



מצגת לשוק ההון

שנת 2025



הבהרות

מצגת זו והנתונים המובאים בה נערכו לשם הצגה נוחה ותמציתית של עיקרי פעילות החברה ותאגידים המוחזקים על ידה (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, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ובדוחות המיידיים 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, 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 28 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

חלק מהנתונים המספריים במצגת מוצגים בקירוב וייתכנו הבדלים זניחים לעומת הנתונים המדויקים בפועל, כפי שמופיעים בתשקיף ובדיווחי החברה. כמו כן, חלק מהנתונים מוצגים באופן שונה ביחס לדיווחי החברה, לרבות מבחינת סכימה או פילוח.

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



אירועים מרכזיים

שנת 2025 ועד מועד פרסום הדוח

הנפקת מניות	גיוס 603 מיליון ש"ח לפי שווי של כ-3 מיליארד ש"ח (אחרי הכסף).
שינוי מבנה החוב	הנפקת אג"ח ללא שעבודים בהיקף של 1.746 מיליארד ש"ח , מח"מ 5.34, קופון 3.32%, קרן וריבית צמודות מדד. הנפקת נע"מ (ציבורי ופרטי) בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח, ריבית בנק ישראל בתוספת 0.15%-0.16%. חלק מתמורת ההנפקות שימשה לפירעון הלוואות קיימות מבנקים וגופים מוסדיים בהיקף של כ-1.53 מיליארד ש"ח (חלק החברה). מהלך זה של שינוי מבנה החוב צפוי להניב לחברה חיסכון בעלויות מימון של כ-35 מיליון ש"ח (חלק החברה במונחים שנתיים) ⁽¹⁾ .
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	התקשרות במזכר הבנות לא מחייב לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בתמורה לתשלום מיידי בסך 80 מיליון ש"ח ותמורה נוספת של עד 80 מיליון ש"ח המותנית בהתקיימות אבני דרך תכנוניות.
דאטה סנטרס	התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם דוראל אנרגיה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים.

(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%; 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. להרחבה ראו שקף 2 למצגת.



אודות אמפא

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

443 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

2.84 מיליארד ש"ח

הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)

3.34 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 31.12.2025



נדל"ן מניב

נתונים עיקריים

97%

שיעור תפוסה ממוצע ⁽¹⁾

254 מיליון ש"ח

סך שווי נכסי נדל"ן מניב **בהקמה**
(חלק החברה)

3.15 מיליארד ש"ח

סך שווי נכסי נדל"ן מניב (חלק
החברה)

105 מיליון ש"ח

FFO (לפי גישת הרשות) לבעלי
המניות בשנת 2025

196 מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות בשנת 2025

261 מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול
בשנת 2025 (חלק החברה)

כ-75 אלף מ"ר

בהקמה עירוב שימושים (חלק
החברה כ-46 אלף מ"ר)

