



מצגת לשוק ההון

רבעון 3 | 2025



הבהרות

מצגת זו והנתונים המובאים בה נערכו לשם הצגה נוחה ותמציתית של עיקרי פעילות החברה ותאגידים המוחזקים על ידיה (יחד: "**הקבוצה**" או "**החברה**"). המצגת אינה מתיימרת לכלול את כל המידע הנדרש לצורך קבלת החלטה להשקעה בניירות ערך של החברה ובכלל, ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפורסמו ויפורסמו על ידי החברה, ובייחוד בתשקיף להנפקה ראשונה לציבור ורישום למסחר של החברה ("**התשקיף**"), בדוחות הרבעוניים של החברה לרבעון השני והשלישי לשנת 2025 ובדוחות המידיים שפרסמה החברה, ואין להסתמך עליה בלבד לצורך קבלת החלטה כאמור. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה כאמור, יגבר האמור בדיווחי החברה. אין במצגת כדי להוות הזמנה או הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה, ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו.

במצגת זו כללה החברה, ביחס לעצמה וביחס לתאגידים המוחזקים על ידיה, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**מידע צופה פני עתיד**" ו-"**חוק ניירות ערך**"), בהתאמה). מידע כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ויכול שיושפעו מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה. המידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו ובכלל זה הערכות חיצוניות ביחס לשווקי פעילותה של החברה, נתונים ופרסומים סטטיסטיים וציבוריים שפורסמו על ידי גופים ורשויות שונות, אשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי, ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם אף שהיא מאמינה בסבירותם.

כמו כן, במסגרת מצגת זו, כללה החברה תחזיות ביחס לחברה ו/או לפעילותה ו/או לפרויקטים שהיא מבצעת, לרבות נתונים הנלווים ביחס לתוצאותיהם. תחזיות אלו מתבססות על ניתוחי הנהלה פנימיים אשר הינם בגדר הערכה בלבד ו/או על פרסומים שונים עצמאיים בשווקי פעילותה של החברה. כמו כן, המצגת כוללת מידע ביחס לנכסים המצויים בשלבי הקמה או לפני הקמה, לרבות נתונים ביחס לצפי השקעות והכנסות מאותם נכסים, ובהתאם חלק מהנתונים בגין פרויקטים אלו מהווים תחזיות פנימיות של החברה, המבוססות על הערכות ההנהלה במועד זה ואין כל ודאות בדבר התממשות מלוא תחזיות החברה בגינם. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

הערכות החברה המופיעות במצגת זו, לרבות תחזיות באשר לנתוני ההכנסות והרווחיות, ובכללם FFO, NOI, ושיעורי היוון, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד המצגת. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מהותית מההערכות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות השפעות המצב המקרו-כלכלי והביטחוני בישראל (עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה ובמדד תשומות הבנייה), שינויים בזמינות המימון ובעלויותיו, הגברת הרגולציה וכיוצ"ב, וכן, בין היתר, בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

חלק מהנתונים המספריים במצגת מוצגים בקירוב וייתכנו הבדלים זניחים לעומת הנתונים המדויקים בפועל, כפי שמופיעים בתשקיף ובדיווחי החברה.

כל התייחסות ל"חלק החברה" במצגת זו הינה בהתאם להחזקה היחסית של החברה בחברות המאוחדות ובחברות כלולות.



אירועים מרכזיים

מתחילת שנת 2025 ועד מועד פרסום הדוח

אמפא בע"מ (הון וחוב)

הנפקת מניות – גיוס 603 מיליון ש"ח לפי שווי של כ-3 מיליארד ש"ח (אחרי הכסף).

הנפקת נע"מ – 200 מיליון ש"ח, ריבית בנק ישראל בתוספת 0.16%.

הנפקת אג"ח ללא שעבודים – 1.746 מיליארד ש"ח, מח"מ 5.34, קופון 3.32%, קרן וריבית צמודות מדד.

חלק מתמורת ההנפקות שימשה לפירעון הלוואות קיימות מבנקים וגופים מוסדיים בהיקף של כ-1.48 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

מהלך זה של שינוי מבנה החוב צפוי להניב לחברה **חיסכון בעלויות מימון של כ-35 מיליון ש"ח** (במונחים שנתיים) ⁽¹⁾⁽²⁾.

נדל"ן מניב

מגדל אלקטרה – הסכם שכירות עם גולדפרב, גרוס, זליגמן, עם תשלומים צפויים בסך **700 מיליון ש"ח** (בהנחת מימוש אופציות לתקופות ושטחים נוספים).

AMPA Tower (בית קורקס הרצליה) – **החלו העבודות** להקמת הפרויקט (65,000 מ"ר עירוב שימושים) וחלקה של החברה בפרויקט עלה מ-41% ל-59% לאחר רכישת זכויות מיעוט.

