



דוח רבעוני

לרבעון השני של שנת 2025

אמפא בע"מ

דוח רבעוני לרבעון השני של שנת 2025

דוח רבעוני

לרבעון השני של שנת 2025

01

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופות של שישה ושלושה
חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

02

דוחות כספיים מאוחדים של החברה
ליום 30 ביוני 2025

03

דוחות כספיים מאוחדים של אמפא
קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 30
ביוני 2025

04

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה" או "אמפא") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ("מועד הדוח", והתקופה של השישה חודשים בלבד תיקרא להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2025, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי התשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2025 (נושא תאריך 30 במאי 2025) (מס' אסמכתא: 039335-01-2025), כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 049931-01-2025), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("התשקיף" או "תשקיף המדף", לפי העניין), ובפרט פרק 6 לתשקיף בדבר תיאור עסקי החברה, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר צורף לו, ודוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר צורפו לפרק 9 לתשקיף.

למונחים בדוח הדירקטוריון תהיה המשמעות הנודעת להם בתשקיף, אלא אם צוין אחרת.

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

אמפא (America Palestine Automobile Co) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 23 באפריל 1937, כחברה פרטית מוגבלת במניות, המשמשת כסוכנות של משאיות, מכוניות ומנופים. במרוצת השנים הקימה הקבוצה מפעלים נוספים וייצרה מגוון רחב של מוצרים: מקלטי רדיו, מוצרי פלסטיקה, דלתות ועוד. על מנת לאפשר את הפעילות התעשייתית שלה רכשה הקבוצה שטחי נדל"ן רבים והשקיעה בקשת רחבה של קרנות וחברות.

בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשה הנהלת החברה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן.

עם השלמת הנפקת מניותיה לראשונה לציבור (IPO) ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ביום 13 ביולי 2025, הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). לפרטים נוספים אודות השלמת ההנפקה כאמור, ראו סעיף 5.1 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 2 להלן.

"קורקס הרצליה א", ולבנות במקומו, ועל עתודת הקרקע הצמודה (קורקס הרצליה ב'), מגדל בן 30 קומות שייקרא "AMPA Tower". חלק החברה במגדל הינו כ-41% (ממוצע משוקלל לפי זכויות הבנייה בשתי הקרקעות). המגדל יוקם בשטח בנוי כולל של כ-65,000 מ"ר, הכולל עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות, כאשר עיקר השטח מיועד לשטחי משרדים. עבודות ההריסה צפויות להתחיל בשבועות הקרובים, ומועד האכלוס הצפוי הוא בתחילת שנת 2030.

המידע האמור בדבר הבניין והקמתו, ובפרט מועדי תחילת עבודות הבנייה והאכלוס, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה). מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, ושעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

2.2. תחום הנדל"ן היזמי

2.2.1. למועד הדוח, לאמפא ישראל 5 פרויקטים בהקמה המצויים בשלבי שיווק: אמפא רימון הנדיב, מגדלי רחובות שלב ב', גליל ים, אלומות ורחובות בוטיק, שבהם נותרו 221 יחידות דיור לשיווק מתוך 584 יחידות סה"כ (363 יחידות כבר נמכרו). לפרטים אודות הפרויקטים האמורים ראו סעיפים 6.10.6 ו-6.10.10 בפרק 6 לתשקיף.

בהמשך לאמור בטבלה שבסעיף 6.10.6.2 בפרק 6 לתשקיף, יעודכנו להלן הנתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים כאמור¹ למועד הדוח (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.6.2025	הכנסות מחוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי שהוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי
אמפא רימון הנדיב	52,939	47,235	6,481	6,035	12,516
מגדלי רחובות שלב ב'	252,839	338,573	82,159	1,898	84,057
גליל ים	113,348	55,864	5,543	18,740	24,283
רחובות בוטיק	365,584	18,687	-	40,378	40,378
סה"כ	784,710	460,359	94,183	67,051	161,234

המידע בטבלה לעיל בדבר נתוני ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים של אמפא ישראל למועד הדוח. מידע זה אינו ודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, בין היתר, דחייה או עיכוב בקבלת האישורים וההיתרים

¹ למעט פרויקט אלומות, שהינו פרויקט בנייה בקיבוצים.

הנדרשים על פי דין, שינויים מקרו-כלכליים בסביבה שבה פועלת אמפא ישראל, כמו התייקרות חומרי הגלם או עליית מדד תשומות הבנייה, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

2.2.2. להלן תתוארנה התפתחויות מהותיות ביחס לפרויקטים של אמפא ישראל בתחום הנדל"ן היזמי:

(1) רחובות בוטיק – בהמשך לאמור בסעיף 6.10.13 בפרק 6 לתשקיף בדבר המימון הספציפי שנלקח בקשר עם פרויקט רחובות בוטיק, יעודכן כי לאחר מועד הדוח, ביום 24 ביולי 2025, נחתם הסכם לליווי הפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ, להעמדת מימון בסך כולל של 410 מיליון ש"ח, מתוכם 150 מיליון ש"ח למימון הקרקע ולמימון הקמת הפרויקט ו-256 מיליון ש"ח להעמדת ערבויות חוק מכר² ("הסכם הליווי"). הסכומים שיועמדו על פי הסכם הליווי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.75%. יצוין כי למועד פרסום הדוח טרם ניתן היתר בנייה לפרויקט, ואמפא ישראל מעריכה כי יתקבל עד לסוף שנת 2025.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות, בהתקיימן רשאי הבנק לדרוש פירעון מיידי של הסכומים שהעמיד על פיו, בין היתר, איחור או הפסקה בביצוע הפרויקט; סטייה מהותית מלוחות הזמנים, התקציב או תחזיות המכירה; חריגות תכנוניות או תפעוליות ללא אישור הבנק; אי עמידה בתשלומים או בהתחייבויות כלפי הבנק; הליכי חדלות פירעון בלווה; ושינוי שליטה³ בלווה ללא הסכמת הבנק.

הערכות אמפא ישראל בדבר קבלת היתר הבנייה ומועדה הינן מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, וביניהם, השלמת הליכי התכנון וקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין ובמועדם.

(2) הסכם שיתוף פעולה עם חברת אבן בהר – בניה ויזמות בע"מ ("אבן בהר") – ביום 20 ביולי 2025 התקשרה אמפא ישראל בהסכם לשיתוף פעולה עם חברת אבן בהר בקשר עם הקמת שני פרויקטי התחדשות עירונית בחולון: (1) פרויקט להריסה ובנייה של בניין ברחוב הקונגרס, במסגרתו יוקצו לאמפא ישראל 60% ממניות חברת הפרויקט הקיימת, אשר למועד זה מוחזקות במלואן על ידי אבן בהר ("פרויקט הקונגרס"); ו-(2) פרויקט להריסה ובנייה של שני בניינים ברחובות הרוותם והשיטה, אשר העסקה לגביה נמצאת בשלבי משא ומתן וטרם נחתם הסכם מחייב, אם וככל שייחתם. לגבי פרויקט הקונגרס התקבל הרוב הדרוש של בעלי הזכויות בקרקע לפרויקט התחדשות עירונית. הבניין הקיים כולל 20 יח"ד שבמסגרת הפרויקט ייהרסו ובמקומם ייבנו 62 יח"ד. למועד פרסום הדוח טרם התקבלו הסכמות בעלי הזכויות להקצאת המניות בחברת פרויקט הקונגרס לאמפא ישראל כאמור, ואין כל ודאות כי יתקבלו.

² ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בנוסח המחייב על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית) התשע"א-2010.
³ כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

הערכת אמפא ישראל בדבר מספר יחידות הדיור שייבנו הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכניות החברה למועד פרסום הדוח. מידע זה עשוי להשתנות בעקבות גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, וביניהם, שינויים תכנוניים (לרבות עקב החלטות של גופי תכנון) ובכדאיות הכלכלית של הפרויקט, בין היתר, עקב שינויים בסביבה הכלכלית שבה פועלת אמפא ישראל.

2.3. תחום חללי עבודה משותפים (WeWork)

להלן תמצית תוצאות הפעילות של א.ו. לרבעונים הראשון והשני ולחציון הראשון של השנים 2024 ו-2025 ולשנת 2024 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2025			2024		
	רבעון 1	רבעון 2	חציון 1	רבעון 1	רבעון 2	חציון 1
סך כל הכנסות הפעילות	71,971	72,348	144,319	68,098	71,770	139,868
שיעור תפוסה ממוצע	82%	82%	82%	78%	79%	79%
רווח תפעולי	18,209	20,877	39,086	23,619	4,848	28,467
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן)	40,439	41,081	81,520	38,149	38,637	76,786
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות)	9,065	9,323	18,388	7,830	7,983	15,813
						31,822

2.4. תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)

2.4.1. בהמשך לאמור בסעיף 6.12.17 לפרק 6 בתשקיף בדבר מקורות המימון של אמפא קפיטל, יעודכן כי בחודש יולי 2025 הנפיקה אמפא קפיטל סדרה נוספת של נע"מ בהיקף של 60 מיליון ש"ח, בריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר ייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים מראש, לפי המוקדם מביניהם.

2.4.2. בהמשך לאמור בסעיף 6.12.17 לפרק 6 בתשקיף ביחס למסגרות האשראי של אמפא קפיטל, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול) בסך כולל של כ-3.7 וכ-4 מיליארד ש"ח (בהתאמה), מתוכן כ-2.6 וכ-2.5 מיליארד ש"ח (בהתאמה) מסגרות מנוצלות. יצוין, כי ליום 30 ביוני 2025, מרבית מסגרות האשראי האמורות, בהיקף של כ-3.3 מיליארד ש"ח (שמתוכן ניצלה אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2025 כ-2.3 מיליארד ש"ח) מחייבות (משולמת בגין עמלה), והיתר (כ-400 מיליון ש"ח) אינן מחייבות.

2.4.3. ביום 18 באוגוסט 2025, לאחר מועד הדוח, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לקבלת מסגרת אשראי מגוף מוסדי בהיקף של 300 מיליון ש"ח למימון ליווי נדל"ן מלא (חוב בכיר וחוב משני) כנגד שעבוד הסכמי אמפא קפיטל מול לקוחותיה אשר ימומנו מתוך המסגרת.

2.4.4. להלן יובאו נתונים בקשר עם תיק האשראי של אמפא קפיטל למועד הדוח:

(1) ליום 30 ביוני 2025, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל הינה בסך של כ- 3.04 מיליארדי ש"ח, לעומת כ-2.73 מיליארדי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 וכ-2.47 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הרכב תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2025 הינו כדלקמן: כ-36.5% אשראי לעסקים, כ-47.3% נדל"ן וכ-16.2% ציוד והיסעים.

(2) התפלגות לפי מח"מ תיק אשראי ללקוחות לפי זמני פירעון ליום 30 ביוני 2025:

ימים לפירעון ⁴	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
30-0	13%	13%
60-31	7%	20%
120-61	9%	29%
180-121	7%	36%
365-181	18%	54%
730-365	24%	78%
1,095-730	15%	93%
1,460-1,095	3%	96%
מעל 1,460	4%	100%

(3) הפרשה להפסדי אשראי – ההפרשה הספציפית להפסדי אשראי ליום 30 ביוני 2025 עמדה על כ-1.2 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת כ-46.6 מיליוני ש"ח וכ-48.8 מיליוני ש"ח לימים 30 ביוני 2024 ו-31 בדצמבר 2024, בהתאמה, וזאת בעיקר כתוצאה ממכירת החובות הפגומים בתיק האשראי של אמפא קפיטל, כמפורט בדוח האירועים של אמפא קפיטל בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 19 במאי 2025) ועד למועד פרסום תיקון התשקיף, אשר צורף בפרק 9 לתשקיף. שיעור ההוצאות להפסדי אשראי ביחס ליתרת תיק האשראי הממוצע (במונחים שנתיים) ברבעון השני של 2025 עמד על כ-0.5% לעומת כ-1% בתקופה המקבילה אשתקד.

2.5. תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

2.5.1. בהמשך לאמור בסעיף 6.13.19.3 בפרק 6 לתשקיף בדבר אגרות החוב (סדרה א') של אמפא יובלים, יעודכן כי ביום 15 ביוני 2025 פרעה אמפא יובלים מחצית מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'),

⁴ מספר הימים שבין יום 30 ביוני 2025 ועד מועד הפירעון החוזי.