275 אלף מ"ר

שטחים להשכרה (עיליים) ב-19
נכסים מניבים בניהול החברה ⁽²⁾

6.8%

שיעור היוון משוקלל ⁽³⁾

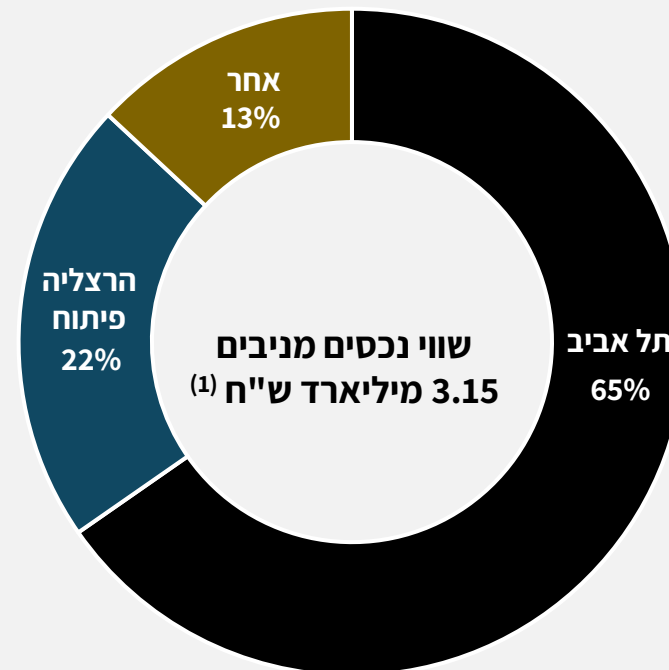
נתונים ליום 31.12.2025



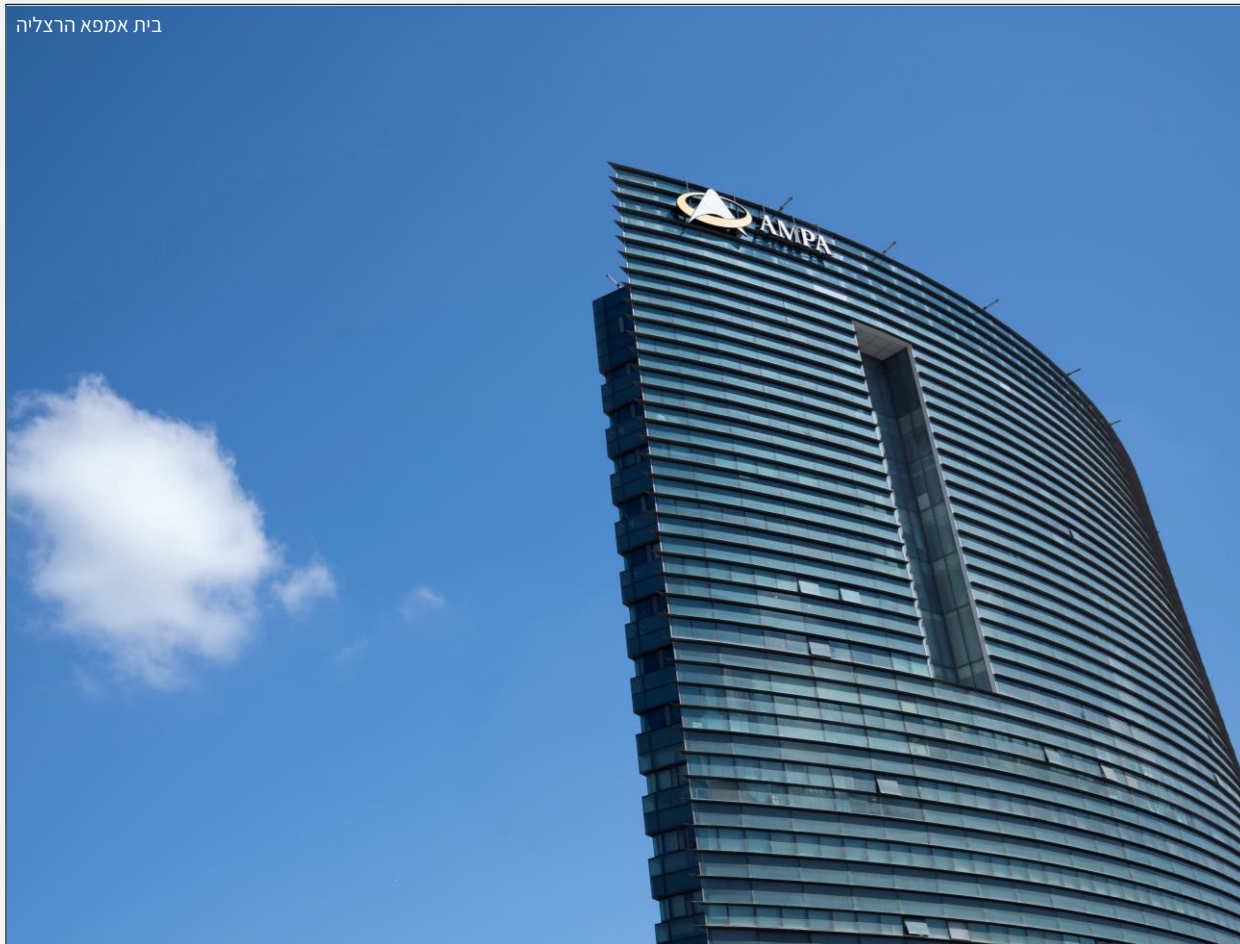
נדל"ן מניב

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 היוון משוקלל	שווי הוגן
6.8%	1.9 מיליארד ש"ח ⁽¹⁾
שיעור תפוסה	NOI שנת 2025
100%	131 מיליון ש"ח ⁽¹⁾

(1) נתונים ברמת 100% מהמגדל ליום 31.12.2025.



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%
שווי נוכחי בספרים	צפי סיום בנייה
365 מיליון ש"ח	2030
יתרת עלות הקמה צפויה ⁽¹⁾	NOI צפוי ⁽¹⁾
כ-582.5 מיליון ש"ח	כ-90 מיליון ש"ח
נתונים ברמת 100% מהפרויקט.	

(1) יתרת עלות הקמה צפויה – ללא עלות קרקע ומימון; 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 הפעילות (באלפי ש"ח) (1)

בית אמפא תל אביב						
שינוי	2024	2025	שינוי	Q4/24	Q4/25	
+4%	236,586	246,178	+4.3%	58,445	60,947	NOI (מאוחד)
+5.3%	185,832	195,668	+3%	46,991	48,379	NOI (לבעלי המניות)
+19.7%	103,814	124,241	+89.4%	21,110	39,975	FFO לפי גישת הרשות (מאוחד)
+20.8%	86,557	104,590	+67.4%	20,175	33,769	FFO לפי גישת הרשות (לבעלי המניות)
(1) לא קיים הבדל מהותי בין ה- NOI לבין NOI Same Property וכן לא קיים הבדל מהותי ב- FFO בין גישת הרשות לגישת ההנהלה (ולכן מוצגת רק גישת הרשות).						
(2) המידע האמור לגבי תחזית NOI ו-FFO הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד מצגת זו. מידע זה עשוי להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית). להרחבה ראו שקף 2 למצגת. תחזית החברה מבוססת על שיעור עליה שנתי של 2% במדד המחירים לצרכן, חוזי שכירות קיימים לצד ציפיות החברה לגבי חידוש הסכמי שכירות במהלך שנת 2026 והיעדר שינויים מהותיים במצב הביטחוני ובסביבה העסקית בישראל.						
תחזית לשנת 2026 (2)						
			205,000 - 210,000		NOI (לבעלי המניות)	
			115,000 - 120,000		FFO לפי גישת הרשות (לבעלי המניות)	