נדל"ן יזמי למגורים (אמפא ישראל)

פרויקטים חדשים – זכייה בהתמחרות במסגרת הליך לפירוק שיתוף **לרכישת זכויות במגרש בהוד השרון** עם זכויות לבניית 58 יח"ד בתמורה המשקפת שווי קרקע של 95 מיליון ש"ח ואופציה להתקשרות עם בעלי יתרת הזכויות בקרקע בהסכם קומבינציה; הסכם שיתוף פעולה **להקמת 2 פרויקטי התחדשות עירונית בחולון**, כאשר לאחד מהם התקבל הרוב הדרוש של בעלי הזכויות בקרקע.

התקדמות בפרויקטים קיימים – **התחלת בנייה ושיווק** בפרויקטים כרמי גת, אלומות ורחובות בוטיק.

פיננסים (אמפא קפיטל)

צמיחת תיק האשראי – היקף התיק ליום 30.9.2025 כ-**3.2 מיליארד ש"ח** (גידול של כ-728 מיליון ש"ח מתחילת 2025).

עלייה בהכנסות וברווח – עלייה של **25%** בהכנסות המימון ו-**27%** ברווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

חיסכון בעלויות מימון – חיסכון צפוי של כ-**7.6 מיליון ש"ח** (במונחים שנתיים) עקב גיוון וטיוב מקורות המימון ⁽²⁾.

(1) מתוך סכום זה כ-12 מיליון בעקבות פרעון הלוואות של אמפא בע"מ, וכ-23 מיליון בעקבות מימון מחדש של הנדל"ן המניב; חישוב החיסכון נעשה בהנחה שהעלייה במדד המחירים לצרכן תהיה בשיעור של 2% וכולל חיסכון בעקבות פירעון של הלוואה מגוף מוסדי בסך של 50 מיליון ש"ח שבכוונת החברה לבצע בסוף 2025, (2) המידע בדבר החיסכון השנתי הצפוי בעלויות המימון הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה למועד מצגת זו. מידע זה עשוי להשתנות, בין היתר, עקב שינוי במדד המחירים לצרכן וביחס לאמפא בע"מ - אי פירעון ההלוואה האמורה לגוף המוסדי. להרחבה ראו שקף 2 למצגת.



אודות אמפא

מהחברות הותיקות והמובילות בישראל הפועלת
בתחום הנדל"ן והמימון לצד מספר פעילויות נוספות

503 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

2.7 מיליארד ש"ח

הון עצמי (ללא זכויות מיעוט)

3.2 מיליארד ש"ח

הון עצמי

TASE: AMPA

נכללת במדדים תל אביב-90 ותל
אביב נדל"ן-35

20%

מהון המניות מוחזק בידי הציבור

דירוג אג"ח AA

ע"י S&P מעלות

נתונים ליום 30.9.2025



נדל"ן מניב

נתונים עיקריים

96%

שיעור תפוסה ממוצע ⁽¹⁾

147 מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025

3 מיליארד ש"ח

סך שווי נכסי נדל"ן מניב (חלק החברה)

252 אלף מ"ר

שטחים להשכרה (עיליים) בניהול החברה ⁽²⁾

85.5 מיליון ש"ח

FFO (לפי גישת הרשות) לבעלי המניות בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025

160 מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025 (חלק החברה)

65 אלף מ"ר

בהקמה עירוב שימושים בהרצליה פיתוח (חלק החברה כ-38.5 אלף מ"ר)