בהתאם למועדי התשלום שנקבעו בתנאיהן. סך הסכום ששולם בגין פירעון הקרן והריבית כאמור הינו כ- 58.53 מיליון ש"ח.

2.5.2. בהמשך לאמור בסעיף 6.13.2 בפרק 6 לתשקיף בנוגע לפרויקט "מגדלי אמפא רחובות" (שורה 2 לטבלה), יעודכן כי ביום 25 במאי 2025, קיבל יזם הפרויקט אישור לאכלוס (טופס 4) עבור שלב ב' של הפרויקט. כפי שנמסר לחברה על ידי אמפא יובלים, אמפא יובלים צופה כי תשלם את מסירת הדירות בפרויקט לרוכשים עד לתום שנת 2025.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.3.2 בפרק 6 לתשקיף.

4. הסביבה העסקית

4.1. המצב הגיאופוליטי בישראל

בהמשך למתואר בסעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה"), להלן יובאו פרטים בדבר השפעת המלחמה ומבצע "עם כלביא" ("המבצע") על פעילותה העסקית של הקבוצה, כפי שאלו באו לידי ביטוי בתקופת הדוח.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי רחב היקף נגד איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לסכל את תוכנית הגרעין האיראנית ולפגוע בתשתיות צבאיות ואמל"ח מתקדם. במסגרת המבצע, שנמשך 12 ימים, חיל האוויר הישראלי תקף במטרות רבות ברחבי איראן, כולל מתקני גרעין מרכזיים, אתרי פיקוד ושליטה ובמערך הטילים הבליסטיים. במהלך התקיפות חוסלה צמרת מערכת הביטחון האיראנית. בתגובה, פתחה איראן במתקפה רחבת היקף על ישראל, שכללה שיגור של מאות טילים בליסטיים וכ-1,000 כטב"מים לעבר מטרות אזרחיות וצבאיות. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

במהלך התקיפה האיראנית נגרם, בין היתר, נזק לרכוש באזורים שונים ברחבי הארץ, לרבות פגיעות הדף במספר מבנים. על אף האמור, לא נגרמו נזקים מהותיים לנכסי החברה כתוצאה מהתקיפה כאמור.

סיום המבצע הביא עמו תגובות מעורבות בזירה הכלכלית. בטווח הקצר, שוק ההון המקומי הפגין חוסן ואף רשם עליות שער, בין היתר בזכות תגובת משקיעים שקולה והתחזקות סקטורים דפנסיביים, כגון תעשיות ביטחוניות וצריכה בסיסית. בנוסף, השקל התחזק מול הדולר, וזאת בניגוד לחששות מוקדמים מפיחות. עם זאת, העלות הכלכלית של המבצע, הכוללת את הוצאות הביטחון הישירות, תיקון נזקים אזרחיים, ופיצויים לעסקים שנפגעו, נאמדת בכ-20 מיליארד ש"ח. נתון זה צפוי להכביד על הגירעון התקציבי ולהשפיע לרעה על קצב הצמיחה בטווח הקצר. המדד המשולב של בנק ישראל לחודש יוני רשם ירידה חדה של 0.67%, המשקפת פגיעה זמנית בפעילות הכלכלית. בשל מכלול השיקולים הללו, החליט בנק ישראל להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי, תוך הדגשת הצורך ביציבות מוניטרית נוכח אי הוודאות הגיאופוליטית והפיסקלית.

לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה והמבצע, ראו ביאור ג.1 לדוחות הכספיים.

4.2. המצב המוניטרי בישראל

ביום 20 באוגוסט 2025 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את ריבית בנק ישראל ללא שינוי, על שיעור של 4.5%, וזאת לאחר הפחתה של 0.25% בתחילת שנת 2024.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מיום 7 ביולי 2025, אשר גובשה לאחר הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", התוצר צפוי לצמוח בשנים 2025 ו-2026 ב-3.3% וב-4.6%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%⁵.

הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ועל כן העלייה במדד תורמת לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים (כגון משרדים, שטחי מסחר, אחסנה ומקומות חנייה) ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו. על אף האטת הצמיחה, העלייה במדדים כאמור, המלחמה והמבצע, ניכרו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 ביקושים לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על שיעורי התפוסה, וזאת בין היתר עקב כך שהם מצויים באזורי ביקוש מרכזיים ומנוהלים באופן מוקפד.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון העמקת המלחמה, התרחבותה לחזיתות נוספות וחזרת התקיפות באיראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה ויתממש איזה מהתרחישים כאמור, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. על אף האמור, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי המיקום באזורי הביקוש של נכסי החברה והשוכרים בהם ואיתנותה הפיננסית עשויים לסייע לחברה לשמור על יציבות עסקית בעתות משבר.

לפרטים נוספים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף.

5. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

5.1. הנפקה ראשונה לציבור (IPO)

ביום 13 ביולי 2025 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של 51,134,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר הוצעו לציבור על פי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051026), אשר נכללת בזאת על דרך ההפניה ("ההודעה המשלימה"), בתמורה (ברוטו) לסך של 603.4 מיליון ש"ח, וכן רישום למסחר בבורסה של אותן מניות, יחד עם 255,000,000 מניות רגילות אשר היו קיימות בהון המונפק והנפרע של החברה⁶.

⁵ לפרטים נוספים, ראו הודעת בנק ישראל מיום 7 ביולי 2025, בדבר התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, בכתובת הבאה: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a>.

⁶ מתוך 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף, בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, השתמשה החברה בחלק מתמורת ההנפקה כאמור, בין היתר, עבור פירעון הלוואות שנטלה מצדדים שלישיים. ביום 14 ביולי 2025 פרעה החברה סכום של כ-163 מיליון ש"ח מההלוואות שנטלה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ. לפרטים נוספים אודות הלוואות שנפרעו, ראו סעיף 6.20.5 בפרק 6 לתשקיף וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052067), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.11.18 בפרק 6 לתשקיף, יעודכן כי ביום 14 ביולי 2025, פרעה א.ו. באופן מלא (כ-77.5 מיליון ש"ח) את האשראי לזמן ארוך שנטלה יחד עם חברה בבעלותה המלאה מתאגיד בנקאי, ושהחברה הייתה ערבה להתחייבויותיה של א.ו. על פי הסכם המימון, ללא מגבלת סכום.

בנוסף, החברה השתמשה בתמורת ההנפקה עבור השלמת התשלום בגין רכישות זכויות מיעוט בתאגידים מוחזקים של החברה (מבעלי השליטה ונושאי משרה בחברה), אשר בוצעו קודם להשלמת ההנפקה, בסכום מצטבר של כ-76 מיליון ש"ח, וכן עבור תשלום מענקים חד פעמיים לעובדים ולנושאי משרה בחברה (אשר חלקם הינם מבעלי השליטה בחברה) בסך מצטבר של כ-23.3 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

5.2. הנפקת ניירות ערך מסחריים

ביום 6 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ-200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5(2) בחלק ב' להלן.

5.3. הנפקת אגרות חוב

ביום 7 באוגוסט 2025, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר בחינת אפשרות ביצוע הליך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של סדרה חדשה (סדרה א') של אגרות חוב שאינן מבוטחות. לפרטים נוספים, לרבות בקשר קבל דירוג ראשוני להנפקה כאמור, ראו סעיף 5(3) להלן.

5.4. ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, וכן למנות את ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור בחברה, לתקופת כהונה החל ממועד אישור האסיפה ועד לתום האסיפה השנתית הקרובה. שלושת הדירקטורים הנ"ל יכהנו כחברים בוועדת הביקורת של החברה, המשמשת גם כוועדת תגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 15 ביולי 2025 ו-19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-052576 ו-2025-01-061757, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיפים 3, 4 ו-5 בחלק ג' להלן.

5.5. בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכמי הלוואה שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי (ת-136), אשר יפורסם על ידי חברה בסמוך לפרסום דוח זה, ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה והשינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 לדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
מזומנים ושווי מזומנים	86,046	86,190	119,705	לפרטים ראו בסעיף 4 להלן, וכן דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	112,058	158,593	137,484	הקיטון ביתרה למועד הדוח נובע בעיקר מהכרה בהכנסות בשל התקדמות בפרויקט מגדלי אמפא רחובות. מנגד, נרשמו הכנסות לקבל בגין הפרויקטים רימון הנדיב וגליל ים.
חייבים ויתרות חובה	19,373	79,462	22,970	הקיטון ביתרה למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 30 ביוני 2024, נובע בעיקרו מירידה ביתרות הצדדים הקשורים אשר קוזזו כנגד הכרזת דיבידנד בדצמבר 2024.
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	278,735	290,167	307,455	הקיטון ביתרה למועד הדוח נובע ברובו מקיטון בגין פרויקט מגדלי אמפא רחובות.
נכסים שוטפים	539,913	653,016	617,232	
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	960,669	874,415	931,333	הגידול ביתרה עולה בקנה אחד עם רווחי האקוויטי בהם הכירה החברה במהלך התקופה.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה	3,767,840	3,482,217	3,736,974	הגידול ביתרה למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מסיווג חלק המסחר ברחובות מסעיף מלאי לסעיף נדל"ן להשקעה.
נדל"ן להשקעה חללי עבודה	1,782,572	1,882,767	1,794,960	הקיטון ביתרה למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 30 ביוני 2024, נובע מהפחתת היתרון הכלכלי עקב התקדמות בתקופת השכירות.
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	15,520	48,858	14,190	הקיטון ביתרה למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 30 ביוני 2024, נובע בעיקרו מירידה ביתרות הצדדים הקשורים אשר קוזזו כנגד הכרזת דיבידנד בחברה בת בדצמבר 2024.
נכסים שאינם	6,710,364	6,458,924	6,656,499	

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 לדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
שוטפים				
סה"כ נכסים	7,250,277	7,111,940	7,273,731	
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	619,631	529,182	555,970	בתקופת הדוח החברה הגדילה את מסגרת האשראי הבנקאי לזמן קצר לסך כולל של 75 מיליון ש"ח, וניצלה מתוכה כ-62 מיליון ש"ח אשר שימשו בעיקר לתשלום מיסים במסגרת הסכם שומות וכן לתשלום עבור רכישת מניות מבעלי זכויות מיעוט.
סך התחייבויות שוטפות	874,771	720,664	863,218	
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	1,495,030	1,581,468	1,560,236	הקטון למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מתשלום קרן בגין ההלוואות למימון פעילות הנדל"ן המניב.
מיסים נדחים	490,247	474,436	488,761	הגידול ביתרת המיסים הנדחים למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 30 ביוני 2024, נובע בעיקר משערוך נכסי הנדל"ן להשקעה.
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	94,397	57,491	123,590	הגידול ביתרה למועד הדוח, לעומת היתרה ליום 30 ביוני 2024, נובע בעיקר מהתחייבות לרכישת בעלי זכויות מיעוט כמוזכר לעיל.
התחייבויות בגין חכירה	1,582,391	1,601,899	1,590,408	ההתחייבות בגין חכירה נובעת בעיקר מחוזי השכירות של הנכסים אותם שוכרת הקבוצה לטובת פעילות חללי העבודה המשותפים.
סך התחייבויות שאינן שוטפות	3,662,490	3,716,263	3,763,383	
הון עצמי	2,713,016	2,675,013	2,647,130	
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	2,086,022	2,041,371	2,030,266	