נדל"ן מניב

זכויות הבנייה בפרויקטים בתכנון עם תב"ע / תכנית אב בתוקף

נכס	צפי התחלת בנייה	ייעוד	חלק החברה	סה"כ מ"ר עילי (100%)	שווי הזכויות (חלק החברה בספרים במיליוני ש"ח)
חוף דור	2027	מלונאות	74%	6,600	30
אמרז ראשון לציון	2028	תעסוקה ומגורים	55%	140,000	33
אמרז עד הלום	2028	מסחר ולוגיסטיקה	55%	24,000	44.7
WW הרצליה	2030	תעסוקה ומגורים	50%	29,840	21.1
ביג בית שמש	2030	תעסוקה ומגורים	25%	111,180	0.8
בית אמפא הרצליה	בבחינה	תעסוקה ומגורים	36.4%	75,200	14.5
אמטל רחובות	בבחינה	תעסוקה	25%	38,680	4.4
רופין	בבחינה	משרדים וחינוך	25%	50,260	2
בית אמצור	בבחינה	תעסוקה	21%	52,000	6.9
אמפא TLV	בבחינה	תעסוקה	100%	58,000	0
סה"כ				585,760	157.4



נדל"ן יזמי למגורים

נתונים עיקריים

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



1,774 יח"ד

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

187 מיליון ש"ח

הון עצמי אמפא ישראל ליום
31.12.2025

443 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר ⁽²⁾

2.2 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות שטרם הוכרו ⁽²⁾

20%

שיעור רווח גולמי צפוי
בפרויקטים ⁽²⁾

(1) הנתון מייצג 100% מהפרויקטים כאשר חלק החברה בזכויות הוא 1,068 יח"ד, (2) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2.



נדל"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	83%	91%	46,798	65,281	11,946	18%	15,386	2,668	2026
גליל ים הרצליה	100%	26	70%	58%	98,503	137,875	24,354	18%	77,387	11,280	2026
אמפא פארק רחובות	100%	168	3%	18%	218,808	406,000	38,000	9%	406,000	38,000	2029
הכרם כרמי גת	40%	492 ⁽²⁾	0%	0%	51,338	294,000	50,400	17%	294,000	50,400	2029
אלומות ⁽³⁾	100%	55	0%	24%	1,673	127,000	27,000	21%	127,000	27,000	2029
סה"כ		752			417,120	1,030,156	151,700	15%	919,773	129,348	

(1) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2, (2) מתוכן 246 יח"ד בתכנית "מחיר מטר", (3) החלו עבודות הפיתוח והתשתיות על ידי קבלן הביצוע, היתרי בנייה לבניית יחידות הדיור טרם התקבלו.



נדל"י 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	Q4/26	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