19

נכסים מניבים בבעלות החברה כולם בישראל

7.06%

שיעור היוון ממוצע משוקלל ⁽³⁾

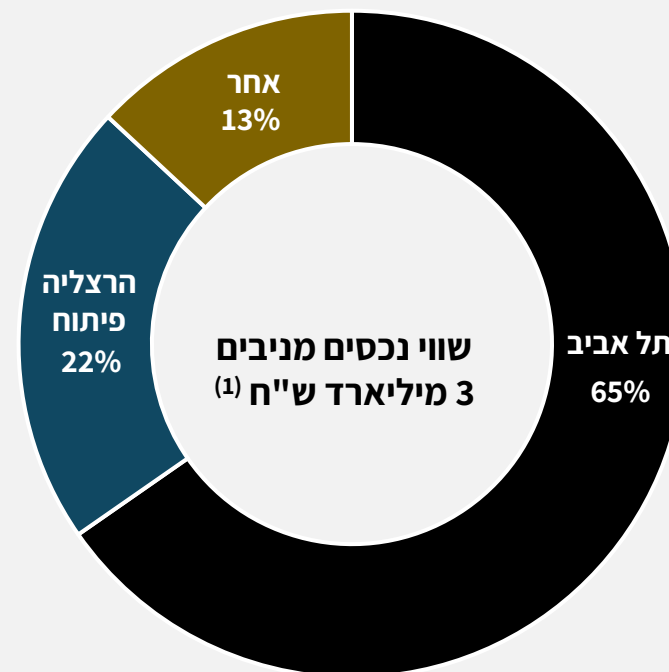
נתונים ליום 30.9.2025



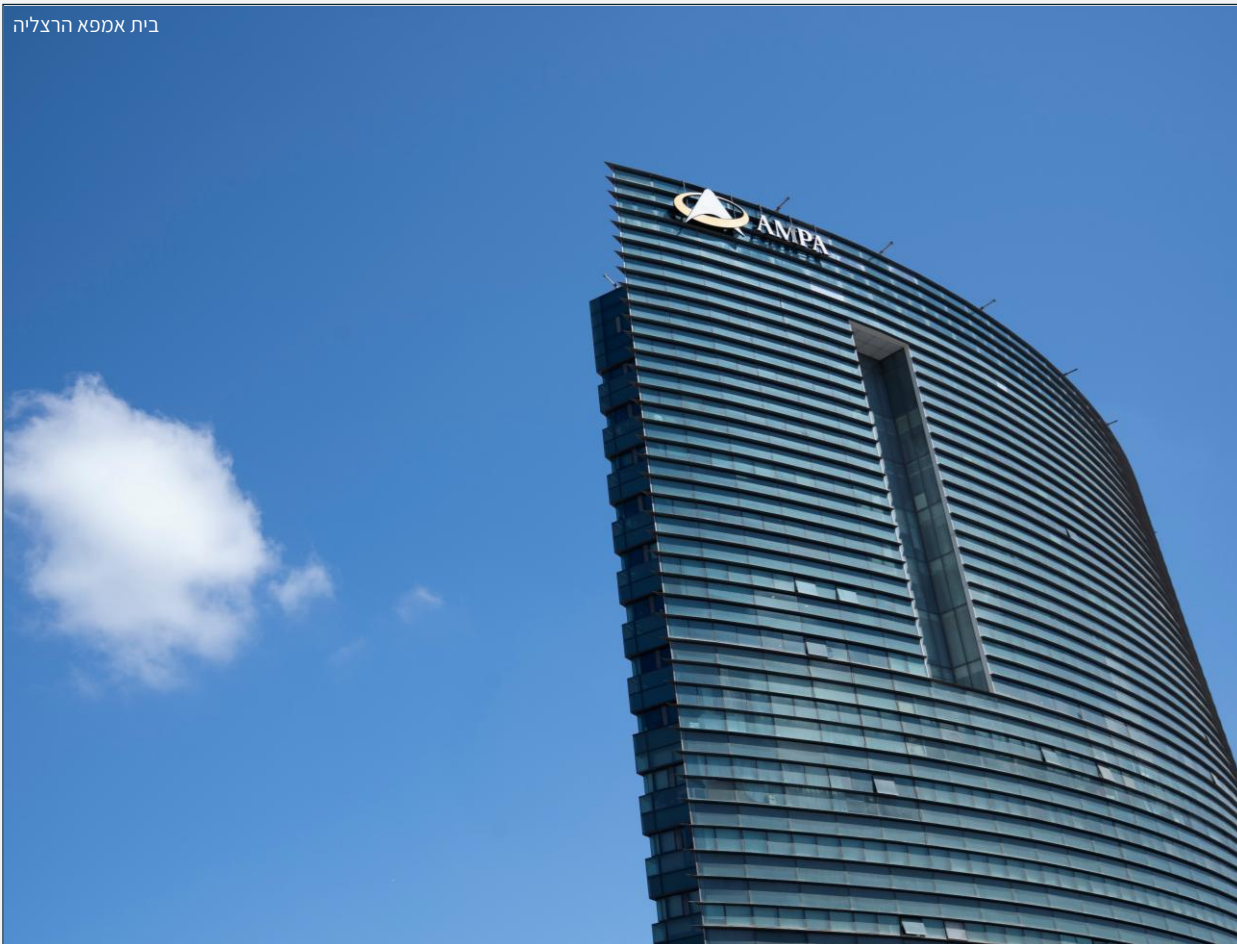
נדל"ן מניב

מיקום הנכסים

פילוח שווי הנכסים לפי מיקום:



בית אמפא הרצליה





נדל"ן מניב

מגדל אלקטרה



מגדל אלקטרה

חלק החברה	מיקום
75%	יגאל אלון, תל אביב
שוכרים עיקריים	שטח
Google, PayPal, גולדפרב, אגמון	59 אלף מ"ר עילי, 50 אלף מ"ר מרתפים
שיעור הוון משוקלל	שווי הוגן
6.5%	1.85 מיליארד ש"ח
שיעור תפוסה	Q1-3/25 NOI
100%	99 מיליון ש"ח ⁽¹⁾
נתונים ברמת 100% מהמגדל.	

(1) כולל תקבולים משוכרים בגין תקופות קודמות בסך של כ-5.33 מיליון ש"ח.



נדל"ן מניב

פרויקט בהקמה – AMPA TOWER



הדמייה של Ampa Tower

מיקום	יעוד
הרצליה פיתוח	משרדים, מלונאות, מגורים, מסחר
סה"כ שטח עילי	חלק החברה
כ-65,000 מ"ר	59%
עלות הקמה צפויה ⁽¹⁾	צפי סיום בנייה
כ-1.2 מיליארד ש"ח	2030
NOI צפוי	שיעור תשואה צפוי
כ-90 מיליון ש"ח	7.5%

(1) כולל מרכיב הקרקע; המידע האמור לגבי מועד סיום בנייה, עלות הקמה, NOI ושיעור תשואה צפויים הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד מצגת זו. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ולרבות גורמים שעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, להוביל להתייקרות העלויות וחומרי הגלם וכן על הביקוש בשוק המשרדים. להרחבה ראו שקף 2 למצגת.