2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של הקבוצה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	117,424	122,722	57,856	63,629	238,856	השינוי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקרו מהכנסה חד פעמית בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח שנרשמה אשתקד ושינוי בסיווג של נכס מנוהל.
הכנסות מחללי עבודה	150,094	145,268	75,241	74,382	291,426	הגידול בתקופת הדוח נובע משיפור בתפוסת הנכסים.
הכנסות מחוזי הקמה	68,142	79,008	29,531	38,381	141,915	הקטון לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקרו מהאטה בהתקדמות פרויקטים ברחובות כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל", ומנגד נרשמו הכנסות מפרויקטים חדשים בגליל ים ורימון הנדיב.
הכנסות נוספות	33,299	18,211	22,777	11,474	34,871	הגידול לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד מיוחס בעיקרו לעלייה בהיקפי מכירת פרי.
סה"כ הכנסות	368,959	365,209	185,405	187,866	707,068	
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	11,944	13,830	5,400	7,377	33,868	
עלות חללי עבודה	51,350	52,363	25,675	27,576	102,270	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה	55,421	58,758	25,441	28,191	108,971	
עלויות נוספות	27,174	19,054	20,751	13,139	32,294	הגידול לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקרו מעלויות מכירת הפרי, אשר עלו בהתאמה ישירה לגידול בהיקף המכירות.
סה"כ עלויות	145,889	144,005	77,267	76,283	277,403	
רווח גולמי	223,070	221,204	108,138	111,583	429,665	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	14,686	19,657	13,440	19,043	222,750	עיקר התאמת השווי ההוגן במהלך תקופת הדוח נובע מסיווג מלאי לנדל"ן להשקעה והצגתו לפי שווי ההוגן.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	(42,183)	(44,976)	(19,821)	(30,282)	(145,093)	הירידה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מהתקצרות יתרת תקופת השכירות בנכסים אותם שוכרת א.ו. כתוצאה מחלוף הזמן.
הוצאות הנהלה וכלליות	(39,237)	(31,290)	(18,453)	(17,202)	(83,971)	העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים וכן מרישום הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות החל משנת 2025.
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(5,230)	(5,946)	(3,214)	(2,537)	(9,010)	
רווח לפני מימון	151,106	158,649	80,090	80,605	414,341	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
הוצאות מימון, נטו	(106,267)	(103,173)	(53,582)	(50,875)	(202,187)	
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	24,998	(1,133)	14,125	(6,614)	8,249	עיקר השינוי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע משיפור בתוצאות אמפא קפיטל ואמפא יובלים. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.
רווח לפני מיסים	69,837	54,343	40,633	23,116	220,403	
מיסים	(7,326)	(8,935)	(5,553)	(3,793)	(25,300)	
רווח נקי	62,511	45,408	35,080	19,323	195,103	
חלק המיעוט	9,461	10,595	4,082	4,008	55,022	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	53,050	34,813	30,998	15,315	140,081	

3. נתוני FFO (Funds from Operations):⁷ להלן טבלה המציגה את נתוני ה-FFO של החברה (באלפי ש"ח), לפי גישת הרשות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
195,103	19,323	35,080	45,408	62,511	רווח מאוחד
התאמות:					
144,069	29,149	(6,232)	30,998	(2,450)	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
456	136	78	249	165	פחת והפחתות
(222,734)	(19,044)	(2,011)	(19,658)	(3,257)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,249 ^(*)	-	-	-	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	26	377	24	(773)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(18,329)	(86)	(169)	167	86	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
103,814	29,504	27,123	57,188	56,282	FFO לפי גישת הרשות
5,644	650	345	1,269	581	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
109,458	30,154	27,468	58,457	56,863	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) הוצאות חד פעמיות בסך של 5,249 אלפי ש"ח שנרשמו בדוחות הכספיים של אמקור לשנת 2024, הכוללות הוצאה חד פעמית בסך של 917 אלפי ש"ח בגין חלק אמקור הפסד במעבר לחיובים בגין חכירה (יישום תקן IFRS 16) והוצאה חד פעמית בסך של 4,332 אלפי ש"ח של תאגיד בשליטת אמקור, המאוחד בדוחותיה הכספיים, בגין רכישת נכס הבורג' (א').

⁷ מדד ה-FFO הוא מדד מפתח נפוץ בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שוויין של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הנדל"ן המניב. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יודגש כי ה-FFO לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלק; ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה.

4. נזילות

להלן ניתוח הנזילות של הקבוצה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	48,840	38,131	60,779	23,386	193,211	העלייה בתזרים בתקופת הדוח נבעה ברובה מעלייה ברווח ובמקדמות מרוכשי דירות.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	(9,568)(22,741)	(42,181)	4,681(8,492)	(27,438)	(85,140)	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד החברה השקיעה באמפא קפיטל סך של כ-25 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(59,758)	(17,026)	(62,673)	(17,923)	(95,632)	עיקר השינוי בתקופות הדוח נובע מתשלום עבור רכישת מניות בחברות מוחזקות וקיטון בחוב הפיננסי נטו בחציון הנוכחי מול המקביל.

5. מקורות מימון

(1) בתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומאשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, וכן באמצעות שימוש בתמורת ההנפקה (כמפורט בסעיף 5.1 לעיל), כמפורט להלן:

ליום 30 ביוני 2025		סעיף
באלפי ש"ח	% מסך המאזן	
2,713,016	37.4%	הון
3,662,490	50.4%	התחייבויות לזמן ארוך
874,771	12.2%	התחייבויות לזמן קצר
7,250,277	100%	סה"כ

(2) ניירות ערך מסחריים

ביום 6 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058113), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. הקרן של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נושאת ריבית שנתית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל, אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור של 0.16%.

(3) אגרות חוב

ביום 7 באוגוסט 2025, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר בחינת אפשרות ביצוע הליך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של סדרה חדשה (סדרה א') של אגרות חוב שאינן מובטחות ("**אגרות החוב**"). אגרות החוב תוצענה, ככל שתוצענה, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה. לפרטים נוספים ולטיטוטות ראשונות של שטר הנאמנות של אגרות החוב ושל מסמך תמצית תניות בהנפקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058885), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 11 באוגוסט 2025, קיבלה החברה דירוג ראשוני של מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ ("**מעלות**") להנפקת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה א') בהיקף של עד 1 מיליארד ש"ח ע.ג., בדירוג של 'IAA'. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה מעלות ביום 11 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-059397), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יובהר, כי למועד פרסום הדוח, אין כל ודאות לגבי ביצוע ההנפקה של אגרות החוב, עתויה, היקפה ותנאיה, וכי אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה להנפקת אגרות החוב. ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת המדף כפופים לקבלת האישורים הנדרשים על פי הדין, ובין היתר, קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב שתוצענה בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם.

לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 6.20 בפרק 6 לתשקיף.

(4) הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

ביום 14 ביולי 2025 פרעה החברה את מרבית יתרת הלוואות שנטלה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט"), כך שלמועד הדוח יתרתן עומדת על כ-12.5 מיליון ש"ח. בהתאם, הלוואות מבנק דיסקונט וממנורה מבטחים ביטוח בע"מ אינן מהוות הלוואות מהותיות.

להלן פרטים עיקריים אודות הלוואות המהותיות של חברות בנות וכלולות של החברה שהינן בתוקף נכון למועד הדוח. יצוין כי הלוואות אלה אינן מהותיות כשלעצמן, ותוארו באופן מצרפי מאחר שקיימת ביחס אליהן תניית הפרה צולבת (Cross Default). לפרטים אודות הלוואות נוספות שנטלו חברות הקבוצה ושהינן מהותיות לחברה (במאוחד), ראו סעיפים 6.9.3.7, 6.10.12, 6.12.18 ו-6.13.19.2 בפרק 6 לתשקיף. לעדכונים בדבר מסגרות אשראי והסכמי הלוואה מהותיים של אמפא קפיטל, ראו להלן.

הלוואה	המלווה	מועד חתימת הסכם הלוואה המקורי	סכום הקרן המקורי	יתרת קרן הלוואה ליום 30.6.2025	אמות מידה פיננסיות	חישוב ליום 30.6.2025	למועד הסמון לתאריך פרסום הדוח
אמפא נדל"ן וחלק מהחברות הבנות שלה	דיסקונט, חברות מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושרותים פיננסיים בע"מ ("הראל") וחברות מקבוצת כלל	8 בספטמבר 2022	504,000 אלפי ש"ח ⁸	462,420 אלפי ש"ח	יחס בין יתרת הלוואות לבין שווי הנכסים המשועבדים לצורכי בטוחה לאחר הפחתת מיסים שלא יעלה על 65%	כ-52.8%	אין שינוי מהותי
					יחס בין יתרת הלוואות לבין הכנסות תפעוליות נטו של אמפא נדל"ן שלא יעלה על 10	כ-6.83%	אין שינוי מהותי
					יחס בין תזרים לשירות חוב ⁹ לבין סך תשלומים לשירות חוב שלא יפחת מ-1.15	כ-1.52%	אין שינוי מהותי

⁸ בתוספת סך 27,500 אלפי ש"ח, שהועמדו במסגרת ההסכם לחברה כלולה של אמפא נדל"ן.

⁹ יחס תזרים לשירות חוב 1 – כולל את ההכנסות התפעוליות נטו ובנוסף את יתרת המזומנים לתחילת התקופה, ובניכוי השקעות שבוצעו בתקופה; יחס תזרים לשירות חוב 2 – הכנסות תפעוליות נטו בלבד.

הלווה	המלווה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום הקרן המקורי	יתרת קרן ההלוואה ליום 30.6.2025	אמות מידה פיננסיות	חישוב ליום 30.6.2025	למועד הסמך לתאריך פרסום הדוח
אמקור	חברות מקבוצת הראל, בנק מזרחי טפחות בע"מ ודיסקונט	מועדים שונים החל מחודש נובמבר 2016	הלוואות שונות אשר נתקבלו במועדים שונים בסכום מצטבר של 1,083,000 אלפי ש"ח	838,906 אלפי ש"ח	LTV (יחס בין יתרת ההלוואות לבין שווי הנכסים המשועבדים לצורכי בטוחה) שלא יעלה על 70%	כ-39.58%	אין שינוי מהותי
					יחס הון עצמי מוחשי למאזן אמקור שלא יפחת מ-25%	כ-55.9%	אין שינוי מהותי
					הון עצמי מוחשי אמקור שלא יפחת מ-400 מיליון ש"ח	1,303 מיליון ש"ח	אין שינוי מהותי
					היחס בין התזרים לשירות החוב לבין סך התשלומים לשירות החוב לא יפחת מ-1.2	כ-1.67	אין שינוי מהותי
					יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP אמקור שלא יעלה על 80%	כ-42.57%	אין שינוי מהותי
					יחס חוב פיננסי נטו של אמקור לבין NOI היסטורי או צפוי של אמקור לא יעלה על 15	כ-7.36	אין שינוי מהותי

מסגרות אשראי והסכמי הלוואה מהותיים של אמפא קפיטל

הסכמי המימון שנטלה אמפא קפיטל כוללים תניית הפרה צולבת (Cross Default), באופן שהתקיימות עילה להעמדה לפירעון מידי או העמדת סכום מסוים של חוב לפירעון מידי, בהתאם לתנאי איזו מההלוואות תקים עילה לפירעון מידי של יתר ההלוואות.

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.17 בפרק 6 לתשקיף בדבר התחייבויות אמפא קפיטל שהפרתן תהווה עילה להעמדת המימון לפירעון מידי, להלן יפורטו התנאים העיקריים של ההלוואות המהותיות שנטלה אמפא קפיטל (לרבות באמצעות חברה בת) מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, כאשר ההתחייבויות העיקריות של אמפא קפיטל על פיהם, לרבות בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, מחמירות, ולכל הפחות זהות, ביחס להתחייבויות אמפא קפיטל לפי תנאי יתר ההלוואות הכוללות תניית הפרה צולבת. יצוין כי בחלק מהסכמי המימון, נקבע כי אמפא קפיטל תודיע לגורם מממן על התחייבות כלפי צד ג' לעמידה ביחסים פיננסיים, והגורם המממן יהיה רשאי להחיל על אמפא קפיטל עמידה באותם יחסים פיננסיים.

סך מסגרות האשראי		מנגנון הצמדה/טווח ריבית
תאגידים בנקאיים		
ליום 30 ביוני 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-6 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-3.7 מיליארד ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, צמוד לפריים בתוספת מרווח / צמוד למדד המחירים לצרכן / שקלי קבוע, בטווח של כ-0.15%-7.5%	
גופים מוסדיים		
ליום 30 ביוני 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של כ-673 מיליון ש"ח וכ-973 מיליון ש"ח, בהתאמה	ליום 30 ביוני 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, פריים בתוספת מרווח / אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת מרווח, בטווח של כ-4.7%-7.2%	
אמות מידה פיננסיות		
אמת המידה הפיננסית	עמידה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2025	עמידה לתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח
יחס הון עצמי מוחשי¹⁰ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%	כ-17.97%	ללא שינוי מהותי
ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח	כ-551 מיליון ש"ח	ללא שינוי מהותי

¹⁰ "הון עצמי מוחשי" – להגדרתו בהסכם המימון – ההון העצמי בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי אמפא קפיטל ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי (א) נכסים לא מוחשיים; (ב) הוצאות נדחות; (ג) מניות אוצר; (ד) השקעה בחברות קשורות; (ה) חייבים לאמפא קפיטל שהינם בעלי עניין ו/או גוף קשור לבעל העניין או חברות בנות ו/או חברות קשורות של אמפא קפיטל; ו-ו) ערבויות שניתנו על ידי אמפא קפיטל להבטחות חובותיהם של בעלי עניין ו/או גוף קשור לבעל העניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של אמפא קפיטל. כמו-כן ועל-פי ההסכם, ההון העצמי לא יכלול זכויות שאינן מקנות שליטה (ככל שקיימות); ההון העצמי לא יכלול גם את כתבי האופציה שתוספת המימוש ביניהם צמודה, ויכלול את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהן צמוד (במידה שיופיעו בנפרד ממסגרת ההתחייבויות במאזן); וכן לא תיכלול קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל ההערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

6. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-334,858 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע ברובו מהפער בין החלות השוטפת של ההלוואות למימון נכסים מניבים ובין ההכנסות לקבל בתקופה של 12 חודשים שתסתיים ביום 30 ביוני 2026, וכן השלמת חלק מיתרת התשלומים בגין רכישת זכויות המיעוט באמפא ישראל (3%), א.ו. חללי עבודה (19.2%) ואמפא אנרגיה (28.75%), כמפורט בסעיף 8.6.10.3 בפרק 8 לתשקיף, ותשלומים נוספים מראש.