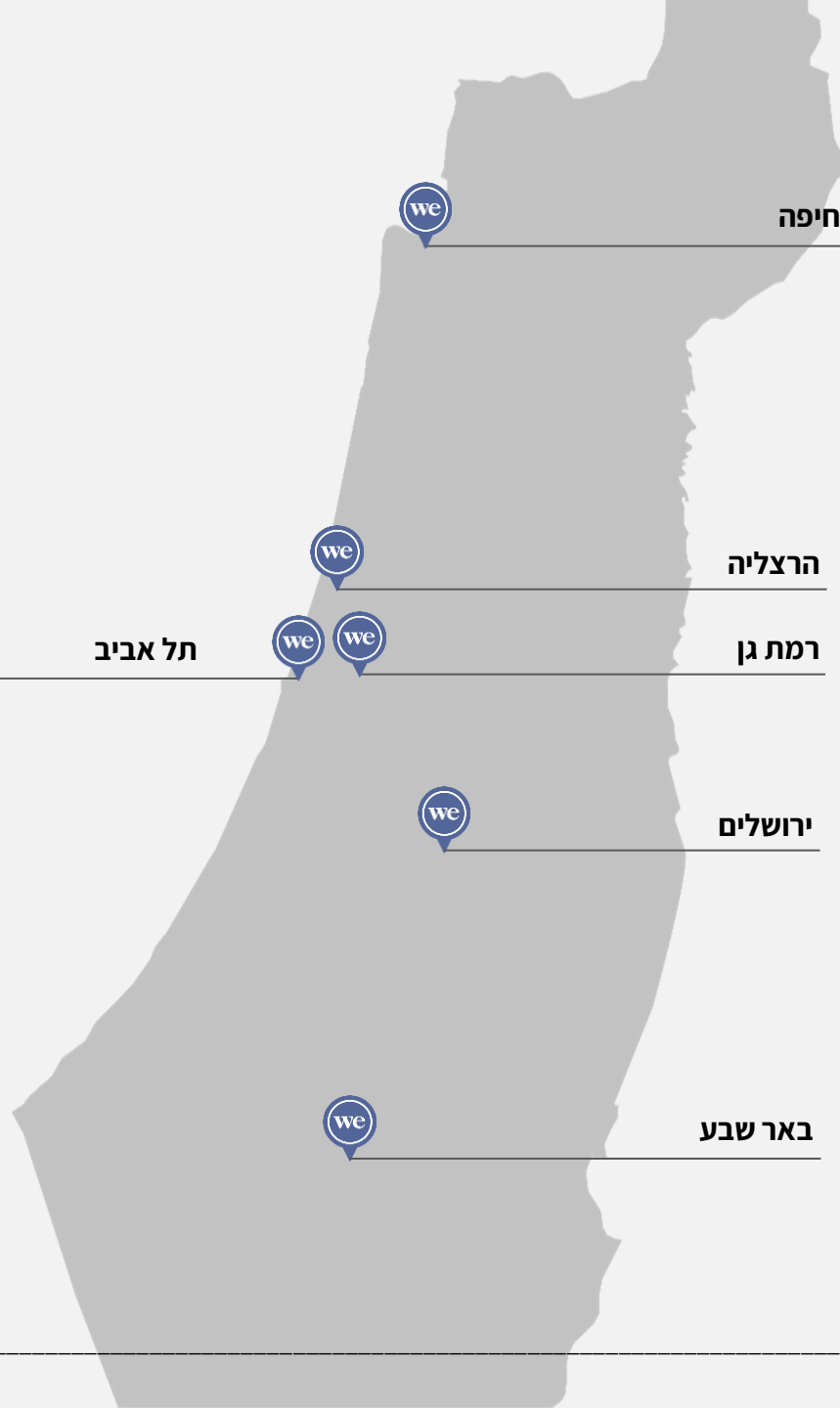
מכירות

פרויקט	חלק החברה	מספר יח"ד שנמכרו			מכירות באלפי ש"ח (כולל מע"מ)			יתרת דירות במלאי
		רבעון 4 2025	שנת 2025	פרסום הדוח 1.1.2026 ועד	רבעון 4 2025	שנת 2025	פרסום הדוח 1.1.2026 ועד	
הנדיב הרצליה	100%	-	3	1	-	13,153	4,729	-
גליל ים הרצליה	100%	1	5	1	4,068	19,688	4,665	11
רחובות בוטיק	100%	9	30	4	22,808	67,957	9,025	134
אלומות	100%	2	9	1	3,410	16,855	1,964	41
סה"כ		12	47	7	30,286	117,653	20,383	186
מחיר ממוצע ליח"ד					2,524	2,503	2,912	



CBD

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



חללי עבודה משותפים

נתונים עיקריים

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

כ-82%

מהכנסות החברה מגיעות מנכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי של תל אביב (CBD) ובורסה ר"ג

15 אתרים

בהם כ-15 אלף עמדות עבודה

כ-69%

מהכנסות החברה מגיעות מחברות גדולות ובינוניות

wework

זיכיון בלעדי להפעלת מתחמים תחת המותג

נתונים ליום 31.12.2025



חלי עבודה משותפים

תוצאות הפעילות

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

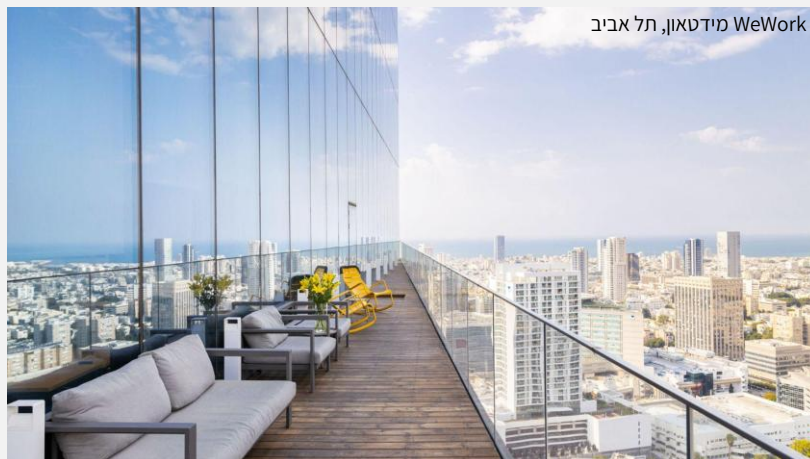
2024	2025	הכנסות
280,115	288,597	שיעור תפוסה ממוצע
81%	81%	רווח תפעולי ⁽¹⁾
8,483	132,942	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽²⁾
155,782	157,689	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽³⁾
31,822	29,674	

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. שינויים בשווי, ככל שישנם, באים לידי ביטוי בדוח הרבעוני, בעיקר בהתאם לשינויים בתקופות החוזים, במדד ובמחירי 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 שמאיות וכן את השינויים בהתחייבות בגין חכירה בהתאם ל-IFRS 16. הפער בין שנת 2024 ל-2025 נובע בעיקר משינויים בערך הכלכלי של נכסים הממוקמים ב-CBD של תל אביב בהם דמי השימוש הראויים (מחיר שוק) ירדו ב-2024 ועלו ב-2025.

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 תפעולית) וללא פחת על רכוש קבוע. לגישת החברה, מדד זה משקף בצורה הטובה ביותר את ביצועי הליבה התפעוליים של החברה.