נדל"ן מניב

תוצאות הרבעון (באלפי ש"ח)



בית אמפא תל אביב

שינוי ב-%	Q3/24	Q3/25	
↑ 16%	56,985	66,299	NOI (מאוחד) ⁽¹⁾
↑ 18%	45,101	53,330	NOI (לבעלי המניות) ⁽¹⁾
↑ 9.5%	26,126	28,601	FFO (לפי גישת הרשות)

2024	שינוי ב-%	Q1-3/24	Q1-3/25	
243,364	↑ 4%	178,141	185,231	NOI (מאוחד) ⁽¹⁾
185,832	↑ 6%	138,840	147,289	NOI (לבעלי המניות) ⁽¹⁾
109,458	↑ 1%	84,583	85,464	FFO (לפי גישת הרשות)

(1) ה- NOI לתקופה של Q3/25 ו- Q1-3/25 כולל תקבולים משוכרים בגין תקופות קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.



נדל"ן מניב

פרויקטים בתכנון עם תב"ע בתוקף

נכס	צפי התחלת בנייה	ייעוד	חלק החברה	סה"כ מ"ר עילי (100%)	שווי חלק החברה בספרים (במיליוני ש"ח)
חוף דור	2026	מלונאות	74%	6,600	30
אמרז ראשון לציון	2028	תעסוקה ומגורים	55%	140,000	33
אמרז עד הלום	2028	מסחר ולוגיסטיקה	55%	24,000	44.5
WW הרצליה	2030	תעסוקה ומגורים	50%	29,840	21.2
ביג בית שמש	2030	תעסוקה ומגורים	25%	111,180	1
אמטל רחובות	בבחינה	תעסוקה	25%	38,680	4
רופין	בבחינה	משרדים וחינוך	25%	50,260	2
סה"כ				400,560	135.7



נדל"ן יזמי למגורים

נתונים עיקריים

פעילות החברה במגזר הנדל"ן היזמי למגורים מתבצעת באמצעות **אמפא ישראל** (100% בבעלות החברה)



21.5%

שיעור רווח גולמי צפוי
בפרויקטים ⁽²⁾

1,774 יח"ד

ב-15 פרויקטים שונים בשלבי
תכנון, ביצוע ושיווק ⁽¹⁾

449 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר ⁽²⁾

2.1 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות שטרם הוכרו ⁽²⁾



נדל"י"ן יזמי למגורים

פרויקטים בביצוע ושיווק (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	עלויות שהושקעו בפועל (חלק החברה)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) ⁽¹⁾	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) ⁽¹⁾	שיעור רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה) ⁽¹⁾	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	מועד סיום בנייה צפוי ⁽¹⁾
הנדיב הרצליה	100%	11	68%	91%	43,523	65,576	12,538	19%	24,600	4,600	2026
גליל ים הרצליה	100%	26	52%	53%	91,385	137,896	24,545	18%	92,300	14,600	2026
רחובות בוטיק	100%	168	0%	11%	210,753	406,000	38,000	9%	406,000	38,000	2029
אלומות	100%	55	0%	16%	1,653	127,000	27,000	21%	127,000	27,000	2029
כרמי גת	40%	492 ⁽²⁾	0%	0%	50,130	294,000	50,400	17%	294,000	50,400	2029
סה"כ		752			397,444	1,030,472	152,483	15%	943,900	134,600	

(1) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2, (2) מתוכן 246 יח"ד בתכנית "מחיר מטר".



נדל"ן יזמי למגורים

פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי (1)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) (1)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) (1)	שיעור רווח גולמי צפוי (1)
השלושה בת ים 100	100%	75	תכנון	Q2/26	189,000	45,000	24%
נופים שלב א'	42.5%	120	החלטת ועדה	Q2/26	104,000	22,000	21%
השלושה בת ים 40	100%	40	תכנון	Q4/26	112,000	38,000	34%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	Q1/27	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	Q1/27	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע בפרסום	Q4/27	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	Q1/28	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	תב"ע	Q1/30	396,500	91,000	23%
חולון הקונגרס	60%	42	תכנון	Q1/28	59,400	13,200	22%
הוד השרון	100%	43	זכייה במכרז	Q4/27	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,022			1,306,900	314,200	24%

(1) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2.