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2025:

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
369,974	(169,939)	539,913	נכסים שוטפים
864,959	(9,812)	874,771	התחייבויות שוטפות
(494,985)	(160,127)	(334,858)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2025, לחברה גירעון בהון חוזר בסך של כ-334,858 אלפי ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם לגירעון בהון חוזר בסך של כ-494,985 אלפי ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום הנדל"ן היזמי, בו מחזור הפעילות הוא עד 4 שנים. לפיכך, על מנת להגיע להתאמה כאמור, פוצלו יתרות מלאי ובוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות מתוך סך ההתחייבויות השוטפות.

7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

סעיף זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל, המתואר בהרחבה בסעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בדבר החשיפה לסיכוני השוק והאחראי על ניהולם וכן בדבר מדיניות ניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה, וזאת ביחס לפירוט בנספח א' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, שנכלל בתשקיף החברה.

להלן ניתוחי רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים החל מיום 30 ביוני 2025: בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, עלייה של 2.5% במדד תגדיל את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-5,851 אלפי ש"ח, בעוד שירידה של 2.5% במדד תקטין את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-5,851 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר שווי הוגן בסיכון ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2025.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מינויים וסיומי כהונה

ביום 28 ביולי 2025 הסתיימה כהונתו של מר רן שלו כדירקטור בדירקטוריון החברה, זאת לאחר שהודיע לחברה התפטרותו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056099), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה, וכן למנות את ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 לעיל וסעיפים (ג 3 ו-ג 5 להלן).

2. מדיניות בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח ביצעה החברה תרומות בסכומים לא מהותיים.

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו דירקטור אחד (1), וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהותה פעילותה ומורכבותה ובהתחשב בגודלה של החברה.

למועד הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנים שבעה (7) דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית – ה"ה שלמה פוגל (יו"ר), אבי חורמרו, נפתלי צדר, יהושע מרדכי וולף, אורן הוד (דירקטור חיצוני), נטע כרמי נבו (דירקטורית חיצונית) וד"ר סאמר חאג' יחיא. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור ראו סעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף וסעיף 5 להלן.

4. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

5. דירקטורים חיצוניים

ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה. יצוין כי דירקטוריון החברה בחן וקבע כי לאור השכלתם, ניסיונם וכישוריהם ובהתאם להצהרות שמסרו לחברה, מר הוד וגב' כרמי נבו הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 לעיל.

שם	רו"ח אייל בן אבי
תאריך תחילת כהונה	26 באוגוסט 2025
עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית")	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
עמידה בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים	למיטב ידיעת החברה, ועל פי הודעת המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, למעט כהונתו כמבקר פנימי של תעשיות מספנות ישראל בע"מ, חברה בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה. אין בכהונתו כמבקר פנימי בגוף הקשור כאמור כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה.
תפקידים אחרים של המבקר הפנימי בחברה	המבקר הפנימי הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד בן אבי אי.בי.איי בע"מ (EBA). מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.
דרך המינוי	מינויו של המבקר הפנימי אושר ביום 26 באוגוסט 2025 בדירקטוריון החברה, לפי הצעת ועדת הביקורת. לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים, ועל בסיס הצעת ועדת הביקורת, הדירקטוריון מצא כי רו"ח אייל בן אבי מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה וגודלה, וכן במורכבות והיקף פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי	תוכנית העבודה תוצג ותאושר בוועדת הביקורת ו/או דירקטוריון החברה ותכלול התייחסות גם לנושאים הנדרשים לבחינה על פי דין.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי מגובשת בימים אלו ותכלול התייחסות גם לתאגידים מוחזקים (מאוחזדים/כלולים) מהותיים של החברה.	ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי מגובשת בימים אלו ותכלול התייחסות להיקפי ההשקעה הנדרשים בכל שנה בחברה לתאגידים מוחזקים (מאוחזדים/כלולים) מהותיים של החברה.	היקף העסקה
כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר פועל על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, ועל פי תקנים והנחיות מקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית ושאומוצו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת הפנימית.	עריכת הביקורת
לשם ביצוע תפקידו והגשמת תוכנית הביקורת, ניתנת למבקר הפנימי גישה חופשית ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.	גישה למידע
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי מגובשת בימים אלו.	דין וחשבון המבקר הפנימי
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי מגובשת בימים אלו.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי
תוכנית העבודה והיקפי השעות והתגמול של המבקר הפנימי מגובשים בימים אלו.	תגמול

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחזדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

הערכת השווי המהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה, אשר צורפה לתשקיף, שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הערכת השווי המהותית מאוד כאמור, בהתאם לתקנות 49(א) ו-8(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 6.9.3.9 לפרק 6 לתשקיף וכן את הערכת השווי אשר צורפה לתשקיף, אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

3. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

4. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

דוח מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 30 ביוני 2025 נכלל בדוח זה על דרך ההפניה לדיווח מיידי (ת-126), אשר יפורסם על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח זה.

5. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך).

תאריך: 26 באוגוסט 2025

זהר לוי
מנכ"ל החברה

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-25	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמפא בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 30 ביוני 2025 ו-2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% וכ-37% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 30 ביוני 2025 ו-2024 בהתאמה, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-42% וכ-44% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-747 מיליון ש"ח ו-693 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ו-2024 בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-18 מיליון ש"ח והפסד של כ-7 מיליון ש"ח לתקופות של שישה חודשים, רווח של כ-9 מיליון ש"ח והפסד של כ-10 מיליון ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 באוגוסט 2025

תל אביב - משרד ראשי | ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ח.נ. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

119,705	86,190	86,046
6,622	10,697	13,023
16,658	21,948	21,273
137,484	158,593	112,058
22,970	79,462	19,373
-	2,428	5,676
307,455	290,167	278,735
3,705	3,531	3,729
2,633	-	-
617,232	653,016	539,913

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מיסים שוטפים לקבל
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
מלאי עבודות בביצוע
נכסים ביולוגים
סה"כ נכסים שוטפים

931,333	874,415	960,669
3,689,174	3,482,217	3,608,290
47,800	-	159,550
1,794,960	1,882,767	1,782,572
52,907	46,028	52,134
25,457	28,474	26,300
66,166	62,077	63,851
5,428	6,448	5,986
1,419	1,510	1,319
1,143	184	-
-	-	13,173
26,522	25,946	21,000
14,190	48,858	15,520
6,656,499	6,458,924	6,710,364

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
מלאי קרקעות
רכוש קבוע
נכסי זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מיסים נדחים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
סה"כ נכסים לא שוטפים

7,273,731	7,111,940	7,250,277
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
555,970	529,182	619,631
20,011	22,234	20,030
37,137	24,442	4,085
167,549	75,957	152,631
18,072	6,775	11,779
64,479	62,074	66,615
863,218	720,664	874,771
1,560,236	1,581,468	1,495,030
488,761	474,436	490,247
388	969	425
123,590	57,491	94,397
1,590,408	1,601,899	1,582,391
3,763,383	3,716,263	3,662,490
3,647	3,647	3,647
86,468	85,932	86,468
159,899	151,083	159,899
-	-	2,706
(79,358)	(79,358)	(79,358)
1,859,610	1,880,067	1,912,660
2,030,266	2,041,371	2,086,022
616,864	633,642	626,994
2,647,130	2,675,013	2,713,016
7,273,731	7,111,940	7,250,277

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ספקים וקבלני משנה התחייבות בגין מיסים שוטפים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים התחייבויות מיסים נדחים התחייבויות בגין הטבות לעובדים זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות קרנות הון קרן הון הערכה מחדש קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה יתרת רווח

סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 באוגוסט 2025

אבי חסיד סמנכ"ל כספים	זהר לוי סמנכ"ל	שלמה פוגל יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-------------------	-------------------------------	----------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
					הכנסות
291,426	74,382	75,241	145,268	150,094	הכנסות מחללי עבודה
238,856	63,629	57,856	122,722	117,424	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
141,915	38,381	29,531	79,008	68,142	הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
13,947	6,159	15,120	9,524	22,171	הכנסות ממכירת פרי
12,470	3,992	2,043	6,221	2,568	הכנסות משירותי אירוח
8,454	1,323	5,614	2,466	8,560	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
707,068	187,866	185,405	365,209	368,959	
					עלות ההכנסות
102,270	27,576	25,675	52,363	51,350	עלות חללי עבודה
33,868	7,377	5,400	13,830	11,944	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
108,971	28,191	25,441	58,758	55,421	עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
19,569	8,405	13,992	12,508	18,195	עלות מכירת פרי
12,725	4,734	6,759	6,546	8,979	עלות שירותי אירוח ואחרות
277,403	76,283	77,267	144,005	145,889	
					רווח גולמי
429,665	111,583	108,138	221,204	223,070	
222,750	19,043	13,440	19,657	14,686	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(145,093)	(30,282)	(19,821)	(44,976)	(42,183)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
229	(510)	(265)	338	109	רווחים (הפסדים) נטו ממימוש ומהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגיים
(83,971)	(17,202)	(18,453)	(31,290)	(39,237)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,288)	(2,198)	(2,968)	(5,084)	(5,369)	הוצאות שיווק ומכירה
49	171	19	(1,200)	30	הכנסות (הוצאות) אחרות
414,341	80,605	80,090	158,649	151,106	
					רווח מפעולות רגילות
19,735	6,276	3,866	9,418	8,281	הכנסות מימון
(221,922)	(57,151)	(57,448)	(112,591)	(114,548)	הוצאות מימון
(202,187)	(50,875)	(53,582)	(103,173)	(106,267)	הוצאות מימון, נטו
8,249	(6,614)	14,125	(1,133)	24,998	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
220,403	23,116	40,633	54,343	69,837	
(25,300)	(3,793)	(5,553)	(8,935)	(7,326)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
195,103	19,323	35,080	45,408	62,511	הוצאות מיסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
140,081	15,315	30,998	34,813	53,050	רווח לתקופה מיוחס ל-
55,022	4,008	4,082	10,595	9,461	בעלי מניות החברה
195,103	19,323	35,080	45,408	62,511	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.700	0.076	0.154	0.173	0.264	רווח בסיסי למניה
0.700	0.076	0.154	0.173	0.264	רווח מדולל למניה
201,088,908	201,088,908	201,088,908	201,088,908	201,088,908	מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח בסיסי למניה
201,088,908	201,088,908	201,088,908	201,088,908	201,088,908	מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
195,103	19,323	35,080	45,408	62,511	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
9,250	-	-	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע
1,973	-	-	-	-	חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי
11,223	-	-	-	-	שיטת שווי מאזני
206,326	19,323	35,080	45,408	62,511	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
					סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל-
148,899	15,315	30,998	34,813	53,050	בעלי מניות החברה
57,427	4,008	4,082	10,595	9,461	זכויות שאינן מקנות שליטה
206,326	19,323	35,080	45,408	62,511	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרבן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,468	159,899	-	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130
-	-	-	-	-	53,050	53,050	9,461	62,511
-	-	-	-	-	53,050	53,050	9,461	62,511
-	-	-	2,706	-	-	2,706	-	2,706
-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	1,709	1,709
3,647	86,468	159,899	2,706	(79,358)	1,912,660	2,086,022	626,994	2,713,016