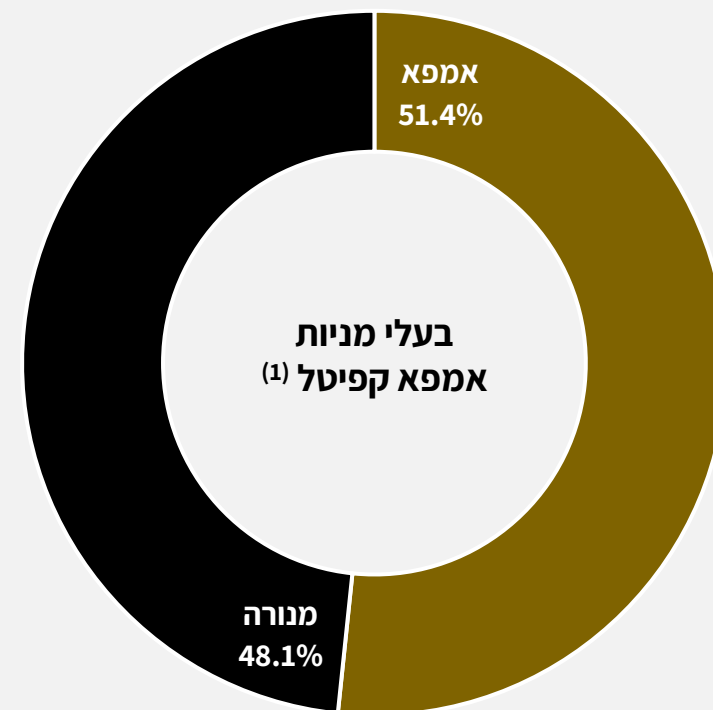




פיננסים | אמפא קפיטל

נתונים עיקריים

פעילות החברה במגזר המימון מתבצעת באמצעות אמפא קפיטל



75 מיליון ש"ח

רווח נקי בשנת 2025

17%

יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי
ליום 31.12.2025

580 מיליון ש"ח

הון עצמי מוחשי ליום 31.12.2025 (2)

18.4%

תשואה על ההון בשנת 2025 (3)

4.2 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי ליום 31.12.2025
מתוכן כ-3.5 מיליארד ש"ח מחייבות
ו-1.2 מיליארד ש"ח פנויות

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 אך לא כולל מסגרת הלוואה נחותה בסך 80 מיליון ש"ח שלא נמשכה, (3) בנטרול הזרמת הון בעלים בסך 100 מיליון ש"ח שבוצעה באפריל ובדצמבר 2024 (ללא הנטרול - 16.39%).



פיננסים | אמפא קפיטל

אירועים מרכזיים בשנת 2025 ועד מועד פרסום הדוח

צמיחת תיק האשראי	היקף תיק האשראי נכון ליום 31.12.2025 עומד על כ- 3.4 מיליארד ש"ח , משקף גידול שנתי של כמיליארד ש"ח. במהלך השנה מכרה החברה תיק אשראי בתחום הצידוד וההיסעים לגוף בנקאי בהיקף של כ-78 מיליון ש"ח, בגינו נרשם רווח של כ- 4.1 מיליון ש"ח .
שיפור משמעותי בשיעור ההפרשות	יישום התוכנית האסטרטגית לשיפור איכות הלקוחות וחיזוק מנגנוני החיתום וניהול הסיכונים הוביל לשיפור משמעותי באיכות תיק האשראי ולהפחתת הפרשה לחובות מסופקים מתיק האשראי (שיעור הכיסוי) מ- 2.45% בשנת 2024 ל- 0.47% בשנת 2025.
עלייה בהכנסות וברוח	עלייה של 25% בהכנסות המימון (לסך של כ-335 מיליון ש"ח) ו- 25% ברווח הנקי (לסך של כ-75 מיליון ש"ח) בשנת 2025 ביחס לשנת 2024.
חיסכון בעלויות מימון	חיסכון צפוי של כ- 11.7 מיליון ש"ח (במונחים שנתיים) עקב גיוון וטיוב מקורות המימון ⁽¹⁾ .
התייעלות תפעולית	במהלך השנים 2024-2025 ירדה מצבת כח האדם של החברה בכ- 38% , ירידה שהביאה לחיסכון במונחים שנתיים של כ- 4.2 מיליון ש"ח ושיפור יחס הוצאות התפעול מ-2.5% ל-1.4% מהמחזור ⁽¹⁾ .
חיזוק ההון העצמי המוחשי	קבלת הלוואות נחותות מבנקים (לאחר תאריך המאזן) בהיקף כולל של כ-100 מיליון ש"ח, שהגדילו את ההון העצמי המוחשי של החברה לכ- 680 מיליון ש"ח ויחד עם מסגרת נחותה ממנורה שטרם נוצלה כ- 760 מיליון ש"ח (משקף יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי של 23%) ⁽²⁾ .

(1) המידע בדבר החיסכון השנתי הצפוי בעלויות המימון ובהוצאות התפעול הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה למועד מצגת זו. מידע זה עשוי להשתנות. להרחבה ראו שקף 2 למצגת, (2) בהתאם לחישוב פרופורמה על בסיס נתוני המאזן ליום 31.12.2025.