נדל"ן יזמי למגורים

מכירות

פרויקט	חלק החברה	מספר יח"ד שנמכרו			מכירות באלפי ש"ח (כולל מע"מ)			יתרת דירות במלאי
		רבעון 3 2025	1.10.25 ועד פרסום הדוח	סה"כ עד כה	רבעון 3 2025	1.10.25 ועד פרסום הדוח	סה"כ עד כה	
מגדלי רחובות שלב ב'	100%	2	-	163	4,555	-	343,689	1
הנדיב הרצליה	100%	-	-	10	-	-	47,249	1
גליל ים הרצליה	100%	1	-	14	3,856	-	59,724	12
רחובות בוטיק	100%	12	5	26	26,500	12,425	57,574	142
אלומות	100%	1	2	13	1,945	3,391	20,733	42
סה"כ		16	7	226	36,856	15,816	528,969	198
מחיר ממוצע ליח"ד					2,304	2,259	2,341	



חללי עבודה משותפים

נתונים עיקריים

פעילות החברה במגזר חללי העבודה המשותפים מתבצעת באמצעות **א.ו. חללי עבודה משותפים** (100% בבעלות החברה)

CBD

ToHa
עזריאלי טאון
מנחם בגין
שאול המלך
שרונה
לונדון מיניסטור
דובנוב
הזרם
שוקן

תל אביב

הרצליה

רמת גן

ירושלים

באר שבע

פארק גב ים נגב 1
פארק גב ים נגב 2

82%

מהכנסות החברה מגיעות מנכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי של תל אביב (CBD)

69%

מהכנסות החברה מגיעות מחברות גדולות ובינוניות

15 אתרים

בהם כ-15 אלף עמדות עבודה

wework

זיכיון בלעדי להפעלת מתחמים תחת המותג

נתונים ליום 30.9.2025



חללי עבודה משותפים

תוצאות הפעילות

רווח והפסד א.ו. חללי עבודה משותפים (באלפי ש"ח)

שנת 2024	Q1-3/24	Q1-3/25	Q3/24	Q3/25	
280,115	210,982	216,911	71,114	75,592	הכנסות
81%	80%	82%	83%	82%	שיעור תפוסה ממוצע
8,483	45,641	56,639	17,174	17,553	רווח תפעולי
155,782	116,618	119,797	39,832	38,277	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן)
31,822	24,462	24,636	8,649	⁽¹⁾ 6,248	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות)

בכלל הנכסים המשמשים את א.ו. בפעילותה, היא חתומה על חוזי שכירות ארוכי טווח המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. שערוכים אלה מבוססים על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק. השווי מתעדכן אחת לרבעון בהתאם לשינויים בתקופות החוזים ובמדד ואחת לשנה גם בהתאם לשינויים במחירי השוק ולכן עשויים להיווצר רווחי או הפסדי שיערוך משמעותיים המשפיעים על הרווח החשבונאי.

1. רווח תפעולי - רווח תפעולי המחושב בהתאם לתקינת IFRS, תוך יישום מודל השווי ההוגן לנדל"ן להשקעה. המדד כולל את השינויים בערך הכלכלי על בסיס שמאוויות וכן את השינויים בהתחייבות בגין חכירה בהתאם ל-IFRS 16.

2. רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) - רווח תפעולי לפי תקינת IFRS, בנטרול מלא של התאמות השווי ההוגן (מדד זה אינו משקף במלואו את מבנה העלויות התפעוליות, שכן הוא עדיין מבוסס על מודל החכירה החשבונאי ואינו כולל את הוצאות השכירות החוזיות).

3. רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) - רווח תפעולי המחושב במתכונת המדמה את התקינה הישראלית לפי מודל רכוש קבוע, כולל הוצאות שכירות חוזיות (שכירות תפעוליות) וללא פחת על רכוש קבוע. לגישת החברה, מדד זה משקף בצורה הטובה ביותר את ביצועי הליבה התפעוליים של החברה.

(1) ברבעון זה נרשמו הוצאות למענקי עובדים בסך כולל של 2.8 מיליון ש"ח, כאשר ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הוצאות למענקי עובדים בסך כולל של כ-200 אלף ש"ח.