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2025

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	34,813	34,813	10,595	45,408
-	-	-	-	34,813	34,813	10,595	45,408
-	-	-	-	-	-	1,133	1,133
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,880,067	2,041,371	633,642	2,675,013

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,468	159,899	942	(79,358)	1,881,662	2,053,260	622,783	2,676,043
-	-	-	-	-	30,998	30,998	4,082	35,080
-	-	-	-	-	30,998	30,998	4,082	35,080
-	-	-	1,764	-	-	1,764	-	1,764
-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	1,169	1,169
3,647	86,468	159,899	2,706	(79,358)	1,912,660	2,086,022	626,994	2,713,016

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,178	151,083	(79,358)	1,864,752	2,026,302	629,660	2,655,962
-	-	-	-	15,315	15,315	4,008	19,323
-	-	-	-	15,315	15,315	4,008	19,323
-	(246)	-	-	-	(246)	(26)	(272)
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,880,067	2,041,371	633,642	2,675,013

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרבן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	140,081	140,081	55,022	195,103
-	-	8,816	-	-	8,816	2,407	11,223
-	-	8,816	-	140,081	148,897	57,429	206,326
-	536	-	-	-	536	3,370	3,906
-	-	-	-	(65,925)	(65,925)	(27,200)	(93,125)
-	-	-	-	(59,800)	(59,800)	-	(59,800)
-	-	-	-	-	-	(38,649)	(38,649)
3,647	86,468	159,899	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
195,103	19,323	35,080	45,408	62,511
(77,657)	11,239	6,381	25,319	27,497
12,736	3,464	2,428	6,858	6,054
19,369	3,864	537	8,765	1,821
(548)	33	-	33	37
(8,103)	(1,620)	(2,114)	(2,796)	(4,069)
(8,249)	6,614	(14,125)	1,133	(24,998)
7,900	769	2,636	3,610	3,242
-	-	2,291	-	3,514
(4,543)	-	-	-	-
(59,095)	24,363	(1,966)	42,922	13,098
3,256	(26,437)	26,710	(50,709)	1,415
3,102	10,381	9,538	17,547	13,282
(36)	3,478	3,605	2,597	2,633
51,195	1,333	4,781	(21,543)	(44,119)
(314)	(9,055)	(16,969)	1,909	20
57,203	(20,300)	27,665	(50,199)	(26,769)
193,211	23,386	60,779	38,131	48,840

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**רווח לתקופה****הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהטבות לעובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס
שערוך התחייבות בגין חכירה
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחוזים עם לקוחות, בחייבים
אחרים ויתרות חובה וביתרת חייבים מס הכנסה
שינוי במלאי בניינים בהקמה ובמלאי מקרקעין
לבנייה
שינוי בנכסים ביולוגיים
שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות, בהתחייבויות
בגין חוזים עם לקוחות, במקדמות מרוכשי דירות
וביתרת התחייבויות מיסים לשלם
שינוי בספקים וקבלני משנה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	(9,426)	(3,520)	(135)	(3,760)
	(75,564)	(27,123)	(2,409)	(41,190)
	9,726	816	5,500	816
	-	122	-	12,420
	(6,991)	1,743	2,911	(10,490)
	834	-	-	834
	(1,187)	551	(24)	669
	(2,717)	(27)	(1,162)	(1,480)
	185	-	-	-
	(85,140)	(27,438)	4,681	(42,181)
	(408)	(5,727)	(21,409)	21,889
	(97,196)	(21,538)	(21,923)	(42,011)
	63,038	25,000	-	25,000
	-	(5,556)	-	5,980
	(55,767)	(10,102)	(18,301)	(27,884)
	-	-	-	(31,884)
	(5,299)	-	(1,040)	(25,289)
	(95,632)	(17,923)	(62,673)	(1,040)
	12,439	(21,975)	2,787	(21,076)
	107,266	108,165	96,432	107,266
	119,705	86,190	99,219	86,190
				119,705

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
צדדים קשורים, נטו
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
שינוי בפקדון בתאגיד בנקאי
שינוי בחייבים בגין חכירה
רכישות והשקעות ברכוש קבוע
חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות בחברות מאוחדות
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
189,482	52,018	57,466	99,056	110,083
6,468	1,663	3,167	3,364	33,305
3,914	2,170	865	2,909	2,083
-	-	-	2,430	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

נספח ב' - רכישת חברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
45,035	-	-	-	-
(47,800)	-	-	-	-
2,950	-	-	-	-
185	-	-	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות בחברות מוחזקות

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
59,212	23,276	22,760	43,206	22,760
93,125	-	-	-	-
59,800	-	-	-	-
33,350	-	-	-	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה -
חללי עבודה

רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות
מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. חברת אמפא בע"מ (להלן - "החברה או הקבוצה"), באמצעות חברות מוחזקות, פועלת במספר תחומי פעילות: נדל"ן מניב, נדל"ן יזמי, חללי עבודה משותפים, פיננסים (מימון אלטרנטיבי) ומכירת דירות למגורים. בנוסף, לקבוצה השקעות בפעילויות אחרות אשר אינן מהוות פעילות עיקרית והיקפיהן לא מהותיים. למידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה, ראה ביאור 8.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. הנפקת מניות לציבור

לאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור, בהיקף כולל של כ- 603 מיליון ש"ח, וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 (נושא תאריך 30 במאי 2025) והודעה משלימה של החברה מיום 7 ביולי 2025. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ג. השפעת מלחמת "עם כלביא" ומלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית מרצועת עזה על ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס (אשר הובילה בהמשך גם להסלמה ולהתפתחות של לחימה בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה), הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", וכן על מצב מיוחד בעורף, גיוס נרחב של חיילי מילואים ופינוי ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל. נכון למועד הדוח, המלחמה עודנה נמשכת, אם כי בעצימות נמוכה (בגזרות השונות) יותר מתחילתה.

ביום 13 ביוני 2025, החל מבצע "עם כלביא" שנפתח במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. בתגובה למתקפה פתחה איראן במתקפת נגד שכללה שיגור מאות טילים בליסטיים וקטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המלחמה, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

למועד הדוח, לא ניתנו הנחות לשוכרים כתוצאה מהמלחמות וכן החברה לא מתמודדת עם קשיי גבייה או עזיבת שוכרים בנכסיה. על-כן, אין השפעה על ענף הנדל"ן המניב בחברה למועד זה.

להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך זמן רב ו/או תסלים, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמות על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים מידיים, החברה לא צירפה לדוחות הכספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 38 לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים אלו על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה ששימשו את החברה בקביעה זו הינן היקף הנתונים של המידע הכספי הנפרד מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווחים ותזרים המזומנים של הדוחות הכספיים המאוחדים מפעילות שוטפת.

ב. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (מבנים להשכרה) ונדל"ן להשקעה (חללי עבודה) בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ונדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הנהלת החברה בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ושל הנדל"ן להשקעה - חללי עבודה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביהם הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים.

בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכסים, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכסים, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכסים ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכסים. במידה ולהערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני, קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה ונדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכסים, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתם, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 30 ביוני 2025, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ביום 31 בדצמבר 2024. להערכת החברה, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

ביחס למדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני, כאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח חלה ירידה בערך הכלכלי שנוצר לשוכר (חברת חללי העבודה) בעיקר כתוצאה מחלופי הזמן ובהתאם הוכרה ירידת ערך לשווי ההוגן בסך של כ- 42,183 אלפי ש"ח.

ג. מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בהמשך לאמור בביאור 23(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, נחתם הסכם שומות לשנים 2017-2020 ("הסכם שומות"), בין רשות המיסים, החברה, אמפא נדל"ן בע"מ וחלק מהחברות המוחזקות שלה. במסגרת הסכם השומות סוכם שהחברה תשלם מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, בגין שנות המס כאמור. כמו כן, עודכנו יתרת ההפסדים העסקיים וההוניים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, הוכרה הפרשה נאותה בגין הסכם השומות הנ"ל. בחודש מרץ 2025, שילמה החברה את המס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, כאמור.
- ב. ביום 8 באפריל 2025, הסכימו אמצור בע"מ, חברה מאוחדת של אמפא נדל"ן, וחברת ויתניה בע"מ, אשר מחזיקות בשיעורים של 42.5% ו- 57.5%, בהתאמה, במקרקעין המצוי ברחוב הסדנאות 10 בהרצליה, עליהם בנוי למועד זה בית אמצור, על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מו"מ ותקופת בלעדיות עם צד שלישי ביחס להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת פרויקט חדש בייעוד תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כ- 58,000 מ"ר עילי שייבנה על המקרקעין, וכן שימושים נוספים כפי שיוסכם על הצדדים.
- בהתאם למתווה העקרוני, בכפוף להשלמת הבדיקות המוקדמות על ידי הצד השלישי וקבלת מכתב הכוונות כאמור, הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכמות להתקשר בהסכם לפיו אמצור בע"מ וויתניה בע"מ ימכרו לצד השלישי כל אחד 50% מחלקו במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקט, בתמורה שתחושב לפי מחיר בטווח של בין 5,000 ל- 14,000 ש"ח למ"ר מבונה בפרויקט לגביו יוצא היתר בניה, וכן ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכם עסקה משותפת להקמת הפרויקט.
- הצד השלישי יפעל לקבלת מכתב כוונות חתום על ידי שוכר פוטנציאלי לשכירות שטח מהותי בפרויקט לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לסכום שיוסכם בין הצדדים.
- ההתקשרות בהסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (אם וככל שיחתמו) תהא כפופה לכך שיחתם הסכם שכירות מחייב עם השוכר הפוטנציאלי הנ"ל, וכן תהא כפופה לתנאים מתלים נוספים שונים, אשר העיקריים ביניהם הינם אישור תב"ע נקודתית חדשה לפרויקט והגעה להבנות עם שוכרים נוכחיים במקרקעין.
- ג. ביום 7 במאי 2025, קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) לחברה דירוג מנפיק 'ilAA' עם אופק יציב.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, בסמוך למועד הדוחות, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (PUBLIC OFFERING OF SECURITIES INSURANCE) והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה והמכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכחנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).
- ה. לפרטים בדבר הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, ראה ביאור 1. עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, נכנסו לתוקף הסכמי הניהול עם חלק מבעלי השליטה, כאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.
- ו. בהמשך לאמור בביאור 23(3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, החברות המוחזקות אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ ייצאו מתחולת "חברות בית" כמשמעותו בהוראות סעיף 64 לפקודת מס הכנסה. בהתאם, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, תתווספה התחייבות מיסים נדחים והתחייבות מיסים שוטפים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, אשר ייוחסו במלואן לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
- ז. **הנפקת ניירות ערך מסחריים (נע"מ)**
בחודש אוגוסט 2025, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ), על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ- 200 מיליון ש"ח, לפירעון (קן וריבית) בתשלום אחד באוגוסט 2026. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.16%.
- ח. בחודש יולי 2025, פרעה הקבוצה מתמורה ההנפקה את התחייבויותיה לבעלי השליטה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח וכן פרעה הלוואות בנקאיות בסך של כ- 240 מיליון ש"ח.
- ט. **אגרות חוב (סדרה א')**
הנהלת החברה בוחנת אפשרות ביצוע הליך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ של סדרה חדשה (סדרה א') של אגרות חוב שאינן מבוטחות. אגרות החוב תוצענה, ככל שתוצענה, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה. ביום 11 באוגוסט 2025, קיבלה החברה דירוג ראשוני של מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ ("מעלות") להנפקת סדרת אגרות חוב לא מבוטחת (סדרה א') בהיקף של עד 1 מיליארד ש"ח ע.ג., בדירוג של 'ilAA'.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים ושל ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן.