פיננסים | אמפא קפיטל

תיק האשראי

תמהיל תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 31.12.2025

כ-66% בטוחות קשיחות

ויתרת התיק מגובה בביטוח אשראי
וערבויות

0.47%

שיעור הפרשה לחובות מסופקים מתיק
האשראי (שיעור הכיסוי) בשנת 2025

3.4 מיליארד ש"ח

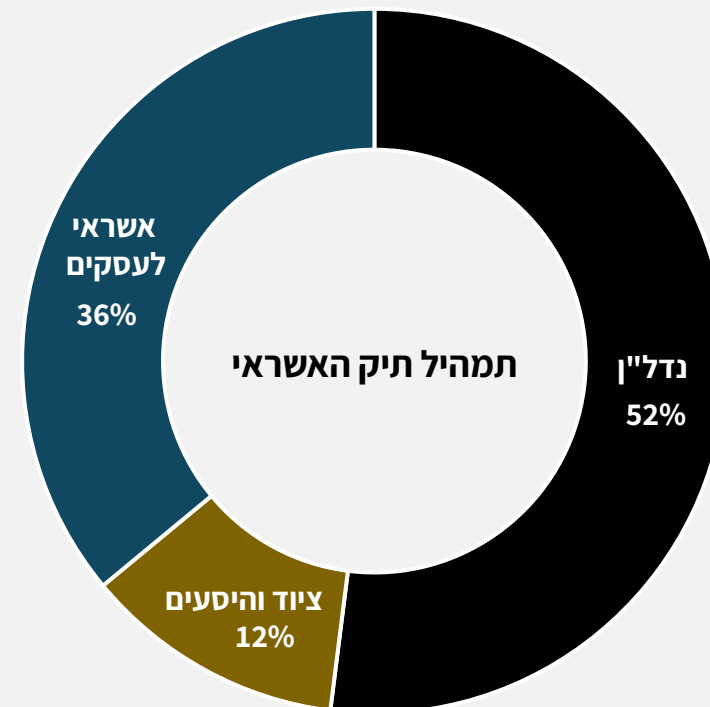
תיק אשראי ברוטו ליום 31.12.2025⁽¹⁾

0.24%

שיעור הוצאות חובות מסופקים
ספציפיים מתיק האשראי בשנת 2025

17.5 חודשים

מח"מ תיק האשראי

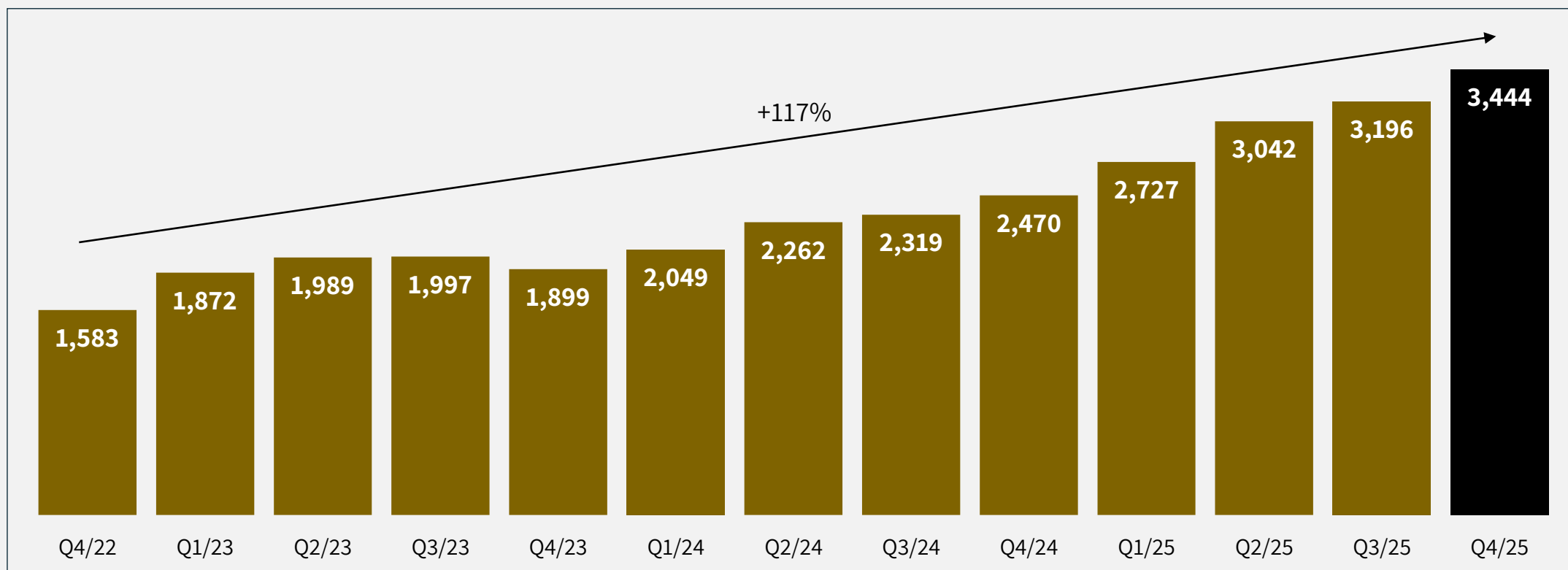


(1) "תיק אשראי" במצגת זו – כולל ערבויות לעסקים שהיקפן נכון ליום 31.12.2025 עומד על סך של כ-106 מיליון ש"ח.



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)

2024	2025	Q4/24	Q4/25	
268,539	+25% 334,705	69,094	+24% 85,412	הכנסות מימון
(125,817)	(174,010)	(30,745)	(45,021)	הוצאות מימון
142,722	160,695	38,350	40,391	הכנסות מימון, נטו
(13,822)	(12,479)	(4,480)	(868)	הפרשות להפסדי אשראי, נטו
128,900	148,216	33,870	39,523	רווח גולמי לאחר הפסדי אשראי
(50,105)	(49,309)	(13,117)	(15,176)	הוצאות תפעול
78,795	98,907	20,753	24,347	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,708)	(23,631)	(4,985)	(5,537)	מיסים על הכנסה
60,087	+25% 75,276	15,768	+19% 18,810	סה"כ רווח נקי
18.2%	(1) 18.4%	16.1%	14.5%	תשואה להון עצמי

(1) בנטרול הזרמת הון בעלים בסך 100 מיליון ש"ח שבוצעה באפריל ובדצמבר 2024; ללא הנטרול, התשואה להון העצמי בשנת 2025 – 16.4%.