WeWork מידטאון, תל אביב



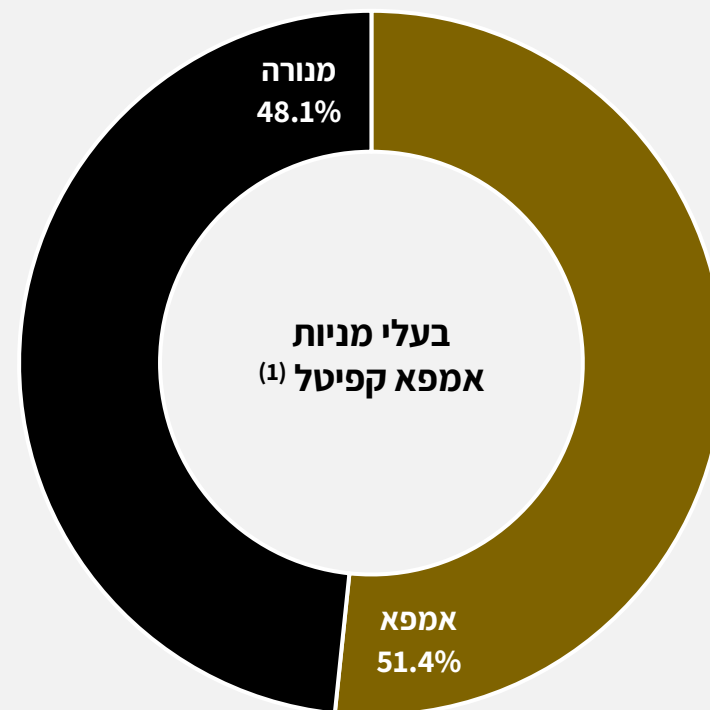
ToHa WeWork, תל אביב



פיננסים | אמפא קפיטל

נתונים עיקריים

פעילות החברה במגזר המימון מתבצעת באמצעות אמפא קפיטל



56.5 מיליון ש"ח

רווח נקי בתשעת החודשים הראשונים של 2025

572 מיליון ש"ח

הון עצמי מוחשי ליום 30 בספטמבר 2025⁽²⁾

4 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי ליום 30 בספטמבר 2025 מתוכן 1.3 מיליארד ש"ח מסגרות פנויות

18%

יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי ליום 30 בספטמבר 2025

18.4%

תשואה על ההון (תשעת החודשים הראשונים של 2025)⁽³⁾

דירוג אשראי A+ יציב

ע"י S&P מעלות

(1) שיעורי ההחזקה המצויינים הינם מההון המונפק של החברה; יתרת המניות מוחזקות בנאמנות עבור יו"ר החברה, (2) כולל הלוואה נחותה בסך 70 מיליון ש"ח, (3) בנטרול הזרמת הון בעלים בסך 100 מיליון ש"ח שבוצעה באפריל ובדצמבר 2024.