ביאור 5 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכנית של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה

בהמשך לאמור בביאור 33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית התגמול ההוני, אשר תיכנס לתוקף לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד אישור התוכנית על ידי הדירקטוריון כאמור ("תוכנית התגמול ההוני" או "התוכנית"). תוכנית התגמול ההוני מאפשרת לחברה להקצות מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU) ("מענק" או "מענקים", לפי העניין), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, בכפוף להוראות הדין ולאישורים הנדרשים על פי דין.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בפברואר 2025, העניקה החברה כתבי אופציה למספר נושאי משרה, אשר שווין ההוגן למועד ההענקה הינו כ- 19,965 אלפי ש"ח. מרבית כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

למועד הדוח הוקצו 3,447,095 כתבי אופציה. להלן תיאור התנאים העיקריים של התוכנית:

תיאור התוכנית	אופן סילוק הענקה	מועד הענקה	מועד פקיעה	תנאי הבשלה ותנאים נוספים	תוספת מימוש ש"ח	שווי הוגן במועד הענקה אלפי ש"ח
תוכנית א' כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	סילוק במניות	10/2/2025	10/2/2031	(*)	13.68	19,965

(*) האופציות תבשלנה בהדרגה על פני חמש שנים, כך שבכל שנה תבשלנה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שבעלי התפקידים בחברה ימשיכו לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

ב. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. במסגרת זו, לא הביאה החברה בחשבון את השפעת תנאי ההבשלה על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל

רכיב	תוכנית א'
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	13.68
מחיר מימוש (בש"ח)	13.68
תנודתיות צפויה (*)	36.1%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	6
שיעור הריבית חסרת סיכון	4.06%
שיעור דיבידנד צפוי (**)	0%

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס ממוצע משוקלל של ענפי פעילות החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה.

(**) מחיר המימוש של כתבי האופציה מתואם לדיבידנדים שיחולקו.

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
847,653	551,568	421,219
499,094	793,742	417,702
290,882	154,943	76,365
962,371	1,033,377	656,627
93,494	156,990	105,929
46,747	78,495	52,965
13,225	10,141	5,261
59,972	88,636	58,225

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
הלוואות והתאמות אחרות
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)				
231,384	19,342	27,136	37,077	179,069
(113,029)	(39,977)	(8,830)	(49,533)	(17,820)
(53,134)	(18,893)	(4,149)	(23,761)	(4,094)

הכנסות
הפסד לתקופה
חלק החברה בהפסד החברה
הכלולה (*)

(*) לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, כולל רווחים שטרם מומשו (רט"מ) בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח וכ- 0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא קפיטל בע"מ

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
1,754,673	1,597,398	1,717,900
845,601	739,988	1,414,932
1,662,852	1,572,995	1,987,126
478,194	390,001	648,410
459,228	374,390	497,296
233,517	190,377	252,875
233,517	190,377	252,875

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
268,539	66,892	83,941	123,501	157,045
125,817	29,864	40,158	58,362	77,562
13,822	5,305	3,650	5,252	9,003
60,087	15,029	22,539	26,874	36,556
31,096	7,480	11,595	13,767	19,358

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הפסדי אשראי חזויים
רווח לתקופה
חלק החברה ברווח החברה הכלולה

ג. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה

1. החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של אמפא קפיטל בע"מ.
2. חברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ תאגיד מדווח ודוחותיה הכספיים מפורסמים לציבור.
3. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות האחרות של הקבוצה לא מצורפים מאחר והם אינם עומדים בתנאים לציורף.

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי פעילות מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזרים הן הרווח התפעולי של כל מגזר. הוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה אינן מיוחסות למגזרי הפעילות.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר א' - נדל"ן מניב	מפיק הכנסותיו מפעילות ייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, מסחר וחניות.
מגזר ב' - נדל"ן יזמי	מפיק הכנסותיו מקידום פרויקטים שונים, פרויקטים של התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.
מגזר ג' - חללי עבודה	מפיק הכנסותיו מהשכרת והפעלת חללי עבודה משותפים.
מגזר ד' - פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	מפיק את הכנסותיו מהעמדת אשראי לעסקים ומפתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי למימון הבנקאי.
מגזר ה' - מכירת דירות למגורים הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים. כולל את ההכנסות וההוצאות מהשקעות הקבוצה בתחומי ייצור, חקלאות ומלונאות.

תוצאות המגזרים ד' ו-ה' להלן, כוללות את ההכנסות וההוצאות המלאות (100%) של החברות הכלולות אמפא קפיטל ואמפא יובלים, כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת ההתאמות.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי) אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
133,716	68,142	150,094	157,045	179,069	33,299	(352,406)	368,959
119,981	6,380	44,987	48,448	(2,159)	3,817	(57,814)	163,640
						(12,534)	
						24,998	
						(106,267)	
						69,837	
13,898	55,421	51,350	86,565	174,923	27,174	(263,442)	145,889
14,514	-	(42,183)	-	-	109	172	(27,388)
14,210	5,183	8,099	17,926	6,305	1,822	(26,872)	26,673

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
סה"כ	התאמות למאוחד	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מכירת דירות למגורים	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן מניב אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
365,209	(176,801)	18,211	37,077	123,501	145,268	79,008	138,945
163,416	5,526	(4,135)	(51,519)	35,152	37,161	16,165	125,066
(4,767)							
(1,133)							
(103,173)							
54,343							
144,005	(97,917)	19,054	32,577	63,512	52,363	58,758	15,658
(24,981)	46,333	338	(45,998)	-	(44,976)	-	19,322
27,726	(32,960)	3,212	10,021	19,720	7,071	3,537	17,125

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
הפסדי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							
נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
65,961	29,531	75,241	83,941	27,136	22,777	(119,182)	185,405
65,697	885	24,026	29,414	(2,327)	566	(32,514)	85,747
							(5,657)
							14,125
							(53,582)
							40,633
עלות ההכנסות							
6,357	25,441	25,675	43,808	26,635	20,751	(71,400)	77,267
13,357	-	(19,821)	-	-	(265)	83	(6,646)
7,142	2,487	3,986	9,711	2,828	776	(14,177)	12,753
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה							
הוצאות הנהלה וכלליות							

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
71,686	38,381	74,382	66,892	19,341	11,474	(94,290)	187,866
73,035	7,763	10,916	19,664	(43,001)	(4,420)	18,081	82,038
							(1,433)
							(6,614)
							(50,875)
							23,116
8,302	28,191	27,576	35,118	17,003	13,139	(53,046)	76,283
18,890	-	(30,282)	-	(39,702)	(510)	39,855	(11,749)
10,690	1,879	2,766	9,297	5,637	1,981	(16,657)	15,593

הכנסות
תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
הפסדי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
סה"כ	התאמות למאוחד	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מכירת דירות למגורים	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי (אלפי ש"ח)	חללי עבודה	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
707,068	(531,094)	34,871	231,384	268,539	291,426	141,915	270,027
449,099	(41,239)	(1,863)	(80,482)	78,795	21,826	25,008	447,054
(34,758)							
8,249							
(202,187)							
220,403							
277,403	(372,168)	32,294	225,439	139,639	102,270	108,971	40,958
77,886	37,872	229	(56,717)	-	(145,093)	-	241,595
49,244	(71,837)	4,020	29,710	42,127	19,390	7,866	17,968

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
7-9	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-28	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אמפא קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי "IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

10 באוגוסט 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	נכסים
	2024	2025		
אלפי ש"ח				נכסים שוטפים:
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
158,161	108,090	138,888		מזומנים ושווי מזומנים
-	-	9,834	3	מזומן מוגבל
1,588,279	1,480,450	1,556,688	4	אשראי ללקוחות, נטו
8,233	8,858	12,490		חייבים ויתרות חובה
1,754,673	1,597,398	1,717,900		
				נכסים לא שוטפים:
806,731	702,286	1,388,217	4	אשראי ללקוחות, נטו
2,353	2,328	2,283		רכוש קבוע
9,625	9,447	9,668		נכסים בלתי מוחשיים
8,795	9,684	8,111		נכסי זכות שימוש
18,097	16,243	6,653		מסים נדחים
845,601	739,988	1,414,932		
2,600,274	2,337,386	3,132,832		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור	התחייבויות והון
2024	2024	2025			
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				התחייבויות שוטפות:
1,095,210	1,084,321	1,391,461			הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,293	341	2,566			התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
200,000	155,000	350,000			ניירות ערך מסחריים
1,122	1,291	154			ספקים ונותני שירותים
26,454	18,562	10,645			זכאים ויתרות זכות
					חלויות שוטפות:
334,538	310,978	230,129			הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,235	2,502	2,171			התחייבות בגין זכות שימוש
1,662,852	1,572,995	1,987,126			
398,250	308,354	569,191			התחייבויות לא שוטפות:
2,972	4,050	2,845			הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,972	7,597	6,374			התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
70,000	70,000	70,000		6	התחייבות בגין זכות שימוש
478,194	390,001	648,410			כתבי התחייבויות נדחים
459,228	374,390	497,296			הון
2,600,274	2,337,386	3,132,832			סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

10 באוגוסט 2025

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

יובל גביש – יו"ר
הדירקטוריון

דוד לוי – מנכ"ל

מורן פרידמן – משנה
למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2024	2025	2024	2025		
	אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
	268,539	66,892	83,941	123,501	157,045	הכנסות מימון (**)
	125,817	(*) 29,864	40,158	(*) 58,362	77,562	הוצאות מימון
	142,722	37,028	43,783	65,139	79,483	הכנסות מימון, נטו
	13,822	5,305	3,650	5,252	9,003	הוצאות (הכנסות) להפסדי אשראי, נטו (**)
	128,900	31,723	40,133	59,887	70,480	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות (הכנסות) להפסדי אשראי
	7,978	2,813	1,008	5,117	4,106	הוצאות מכירה ושיווק
	42,127	(*) 9,246	9,711	(*) 19,618	17,926	הוצאות הנהלה וכלליות
	50,105	12,059	10,719	24,735	22,032	
	78,795	19,664	29,414	35,152	48,448	רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
	18,708	4,635	6,875	8,278	11,892	מסים על הכנסה
	60,087	15,029	22,539	26,874	36,556	סה"כ רווח נקי לתקופה
						רווח כולל אחר:
						סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
	74	-	-	-	-	מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
	74	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
	60,161	15,029	22,539	26,874	36,556	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש.

(**) ראו התייחסות בנוגע ליישום הנחיות IFRS 9 בביאור 4.ב.(2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2025</u>
						<u>תנועה במהלך התקופה</u>
36,556	36,556	-	-	-	-	רווח נקי התקופה
1,512	-	-	1,512	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>497,296</u>	<u>268,967</u>	<u>437</u>	<u>8,852</u>	<u>139,768</u>	<u>79,272</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2025</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024</u>
						<u>תנועה במהלך התקופה</u>
50,000	-	-	-	47,413	2,587	הנפקת מניות
26,874	26,874	-	-	-	-	רווח נקי התקופה
959	-	-	959	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>374,390</u>	<u>199,198</u>	<u>363</u>	<u>6,504</u>	<u>91,685</u>	<u>76,640</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני 2024</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
474,066	246,428	437	8,161	139,768	79,272	יתרה ליום 1 באפריל 2025
22,539	22,539	-	-	-	-	תנועה במהלך התקופה
691	-	-	691	-	-	רווח נקי התקופה
						תשלום מבוסס מניות
497,296	268,967	437	8,852	139,768	79,272	יתרה ליום 30 ביוני 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
308,921	184,169	363	6,064	44,272	74,053	יתרה ליום 1 באפריל 2024
50,000	-	-	-	47,413	2,587	תנועה במהלך התקופה
15,029	15,029	-	-	-	-	הנפקת מניות
440	-	-	440	-	-	רווח נקי התקופה
						תשלום מבוסס מניות
374,390	199,198	363	6,504	91,685	76,640	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(מבוקר)

		קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
סה"כ	יתרת רווח	אלפי ש"ח				
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						תנועה במהלך השנה
100,000	-	-	-	94,823	5,177	הנפקת מניות
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
60,087	60,087	-	-	-	-	רווח נקי השנה
2,510	-	-	2,510	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(715)	673	42	הבשלת מניות חסומות
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
60,087	15,029	22,539	26,874	36,556
(213,144)	(55,147)	(58,567)	(24,377)	(269,711)
(153,057)	(40,118)	(36,028)	2,497	(223,155)
(330)	(9)	(85)	(47)	(201)
(2,305)	(571)	(487)	(1,326)	(881)
(2,635)	(580)	(572)	(1,373)	(1,082)
480,344	96,728	482,715	164,340	816,634
(378,602)	(75,188)	(551,116)	(176,054)	(750,102)
(3,177)	(803)	(773)	(1,608)	(1,568)
45,000	-	150,000	-	150,000
100,000	50,000	-	50,000	-
243,565	70,737	80,826	36,678	214,964
87,873	30,039	44,226	37,802	(19,273)
70,288	78,051	94,662	70,288	158,161
158,161	108,090	138,888	108,090	138,888

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרים
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש
לפעילות) שוטפת**

