כולל הוראות מקובלות לעניין ביטולו על ידי כל אחד מהצדדים, וכן תנאים מפסיקים, שבהתקיימות איזה מהם התאגיד המשותף רשאי להביא את ההסכם לסיום וזאת עד למועד מסירת החזקה במקרקעי הפרויקט מכוח הסכם השכירות, או בחלוף 4 שנים ממועד חתימת ההסכם, לפי המוקדם. התנאים המפסיקים כוללים אי קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט, היעדר התקשרות עם משתמש קצה

<sup>1</sup> מהימים 17 בפברואר ו-26 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-015406 ו-2026-01-048700, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> במקרה של מימוש האופציה, יישא בעל המקרקעין בכל החובות והזכויות בתאגיד הפרויקט, לפי חלקו, לרבות במימון הפרויקט.

למתקן והיעדר כדאיות כלכלית. יובהר כי ההסכם לא יהיה ניתן לביטול לאחר חתימת הסכם השכירות בין הצדדים, אלא במקרה של ביטול הסכם השכירות כדין.

ההסכם, הראשון במסגרת התאגיד המשותף, מהווה צעד אסטרטגי בתחום חוות השרתים, ומשקף את פוטנציאל הצמיחה הטמון בפעילות התאגיד המשותף.

יובהר כי למועד דיווח זה, טרם התקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת והפעלת הפרויקט, ואין כל ודאות לקבלתם או לקידום, הקמת והפעלת הפרויקט.

האמור בדיווח זה, לרבות בדבר חיבור הפרויקט לרשת, היקף הספק חוות השרתים, הקמת תאגיד הפרויקט, חתימה על הסכם השכירות, קידום הפרויקט, לרבות קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, זמינות תשתיות חשמל, התקשרות עם משתמשי קצה והגעה להפעלה מסחרית, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על מידע, הערכות ותוכניות של החברה למועד דיווח זה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים, התקיימות איזה מהתנאים המפסיקים, ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים, ביטול הסכם השכירות, היעדר כדאיות כלכלית ותנאי שוק וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.<sup>3</sup>

בכבוד רב,

**אמפא בע"מ**

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי

<sup>3</sup> כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027504), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.