פיננסים | אמפא קפיטל

תיק האשראי

תמהיל תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 30.9.2025

62% בטוחות קשיחות

ויתרת התיק מגובה בביטוח אשראי
וערבויות

17.7 חודשים

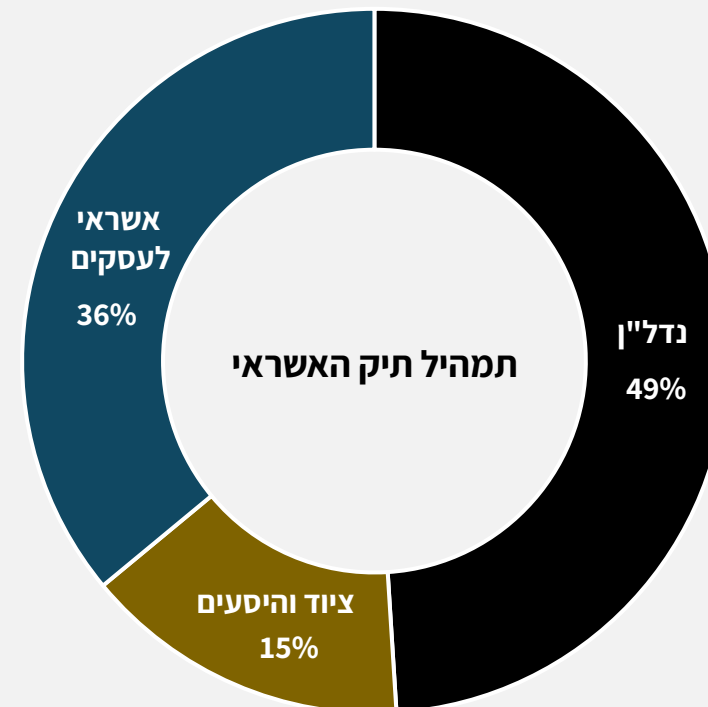
מח"מ תיק האשראי

3.2 מיליארד ש"ח

תיק אשראי ברוטו ליום 30 בספטמבר
2025⁽¹⁾

0.09%

שיעור הפרשה לחובות מסופקים
מתיק האשראי ברבעון 3 של 2025

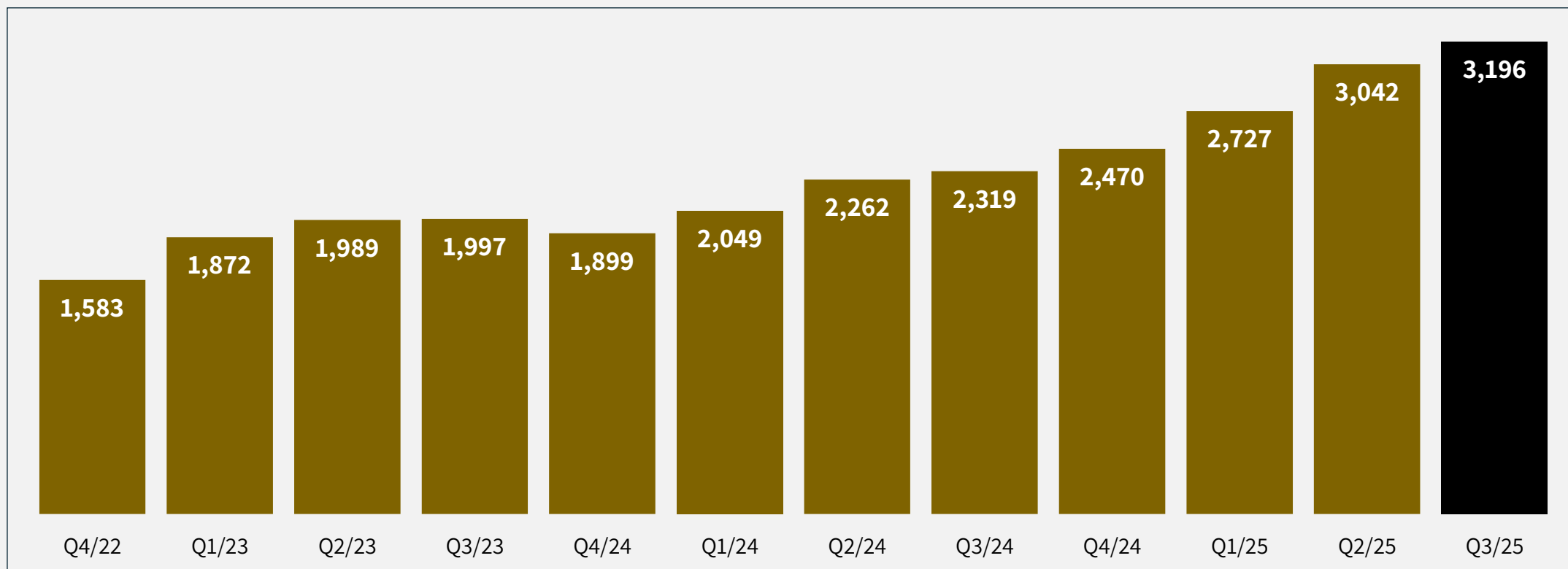


(1) "תיק אשראי" במצגת זו – כולל ערבויות לעסקים שהיקפן נכון ליום 30.9.2025 עומד על סך של כ-87 מיליון ש"ח.



פיננסים | אמפא קפיטל

התפתחות היקף תיק האשראי של אמפא קפיטל (1)



(1) במיליוני ש"ח.



פיננסים | אמפא קפיטל

רווח והפסד – סעיפים עיקריים

רווח והפסד אמפא קפיטל (באלפי ש"ח)

31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	
268,539	199,442	↑ 25% 249,290	הכנסות מימון
(125,817)	(94,936)	(128,990)	הוצאות מימון
142,722	104,506	120,300	הכנסות מימון, נטו
(13,822)	(9,342)	(11,611)	הפרשות להפסדי אשראי, נטו
128,900	95,164	108,689	רווח גולמי לאחר הפסדי אשראי
(50,105)	(37,121)	(34,132)	הוצאות תפעול
78,795	58,043	74,557	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,708)	(13,723)	(18,091)	מיסים על הכנסה
60,087	44,320	↑ 27% 56,466	סה"כ רווח נקי
18.21%	18.22%	18.4%	תשואה להון עצמי (1)

(1) בנטרול הזרמת הון בעלים בסך 100 מיליון ש"ח שבוצעה באפריל ובדצמבר 2024.



נתונים כספיים מהדוח המאוחד

רבעון 3 | 2025





נתונים כספיים

מאזן אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

נכסים (באלפי ש"ח)	30.09.2025	31.12.2024
מזומנים ושווי מזומנים	489,360	119,705
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	38,568	137,484
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	276,244	307,455
סה"כ נכסים שוטפים	862,430	617,232
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	813,861	931,333
נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	3,614,549	3,689,174
נדל"ן להשקעה בהקמה – מבנים להשכרה	395,055	47,800
נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	1,785,555	1,794,960
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,012,102	6,656,499
סה"כ נכסים	7,874,532	7,273,731

התחייבויות והון (באלפי ש"ח)	30.09.2025	31.12.2024
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	407,183	555,970
זכאים ויתרות זכות	101,175	167,549
סה"כ התחייבויות שוטפות	639,067	863,218
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	55,768	1,560,236
אגרות חוב	1,732,120	-
התחייבויות מיסים נדחים	614,613	488,761
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	43,267	123,590
התחייבויות בגין חכירה	1,591,797	1,590,408
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,037,990	3,763,383
סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	2,701,064	2,030,266
סה"כ הון	3,197,475	2,647,130
סה"כ התחייבויות והון	7,874,532	7,273,731



נתונים כספיים

רווח והפסד אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	
238,856	184,156	181,814	הכנסות מגזר נדל"ן מניב
141,915	117,339	100,721	הכנסות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
291,426	219,214	225,948	הכנסות מגזר חללי עבודה משותפים
707,068	548,073	559,016	סה"כ הכנסות
(33,868)	(26,546)	(19,533)	עלות מגזר נדל"ן מניב
(108,971)	(89,507)	(81,042)	עלות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
(102,270)	(78,605)	(78,313)	עלות מגזר חללי עבודה משותפים
429,665	326,447	338,660	רווח גולמי
222,750	20,730	14,628	התאמת שווי הוגן – נדל"ן מניב
(145,093)	(66,509)	(61,773)	התאמת שווי הוגן – חללי עבודה
(83,971)	(45,455)	(62,906)	הוצאות הנהלה וכלליות
414,341	225,942	223,544	רווח תפעולי
(202,187)	(150,577)	(155,314)	הוצאות מימון, נטו
8,249	6,600	33,578	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
195,103	76,833	82,835	רווח נקי
140,081	63,266	74,551	רווח נקי לבעלי המניות