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ואחרים
פרעונות התחייבות בגין זכות שימוש
הנפקת ניירות ערך מסחריים
הנפקת מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	באלפי ש"ח			
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,510	440	691	959	1,512	תשלום מבוסס מניות
					פחת רכוש קבוע והפחתות נכסים בלתי מוחשיים
2,061	505	565	1,002	1,109	שינוי תוצאתי בהתחייבות להטבות לעובדים, נטו
2,940	703	1,069	970	(855)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
(2,526)	(1,267)	10,066	(650)	11,444	הכנסות מימון והפרשי הצמדה מאשראי ללקוחות
(31,922)	(1,109)	(18,792)	(17,204)	(26,265)	הוצאות מימון בגין התחייבות זכות שימוש
511	137	99	270	245	הפחתה בגין נכס זכות שימוש
2,696	686	686	1,371	1,346	
(23,730)	95	(5,616)	(13,282)	(11,464)	
(520,004)	(194,200)	(317,133)	(322,583)	(523,638)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
-	-	(9,834)	-	(9,834)	שינוי באשראי ללקוחות מזומן מוגבל (*)
327,456	142,958	286,220	316,567	296,251	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(5,031)	(5,746)	(3,890)	(5,656)	(4,257)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(204)	124	(1,191)	(234)	(968)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
8,369	1,622	(7,123)	811	(15,801)	
(189,414)	(55,242)	(52,951)	(11,095)	(258,247)	
(213,144)	(55,147)	(58,567)	(24,377)	(269,711)	<u>סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת</u>

נספח ב - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

215,313	55,557	70,746	110,430	132,045	ריבית שהתקבלה
(117,492)	(28,340)	(36,739)	(53,497)	(69,650)	ריבית ששולמה
78	53	22	112	22	מסים שהתקבלו
(13,395)	(4,195)	(5,790)	(6,977)	(16,582)	מסים ששולמו

נספח ג - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,101	153	258	665	662	נכס והתחייבות זכות שימוש
-------	-----	-----	-----	-----	--------------------------

(*) ראו ביאור 3 לעיל.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

אמפא קפיטל בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 27 בדצמבר 1967 וכתובתה הרשמית היא רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח. הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (להלן – "הדוחות הכספיים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

בעלת השליטה בחברה הינה "חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), המחזיקה בכ-50.85% ממניות החברה. חברת ההשקעות מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא השקעות בע"מ, אשר מוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ.

חברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן – "קבוצת מנורה") מחזיקה בכ-47.65% ממניות החברה.

ב. בחודש נובמבר 2022 רכשה החברה את אמפא אשראי ומימון בע"מ (להלן "אמפא אשראי ומימון") חברה בשליטת בעלי עניין בחברה (לרבות בעלת השליטה, בעקיפין, בחברה) בתמורה לשווי הון המניות בסך כ-10 אלפי ש"ח, במטרה להקים פעילות בתחום האשראי הצרכני.

ג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עוסקת בישראל, הן בעצמה והן באמצעות חברות מוחזקות שלה, במתן פתרונות בתחום המימון אלטרנטיבי בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. **אשראי לעסקים** - מתן אשראי לעסקים, לחברות ולעוסקים, באמצעות ממסרים עצמיים, ערבויות ושירות נכיון ממסרים דחויים ללקוחות קיימים נבחרים.

2. **נדל"ן** - מתן אשראי לזמן ארוך כנגד שעבוד זכויות בנכסי נדל"ן, לרוב בדרגה ראשונה. לרבות, לצרכי מימון יזמות נדל"ן, הלוואות גישור לעסקים ולפרטיים באמצעות אמפא אשראי ומימון.

3. **ציוד והיסעים** - מתן אשראי לזמן ארוך, בעיקר בדרך של הלוואות, לשם רכישת ציוד תעשייתי, צמ"ה, היסעים והובלה וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש.

ד. רישיון מורחב למתן אשראי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) התשע"ו-2016:

לחברה ולאמפא אשראי ומימון רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן – "רשות שוק ההון"), על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק שירותים פיננסיים"). תוקף הרישיון של החברה הינו עד ליום 8 בדצמבר, 2028 ושל אמפא אשראי ומימון בע"מ עד 31 בדצמבר 2027. הרישיון מתיר לחברה ולאמפא אשראי ומימון לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהלים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוחות המאוחדים השנתיים") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט עדכון מדיניות ההכרה בהכנסה כמפורט בביאור 2 בדבר הכרה בריבית פיגורים בגין חובות פגומים.

הכרה בהכנסות ריבית

עבור מכשירי חוב בכשל (חובות פגומים), הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית לפי ערך בספרים, נטו (כלומר, אחרי ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - מזומן מוגבל

נכון ליום 30 ביוני 2025, יתרת המזומן המוגבל בשימוש מצויה בחשבון נאמנות משועבד לטובת גופים מוסדיים, במסגרת הסכמי מימון שנחתמו עימם.

שימוש בכספים אלו כפוף לעמידה בקריטריונים שנקבעו בהסכמי המימון, לרבות ביצוע שעבודים של התקשרויות עם לוויים לטובת הגופים המממנים. יתרת המזומן המוגבל מהווה את אותו חלק בחשבון אשר נכון לתאריך המאזן לא ניתנים לשימוש עקב חריגה מהקריטריונים כפי שנקבעו בהסכמי המימון.

לאחר עמידה בתנאים אלה ובכפוף לאישור הנאמן (אישור פורמאלי), משתחררים הכספים לשימוש החברה.

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,002,313	1,028,227	1,067,751
1,115,076	889,456	1,429,080
360,071	343,943	485,296
(60,520)	(52,584)	(12,826)
2,416,940	2,209,042	2,969,301
(18,744)	(22,484)	(20,675)
(3,186)	(3,822)	(3,721)
2,395,010	2,182,736	2,944,905
1,588,279	1,480,450	1,556,688
806,731	702,286	1,388,217

אשראי לעסקים

נדל"ן

צויד והיסעים

בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (2) (3)

סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בקיזו:

הכנסות מראש (1)

חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש

סך הכל אשראי ללקוחות, נטו

סך הכל מוצג בנכסים שוטפים

סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

(1) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות נכיון ממסרים דחויים אשר מועד פירעונם טרם הגיע וכן בגין עמלות עסקה שנגבו מראש. חלק הריבית והעמלה שההכנסה בגינם לא הוכרה מהווה את יתרת ההכנסות מראש לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(2) בנוגע לאופן חישוב ההפרשה והכנסות בגין אשראי ללקוחות, ראו בהרחבה ביאור 2(5), 2(6) ו-2ה לדוחות המאוחדים השנתיים וכן ביאור 2ב לעיל.

(3) ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו ביאור 18 לעיל.

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
996,129	4,725	0.47%	1,369,691	4,383	0.32%	473,990	1,517	0.32%	2,839,810	10,625	0.37%	2,839,810	10,625	0.37%
45,127	612	1.36%	59,389	333	0.56%	10,782	60	0.56%	115,298	1,005	0.87%	115,298	1,005	0.87%
2,099	1,091	51.98%	-	-	0.00%	524	105	20.04%	2,623	1,196	45.60%	2,623	1,196	45.60%
1,043,355	6,428	0.62%	1,429,080	4,716	0.33%	485,296	1,682	0.35%	2,957,731	12,826	0.43% (*)	2,957,731	12,826	0.43% (*)

(*) ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו ביאור 18 לעיל.

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
841,997	5,023	0.60%	830,152	3,528	0.42%	337,495	1,434	0.42%	2,009,644	9,985	0.50%	2,009,644	9,985	0.50%
60,588	860	1.42%	34,480	256	0.74%	1,710	13	0.76%	96,778	1,129	1.17%	96,778	1,129	1.17%
99,336	36,744	36.99%	24,824	3,348	13.49%	4,738	1,378	29.08%	128,898	41,470	32.17%	128,898	41,470	32.17%
1,001,921	42,627	4.25%	889,456	7,132	0.80%	343,943	2,825	0.82%	2,235,320	52,584	2.35%	2,235,320	52,584	2.35%

יתרה ליום 30 ביוני 2024

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ	
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה
817,750	5,926	0.72%	1,086,574	4,020	0.37%	353,833	1,309	0.37%	2,258,157	11,255	0.5%	2,455,530	60,520
43,896	744	1.69%	15,332	99	0.65%	1,941	13	0.67%	61,169	856	1.4%	2,455,530	60,520
118,737	45,115	38%	13,170	1,487	11.29%	4,297	1,807	42.05%	136,204	48,409	35.54%	2,455,530	60,520
980,383	51,785	5.28%	1,115,076	5,606	0.5%	360,071	3,129	0.87%	2,455,530	60,520	2.46%	2,455,530	60,520

הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
ליום 1 בינואר, 2025			
51,785	5,606	3,129	60,520
(1,201)	363	208	(630)
(132)	234	47	149
3,369	13	346	3,728
(42,937)	(1,500)	(1,462)	(45,899)
(400)	-	(48)	(448)
(4,056)	-	(538)	(4,594)
6,428	4,716	1,682	12,826
ליום 30 ביוני, 2025			
(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-6.2 מ' ש"ח ומנגד הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים. להערכת הנהלת החברה, לא קיים סיכוי גבוה ממשי להכנסות אלו ועל כן נרשמה בגיבן מחיקה מלאה של כ-6.2 מ' ש"ח. התנועה הנ"ל מוצגת בנטו ועל כן, ללא השפעה על ההפרשה להפסדי אשראי.			
(**) ראו ביאור 18 לעיל.			
ליום 1 בינואר, 2024			
39,642	6,861	3,132	49,635
(29)	1,227	264	1,462
(493)	28	8	(457)
6,264	(984)	(561)	4,719
(454)	-	(18)	(472)
(2,303)	-	-	(2,303)
42,627	7,132	2,825	52,584
ליום 30 ביוני, 2024			

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
ליום 1 באפריל, 2025			
50,299	5,477	3,699	59,475
(513)	168	64	(281)
203	177	26	406
248	394	(107)	535
(42,937)	(1,500)	(1,462)	(45,899)
(231)	-	(6)	(237)
(641)	-	(532)	(1,173)
6,428	4,716	1,682	12,826
ליום 30 ביוני, 2025			
(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-3.3 מ' ש"ח ומנגד הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים. להערכת הנהלת החברה, לא קיים סיכוי גבייה ממשי להכנסות אלו ועל כן נרשמה בגין מחיקה מלאה של כ-3.3 מ' ש"ח. התנועה הני"ל מוצגת בנטו ועל כן, ללא השפעה על ההפרשה להפסדי אשראי. (**) ראו ביאור 18 לעיל.			
ליום 1 באפריל, 2024			
37,564	6,910	2,758	47,232
(5)	972	171	1,138
(68)	81	(1)	12
5,384	(831)	(103)	4,450
(295)	-	-	(295)
47	-	-	47
42,627	7,132	2,825	52,584
ליום 30 ביוני, 2024			

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי (המשך) :

סה"כ	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
49,635	3,132	6,861	39,642	ליום 1 בינואר, 2024
2,732	139	1,719	874	עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
(730)	8	(129)	(609)	עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
12,620	(22)	(2,845)	15,487	עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(800)	(18)	-	(782)	גביית חובות אבודים במהלך התקופה עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים
(2,937)	(110)	-	(2,827)	
60,520	3,129	5,606	51,785	ליום 31 בדצמבר, 2024

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי ללקוחות :

30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
1,564,881	155,941	554,995	853,945	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
(8,193)	(514)	(1,912)	(5,767)	הפרשה להפסדי אשראי
1,556,688	155,427	553,083	848,178	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
735,823	109,993	529,709	96,121	שנה שנייה
445,981	92,243	333,086	20,652	שנה שלישית
91,607	67,115	9,095	15,397	שנה רביעית
119,439	60,004	2,195	57,240	שנה חמישית ואילך
1,392,850	329,355	874,085	189,410	
(4,633)	(1,168)	(2,804)	(661)	הפרשה להפסדי אשראי
1,388,217	328,187	871,281	188,749	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
2,944,905	483,614	1,424,364	1,036,927	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות (המשך):