מכירת דירות | אמפא יובלים

סטטוס מכירת הדירות

אמפא יובלים, בה החברה מחזיקה 50%, רכשה 776 יח"ד אותן ייעדה להשכרה לטווח ארוך אך עקב שינויים בתנאי השוק החליטה להוציא למכירה את כלל הדירות תוך ויתור על ההטבות במסגרת חוק עידוד השקעות הון. להלן סטטוס מכירת הדירות נכון ליום 31.12.2025:

הפרויקט	מועד הרכישה	מועד מסירה צפוי	מספר יח"ד שנרכשו	מספר יח"ד שנחתם בגין חוזה מכר	מספר יח"ד שטרם נחתם בגין חוזה מכר	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	הכנסות שהוכרו (אלפי ש"ח)	הכנסות שטרם הוכרו (אלפי ש"ח)
נתניה	23.5.2021	Q4/26	99	98	1	243,733	0	243,733
רחובות	29.4.2021	נמסר	81	80	1	171,386	161,366	10,020
אשדוד	11.2.2021	נמסר	62	62	0	106,061	104,531	1,530
צור יצחק	6.1.2021	נמסר	58	47	11	91,624	89,802	1,822
באר יעקב	27.10.2021	נמסר	57	57	0	122,599	120,747	1,852
בני ברק	21.12.2021	נמסר	58	58	0	127,030	124,657	2,373
חולון	13.6.2021	בוטל	54	בוטל	0	0	0	0
נתניה	8.5.2022	נמסר	53	53	0	141,927	0	141,927
קריית אונו	31.10.2021	בוטל	53	בוטל	0	0	0	0
אור יהודה	25.4.2021	נמסר	51	33	18	81,707	0	81,707
קריית אונו	28.12.2020	נמסר	50	50	0	120,339	120,339	0
ירושלים	22.3.2021	נמסר	50	50	0	115,890	109,383	6,507
גבעת שמואל	15.3.2021	נמסר	50	38	12	103,723	0	103,723
סה"כ			776	626	43	1,426,019	830,825	595,194



פעילויות נוספות

לחברה מספר פעילויות בתחומים נוספים שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה

הפעילות	תיאור הפעילות	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2025 (חלק החברה, במיליוני ש"ח)
ייצור מוצרי פלסטיק	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% מאמרו שבבעלותה מפעל לייצור ופיתוח שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון והמשקאות.	219.2
אנרגיה מתחדשת	החברה מחזיקה ב-25% בחברת דוראל אורבן, בה היא שותפה עם קבוצת דוראל והפניקס. דוראל אורבן עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקנים לאגירת חשמל במרחב האורבני.	2
	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-16.66% בחברת אלומיי אגירה שאובה, בה היא שותפה עם אלומיי קפיטל. אלומיי אגירה שאובה מקדמת פרויקט שנמצא כעת בהקמה של תחנת כח בטכנולוגיית אגירה שאובה בצוק מנרה.	76.2
מלונאות	החברה מחזיקה ב-74% מחברת חוף דור ייזום המפעילה כפר נופש מושב דור. בימים אלה מקדמת החברה הליך להוצאת היתר לבניית כפר נופש שיכלול 84 יחידות אירוח.	30.3
חקלאות	לחברה שתי זרועות מרכזיות בתחום החקלאות והמזון: (1) מסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים אשר משווקים תחת המותג Carmel, (2) גידול פירות יער בחוות גידול בדרום רמת הגולן.	4.2
כח אדם	החברה מחזיקה 100% מאסיה פרו, אשר מעסיקה כ-400 עובדים זרים בענף הבנייה במטרה לתת מענה למחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בישראל.	2.2
נכסי בית הקיבוצים ונחלת בנימין	החברה שוכרת שני נכסים לטווח ארוך ומשכירה לצדדים שלישיים המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בהתבסס על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק.	66.6
סה"כ		400.7



נתונים כספיים מהדוח המאוחד

שנת 2025





נתונים כספיים

מאזן אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

2024	2025	התחייבויות והון (באלפי ש"ח)
555,970	404,605	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
167,549	100,395	זכאים ויתרות זכות
863,218	659,035	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,560,236	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
-	1,732,652	אגרות חוב
488,761	647,452	התחייבויות מיסים נדחים
134,240	52,555	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
1,590,408	1,554,796	התחייבויות בגין חכירה
3,774,033	3,987,873	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,025,795	2,842,471	סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
2,636,480	3,344,134	סה"כ הון
7,273,731	7,991,042	סה"כ התחייבויות והון

2024	2025	נכסים (באלפי ש"ח)
119,705	429,647	מזומנים ושווי מזומנים
137,484	45,327	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
307,455	269,589	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
617,232	808,734	סה"כ נכסים שוטפים
931,333	828,914	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,689,174	3,719,680	נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה
47,800	415,750	נדל"ן להשקעה בהקמה – מבנים להשכרה
1,794,960	1,801,113	נדל"ן להשקעה – חללי עבודה
6,656,499	7,182,308	סה"כ נכסים לא שוטפים
7,273,731	7,991,042	סה"כ נכסים



נתונים כספיים

רווח והפסד אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

2024	2025	Q4/24	Q4/25	
238,856	245,029	54,700	63,215	הכנסות מגזר נדל"ן מניב
141,915	124,806	24,576	24,085	הכנסות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
291,426	300,270	72,212	74,322	הכנסות מגזר חללי עבודה משותפים
707,068	732,883	158,995	173,867	סה"כ הכנסות
(33,868)	(28,393)	(7,322)	(8,860)	עלות מגזר נדל"ן מניב
(108,971)	(99,311)	(19,464)	(18,269)	עלות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
(102,270)	(105,530)	(23,665)	(27,217)	עלות מגזר חללי עבודה משותפים
429,665	443,088	103,218	104,428	רווח גולמי
222,750	102,135	202,020	87,507	התאמת שווי הוגן – נדל"ן מניב
(145,093)	(22,374)	(78,584)	39,399	התאמת שווי הוגן – חללי עבודה
(83,971)	(88,215)	(38,516)	(25,309)	הוצאות הנהלה וכלליות
414,341	425,501	188,399	201,957	רווח תפעולי
(203,336)	(182,106)	(52,759)	(26,792)	הוצאות מימון, נטו
8,249	43,903	1,649	10,325	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
193,954	228,939	117,121	146,104	רווח נקי
138,517	208,404	75,251	133,853	רווח נקי לבעלי המניות



נתונים כספיים

איתנות פיננסית

98%	443 מיליון ש"ח	1.7 מיליארד ש"ח
מנכסי הנדל"ן המניבים אינם משועבדים ⁽¹⁾	אמצעים נזילים	חוב פיננסי נטו מאוחד
5.11 שנים	3.32%	1.74 מיליארד ש"ח
מח"מ אג"ח	ריבית נקובה אג"ח, צמודה למדד	יתרת קרן אג"ח
27%	54%	דירוג אג"ח AA
יחס חוב פיננסי נטו למאזן ⁽³⁾	יחס הון למאזן ⁽²⁾	ע"י S&P מעלות

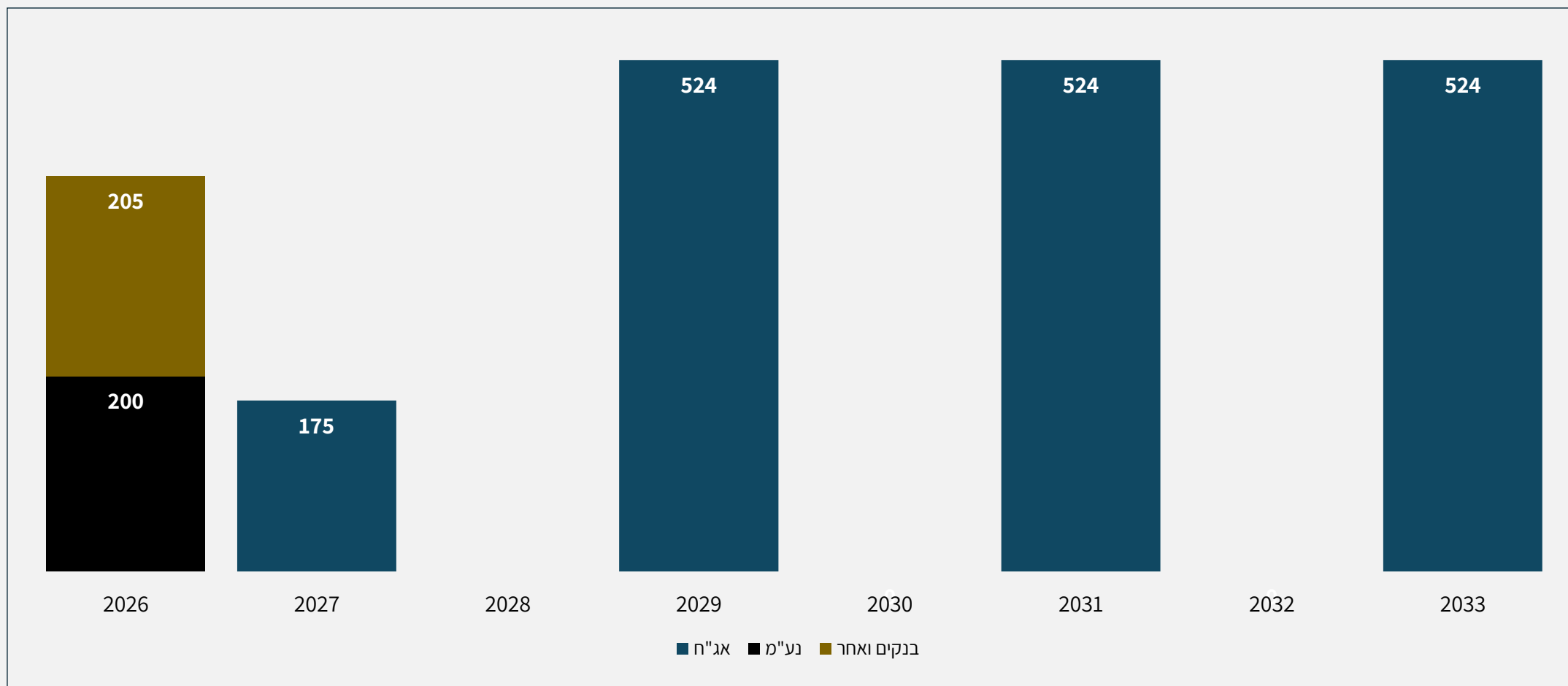
נתונים ליום 31.12.2025

(1) חישוב לפי שווי (חלק החברה) ולא כולל נכסים בהקמה; ישנם נכסים שעדיין רשומים שעבודים בגינם, אך שעבודים אלה מצויים בתהליך פורמלי של הסרה לאחר פירעון ההלוואות הרלוונטיות והנתון חושב כאילו שעבודים אלה הוסרו, (2) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 41.8%), (3) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 21.2%).



נתונים כספיים

פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח) ליום 31.12.2025





אמפא בע"מ

בית אמפא הרצליה

ספיר 1 קומה 15 הרצליה 4685205

ampa.co.il | 09-97084000