נתונים כספיים

איתנות פיננסית

נתונים ליום 30.9.2025

98.5%

מנכסי הנדל"ן המניב אינם
משועבדים ⁽¹⁾

503 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

1.7 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו

5.31 שנים

מח"מ אג"ח

3.32%

ריבית נקובה אג"ח, צמודה למדד

1.74 מיליארד ש"ח

יתרת קרן אג"ח

28%

יחס חוב פיננסי נטו למאזן ⁽³⁾

53%

יחס הון למאזן ⁽²⁾

דירוג אג"ח AA

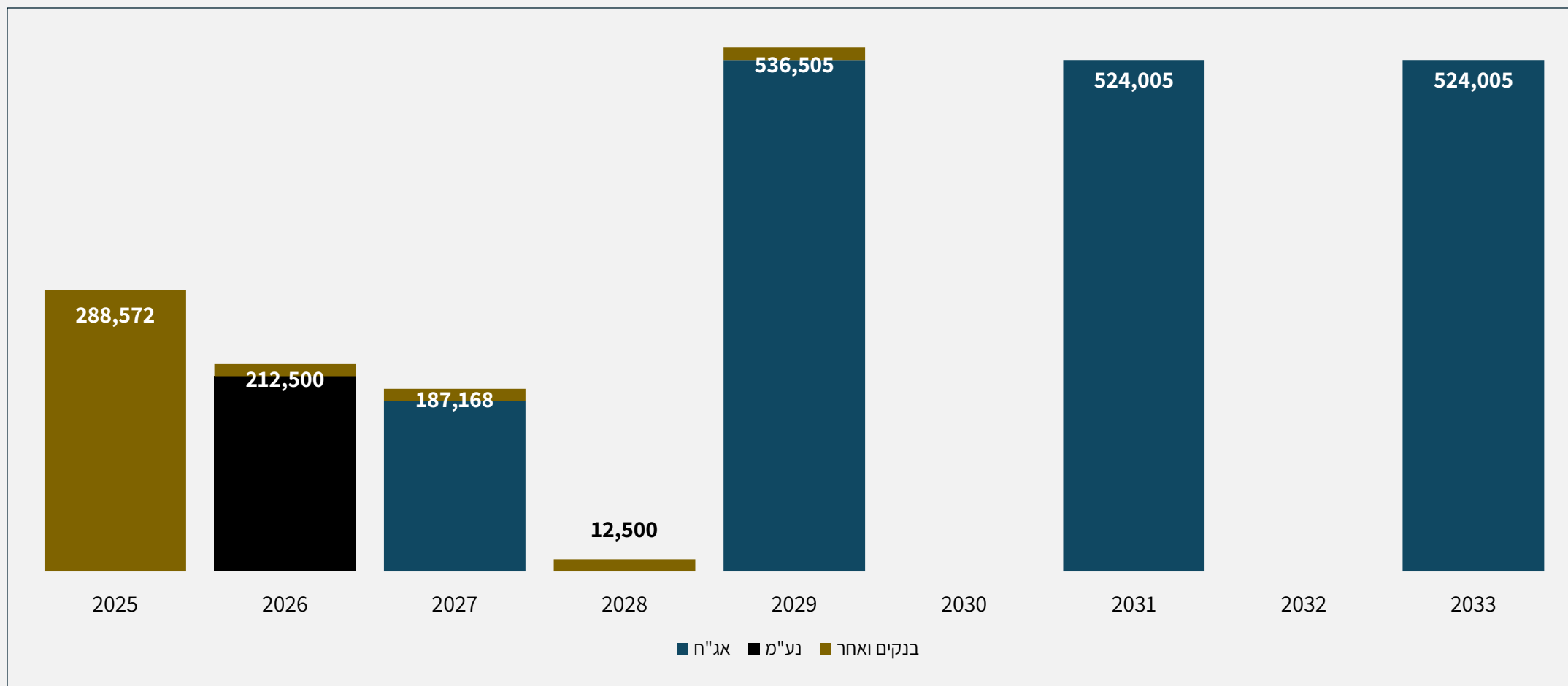
ע"י S&P מעלות

(1) ישנם נכסים שעדיין רשומים שעבודים בגינם, אך שעבודים אלה מצויים בתהליך פורמלי של הסרה לאחר פירעון ההלוואות הרלוונטיות והנתון חושב כאילו שעבודים אלה הוסרו; הנתון הוא על בסיס שוויים ההוגן של הנכסים, (2) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 40.6%), (3) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 21.5%).



נתונים כספיים

פריסת החזר קרן החוב (באלפי ש"ח)





אמפא בע"מ

בית אמפא הרצליה

ספיר 1 קומה 15 הרצליה 4685205

ampa.co.il | 09-97084000