30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)				אשראי לעסקים		
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן אלפי ש"ח				
1,524,920 (44,470)	128,815 (531)	502,806 (2,127)	893,299 (41,812)	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי		
1,480,450	128,284	500,679	851,487			
622,135 61,268 22,788 4,209	148,919 43,961 18,876 3,372	369,519 14,952 2,001 178	103,697 2,355 1,911 659			שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית ואילך
710,400	215,128	386,650	108,622			
(8,114) 702,286	(2,294) 212,834	(5,005) 381,645	(815) 107,807	הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי		
2,182,736	341,118	882,324	959,294			
31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				אשראי לעסקים		
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן אלפי ש"ח				
1,642,092 (53,813)	147,295 (464)	600,327 (2,212)	894,470 (51,137)	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי		
1,588,279	146,831	598,115	843,333			
412,546 242,492 122,527 35,873	64,824 71,679 43,889 32,384	279,822 159,883 73,889 1,155	67,900 10,930 4,749 2,334			שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית ואילך
813,438	212,776	514,749	85,913			
(6,707) 806,731	(2,665) 210,111	(3,394) 511,355	(648) 85,265	הפרשה להפסדי אשראי בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי		
2,395,010	356,942	1,109,470	928,598			

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי ללקוחות:

30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	121-150 יום	151-180 יום	מעל 180 יום	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	סה"כ
אלפי ש"ח									
2,821,761	18,049	-	-	-	-	-	-	-	2,839,810
12,035	1,022	5,004	28,745	-	-	-	-	68,492	115,298
26	87	76	60	327	333	5	1,211	498	2,623
2,833,822	19,158	5,080	28,805	327	333	5	1,211	68,990	2,957,731
סה"כ									
30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)									
חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	121-150 יום	151-180 יום	מעל 180 יום	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	סה"כ
אלפי ש"ח									
1,996,543	2,283	6,875	3,944	-	-	-	-	-	2,009,645
16,236	1,051	4,857	1,065	14,464	682	4,689	-	53,733	96,777
6,912	2,867	2,540	1,529	1,510	2,006	6,793	95,916	8,825	128,898
2,019,691	6,201	14,272	6,538	15,974	2,688	11,482	95,916	62,558	2,235,320
סה"כ									

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי ללקוחות (המשך):

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	121-150 יום	151-180 יום	מעל 180 יום	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	סה"כ
אלפי ש"ח									
2,249,191	3,045	842	5,079	-	-	-	-	-	2,258,157
3,476	2,796	578	719	1,079	616	18,943	-	32,962	61,169
6,179	11,563	296	10,855	2,586	8,793	3,822	90,961	1,149	136,204
2,258,846	17,404	1,716	16,653	3,665	9,409	22,765	90,961	34,111	2,455,530

הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על
בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים
הלוואות שסיכון האשראי בגינן עלו
משמעותית ואינן פגומות
הלוואות פגומות

סה"כ

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי ללקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן קצר, התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווים בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. כמו כן, ההנהלה העריכה שהלוואות מנותני אשראי מהוות בקירוב את שווי ההוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה. לאור האמור, היתרות המפורטות לעיל אינן כלולות בביאור זה.

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן		ערך בספרים				רמת השווי ההוגן (*)
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות						
66,273	64,767	67,397	70,916	70,000	70,906	3 כתבי התחייבות נדחים
249,239	255,535	253,659	249,827	257,137	255,494	3 הלוואות מתאגידים פיננסיים בריבית קבועה
315,512	320,302	321,056	320,743	327,137	326,400	

(*) לפרטים בדבר רמת השווי ההוגן - ראו ביאור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 6 - כתבי התחייבויות נדחים

בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים, המחזיקה בכ 47.65% – ממניות החברה, נחתם ביום 24 באפריל 2018 (וכן תוספות להסכם מדצמבר 2019, יולי 2024 ופברואר 2025), הסכם מסגרת להנפקת כתבי התחייבות, בהיקף של 150 מיליון ש"ח, לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2028.

ביום 25 בדצמבר 2019 הונפק כתב התחייבות על ידי החברה לטובת מנורה מבטחים בהיקף של 70 מיליון ש"ח הנושא ריבית שקלית של 5.25% אשר משולמת מדי רבעון.

סך כתבי ההתחייבות ליום 30 ביוני 2025 ו-31 לדצמבר 2024, הינם בסך של 70 מיליון ש"ח מתוך מסגרת מחייבת של 150 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

לפרטים נוספים ראו ביאור 16 בדוחות המאוחדים השנתיים.

ביאור 7 - מגזרי פעילות

1. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מנכ"ל החברה, אשר הינו מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות מימון כדלקמן:

א. אשראי לעסקים;

ב. נדל"ן;

ג. ציוד והיסעים

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית. רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח גולמי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות של מגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר גם נתונים אודות מחזורי ההלוואות שהוענקו. לפיכך בחרה החברה להציג גם מידע זה אודות המגזרים בני הדיווח שלה. נכסי המגזר כוללים את ההלוואות המיוחסות לכל מגזר, כפי שנכלל באופן סדיר בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי, לרבות הקצאת נכסים לשלא יוחסו.

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	התאמות	סה"כ	
62,148	67,255	27,642	-	157,045	סה"כ הכנסות המגזר
29,564	32,537	15,461	-	77,562	סה"כ עלות הכנסות המגזר
32,584	34,718	12,181	-	79,483	רווח מגזרי
6,640	1,644	719	-	9,003	הוצאות בגין הפסדי אשראי
25,944	33,074	11,462	-	70,480	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
				4,106	הוצאות מכירה ושיווק
				17,926	הוצאות הנהלה וכלליות
				48,448	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,036,927	1,424,364	483,614	-	2,944,905	נכסי המגזר
1,012,953	800,980	218,734	-	2,032,667	מחזורי פעילות

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
123,501	-	21,630	39,548	62,323	סה"כ הכנסות המגזר
58,260	-	9,518	18,875	29,867	סה"כ עלות הכנסות המגזר
65,241	-	12,112	20,673	32,456	רווח מגזרי
5,252	-	(306)	272	5,286	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
59,989	-	12,418	20,401	27,170	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
5,117					הוצאות מכירה ושיווק
19,720					הוצאות הנהלה וכלליות
35,152					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,182,736	-	341,118	882,324	959,294	נכסי המגזר
1,576,907	-	115,673	368,675	1,092,559	מחזורי פעילות

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
83,941	-	16,562	35,905	31,473	סה"כ הכנסות המגזר
40,158	-	9,324	17,857	12,977	סה"כ עלות הכנסות המגזר
43,783	-	7,238	18,048	18,496	רווח מגזרי
3,650	-	65	1,328	2,257	הוצאות בגין הפסדי אשראי
40,133	-	7,173	16,720	16,239	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
1,008					הוצאות מכירה ושיווק
9,711					הוצאות הנהלה וכלליות
29,414					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,944,905	-	483,614	1,424,364	1,036,927	נכסי המגזר
937,914	-	117,552	397,934	428,422	מחזורי פעילות

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
66,892	-	12,634	22,182	32,076	סה"כ הכנסות המגזר
29,813	-	5,245	10,438	14,130	סה"כ עלות הכנסות המגזר
37,079	-	7,389	11,744	17,946	רווח מגזרי
5,305	-	67	222	5,016	הוצאות בגין הפסדי אשראי
31,774	-	7,322	11,522	12,930	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
2,813					הוצאות מכירה ושיווק
9,297					הוצאות הנהלה וכלליות
19,664					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,182,736	-	341,118	882,324	959,294	נכסי המגזר
757,534	-	59,880	237,971	459,683	מחזורי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
268,539	-	43,719	96,953	127,867	סה"כ הכנסות המגזר
125,817	-	19,645	45,724	60,448	סה"כ עלות הכנסות המגזר
142,722	-	24,074	51,229	67,419	רווח מגזרי
13,822	-	106	(1,255)	14,971	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
128,900	-	23,968	52,484	52,448	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,978					הוצאות מכירה ושיווק
42,127					הוצאות הנהלה וכלליות
78,795					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,395,010	-	356,942	1,109,470	928,598	נכסי המגזר
2,755,955	-	248,046	792,261	1,715,648	מחזורי פעילות

ביאור 8 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. במהלך חודש ינואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 200 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי חלף מסגרת מחייבת קודמת למימון קבוצות רכישה באמפא אשראי ומימון בהיקף של 300 מיליון ש"ח. המסגרת החדשה תשמש למימון כלל המגזרים בהם פועלת החברה, וזאת חלף המסגרת הקודמת שבוטלה.
 - ב. במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 150 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון נדל"ן בשעבוד ראשון. המסגרת בתוקף ל-4.5 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 18 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור 0.3% וריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח.
 - ג. בחודש אפריל 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 5"). הנע"מ סדרה 5 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.
 - ד. במהלך חודש אפריל 2025, הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי מחייבת מ-550 מיליון ש"ח ל-800 מיליון ש"ח. קרי, הגדלת המסגרת המחייבת ב-250 מיליון ש"ח.
 - ה. בחודש מאי 2025, קיבלה החברה דירוג A+ עם תחזית יציבה מחברת מעלות S&P.
 - ו. ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים בהיקף ברוטו של כ-138 מיליון ש"ח (נטו בדוחות – כ-94 מיליון ש"ח לאחר הפרשות להפסדי אשראי) וזכאות לכספי גבייה עתידיים בגין חובות עבר שנמחקו עד למועד המכירה, לחברת נאמן צמיחה בע"מ (להלן – "הרוכשת"), חברה ייעודית (SPC) בשליטת גולדנרוד פיננסים בע"מ (להלן – "גולדנרוד"), המתמחה ברכישת חובות ובשירותי גבייה משפטיים.
- העסקה מהווה מהלך אסטרטגי לשיפור מערך הגבייה של החברה וקבלת שירותי גבייה איכותיים לטווח ארוך מבלי להקים מערך גבייה פנימי יקר – כך מושגת יעילות תפעולית וחסכון כלכלי, לצד שיפור בטיפול בחובות עתידיים, חיסכון בעלויות תפעול והפחתת חשיפה לחובות מסופקים.
- תמורת העסקה שולמה באמצעות הלוואה שהעמידה החברה לרוכשת, בסך כולל של 94 מיליון ש"ח, בתנאי שוק, לתקופה של 7 שנים. במקביל, נחתם הסכם עם חברת עו"ד נאמן זקן ושות', שהינה צד קשור לגולדנרוד, לקבלת שירותי גבייה עתידיים ל-10 שנים בהיקף עלות בשווי שירותים של 61 מ' ש"ח. שירותים אלו נבחנו ע"י מעריך שווי חיצוני ובהתאם להערכתו הינם בערך הוגן המשקף ערך כלכלי ממשי. בהסכם ההלוואה ניתנה לרוכשת האופציה להסב את הסכם השירותים האמור אליה כך שהחל ממועד ההסבה השירותים יסופקו ישירות ע"י הרוכשת ובהתאם קרן ההלוואה בגובה סכום השירותים (61 מיליון ש"ח) תומר לחוב בגין שירותי גבייה עתידיים. יתרת ההלוואה (33 מיליון ש"ח) תיוותר במתכונת הלוואה ותיפרע במזומן. להבטחת החזר ההלוואה נכללו מנגנוני הגנה, לרבות מנגנון Cash Sweep, ערבות של גולדנרוד בגובה 15 מיל' ש"ח, ביטוח חיים על שם הבעלים של גולדנרוד ושעבוד זכויות על התיק הנרכש. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על מקורות ההכנסה העצמאיים של הרוכשת ועל מבנה העסקה, הסיכוי למימוש הבטוחה (בתיק הנרכש) בעת כשל הינו קלוש. בעת הסבת חלק מההלוואה להסכם שירותים, יוכר נכס לא פיננסי בשווי הוגן, וההוצאה בגין שירותי הגבייה תוכר כהוצאה שוטפת לאורך תקופת השירות (10 שנים).
- בהתאם לחוות דעת משפטית של משרד עו"ד שליווה את החברה בעסקה ולבחינה חשבונאית, מתקיימים התנאים לגריעת הנכס הפיננסי מהמאזן, כנדרש בתקן IFRS9, שכן החברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. לפיכך, תיק החובות נגרע מהספרים במועד המכירה.

ביאור 8 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו (המשך)

ז. בחודש יולי 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 60 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 6"). הנע"מ סדרה 6 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.



תאריך: 26 באוגוסט, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא בע"מ ("החברה")

ספיר 1

הרצליה

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של אמפא בע"מ מחודש מאי 2025

(להלן: "תשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

26 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא בע"מ

ספיר 5

הרצליה

ג.א.ג,

הנדון : מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו
המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש מאי
2025 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 באוגוסט 2025 על מידע כספי
תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה
ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון