



דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2026

דוח רבעוני

לרבעון הראשון של שנת 2026

01

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

03

דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב
(נספח ב' לדוח הדירקטוריון)

05

דוחות כספיים מאוחדים של אמפא
קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 31
במרץ 2026

02

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של
החברה (נספח א' לדוח
הדירקטוריון)

04

דוחות כספיים של החברה ליום 31
במרץ 2026

06

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. בהתאם, יש לעיין בדוח זה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, על חלקיו ("הדוח התקופתי").

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

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

החברה (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 ההנפקה כאמור, ראו סעיף 20.3(1) בפרק א' לדוח התקופתי.

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

¹ כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027504), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, לחברה חמישה תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (1) נדל"ן מניב; (2) נדל"ן יזמי; (3) חללי עבודה משותפים; (4) פיננסים (מימון אלטרנטיבי); (5) מכירת דירות למגורים; וכן פעילויות נוספות בתחומים הבאים: ייצור מוצרי פלסטיק, חקלאות, אנרגיה מתחדשת, מלונאות וקבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה (יצוין כי היקף הפעילות של כל אחת מהן אינו מהותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969). לפרטים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה המפורטים לעיל ראו סעיפים 9-14 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

התפתחות בתחומי הפעילות

2.1. תחום הנדל"ן המניב בישראל

2.1.1. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה לרבעון הראשון של השנים 2025 ו-2026 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

2025		2026	פרמטר
לשנה	לרבעון 1	לרבעון 1	
261,327	60,545	63,924	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) (*)
100,447	1,202	1,086	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
346,625	60,262	60,808	רווחי הפעילות (מאוחד) (**)
246,178	59,060	59,722	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
195,668	46,259	47,245	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
246,178	59,060	59,722	סה"כ NOI (מאוחד)
195,668	46,259	47,245	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול.

(**) רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך.

2.1.2. הממוצע המשוקלל (לפי שטחים) של שיעורי התפוסה בנכסים המניבים של החברה בתקופה של שלושה

חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ של שנת 2026 עמד על כ-91%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-96%, וזאת לעומת ממוצע משוקלל של כ-91% וכ-97%, בהתאמה, בתקופה המקבילה אשתקד. הממוצע המשוקלל כאמור בשנת 2025 עמד על כ-91%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-97%.

2.1.3. להלן פרטים אודות נכס מניב מהותי מאוד של הקבוצה – מגדל אלקטרה, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה², נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

שנת 2025	רבעון 1 לשנת 2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
1,913,000	1,913,000	שווי הנכס
131,068	31,034	NOI בפועל בתקופה
-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.85%	6.48%	שיעור תשואה בפועל
153	153	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
146	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

2.1.4. שיעור היוון משוקלל (CAP Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP Rate) הנגזר מהנדל"ן המניב – מבנים להשכרה של החברה (ללא נדל"ן להשקעה בהקמה), על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

3,720,820	סך נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
98,840	התאמות לדוח המאוחד (*)
3,819,660	סה"כ נכסים מניבים
59,722	NOI בפועל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
260,766	NOI שנתי על בסיס NOI מתוקנן
6.83%	שיעור היוון משוקלל (CAP Rate) הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה כולל שטחים פנויים (**)

(*) ההתאמות כוללות נטרול שווי זכויות נוספות וכן נטרול חלק המסחר בפרויקט מגדלי רחובות ובתוספת חלק הנדל"ן המניב בחברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, על פי חלקן בדוח המאוחד.

(**) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2026 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

נתוני ה-NOI המתוקנן בטבלה לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה והמידע שבידיה למועד דוח זה, בין היתר, מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים קיימים והשווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים ותנאיהם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (ואף באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן תלויות בחברה, וביניהן שינויים בסביבה המקרו-כלכלית שבה פועלת החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 בפרק א' לדוח התקופתי.

² הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".

2.2. תחום הנדל"ן היזמי

2.2.1. להלן יובאו פרטים אודות פרויקטי הנדל"ן היזמי של אמפא ישראל.

2.2.1.1. בהמשך לאמור בסעיפים 10.6 ו-10.14 (בקשר עם אמפא פארק (רחובות בוטיק)) בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכנו להלן הנתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים

בפרויקטים בביצוע ושיווק למועד הדוח (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	עלויות שהושקעו בפועל (חלק החברה)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום בנייה צפוי
אמפא רימון הנדיב, הרצליה	100%	11	91%	100%	49,359	65,410	11,475	18%	8,914	1,652	2026
גליל ים, הרצליה	100%	26	87%	65%	105,831	138,176	24,504	18%	51,877	6,836	2026
אמפא פארק (רחובות בוטיק), רחובות	100%	168	5%	22%	227,282	406,000	38,000	9%	401,593	37,775	2029
הכרם כרמי גת, קריית גת	40%	484 ⁽¹⁾	3%	0%	57,200	294,000	50,400	17%	294,400	50,400	2029
סה"כ		689			439,672	903,586	124,379	14%	756,784	96,663	

⁽¹⁾ בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 29.3.2026, מספר יח"ד לשיווק בפרויקט השתנה מ-492 ל-484, כאשר מחצית (242) מתוכן בתוכנית "מחיר מטר".

2.2.1.2. יעודכנו להלן נתוני מכירות (כולל מע"מ) בפרויקטי הנדל"ן היזמי של אמפא ישראל בשיווק, למועד הדוח (נתונים לפי 100%):

שם הפרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר דירות שנמכרו		שטחי דירות שנמכרו (מ"ר)		מכירות (אלפי ש"ח)		מחיר ממוצע למ"ר בדירות שנמכרו (אלפי ש"ח)		יתרת דירות במלאי
		1.4.2026 ועד מועד הדוח פרסום	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	1.4.2026 ועד מועד הדוח פרסום	1.4.2026 ועד מועד הדוח פרסום	רבעון 1 לשנת 2026	1.4.2026 ועד מועד הדוח פרסום	רבעון 1 לשנת 2026	
אמפא רימון הנדיב, הרצליה	100%	-	1	172	-	-	4,729	-	27.5	-
גליל ים, הרצליה	100%	-	2	286	-	-	11,572	-	40.5	9
אמפא פארק (רחובות בוטיק)	100%	2	5	488	215	4,771	11,873	22.2	24.3	131
אלומות	100%	-	1	164	-	-	1,914	-	11.7	41
כרמי גת	40%	1	-	-	156	2,695	-	17.3	-	483
סה"כ		3	9	1,110	371	7,466	30,088	-	-	664

2.2.1.3. בהמשך לאמור בסעיף 10.14 בפרק א' לדוח התקופתי, להלן מידע נוסף אודות פרויקט מהותי מאוד למועד הדוח (באלפי ש"ח) – אמפא פארק (רחובות בוטיק):

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2025	רבעון 1 שנת 2026	
133,556	133,556	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
40,968	42,273	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
0	4,788	עלויות מצטברות בגין בנייה
40,023	40,428	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
4,260	6,237	עלויות מצטברות אחרות
218,807	227,282	סה"כ עלות מצטברת
218,807	227,282	סה"כ עלות מצטברת בספרים
0	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
0	0	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
141,000	136,212	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
8,193	4,506	עלויות אחרות שטרם הושקעו
0	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
149,193	140,718	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
3%	5%	שיעור השלמה (לא כולל קרקע)
רבעון ראשון לשנת 2029		מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

שנת 2025					רבעון 1 לשנת 2026		
כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
30	9	12	9	0	5	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,907	994	1,131	782	0	488	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	23	24	0	24	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר ³ בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
30	30	21	9	0	35	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,907	2,907	1,913	782	0	3,395	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	24	24	0	24	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר ³ במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
406,000	406,000	406,000	406,000	0	406,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (בש"ח) (א)	שיעור השיווק של הפרויקט
67,957	67,957	45,149	18,687	0	79,830	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (בש"ח) (ב)	
17%	17%	11%	5%	0%	20%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (ב) חלקי (א)	
138	138	147	159	168	133	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,287	14,287	15,281	16,412	17,194	13,799	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
182,183	182,183	187,681	197,446	203,366	179,932	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	

2						מספר יחידות	חוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2026 ועד למועד פרסום הדוח
אין						שטחי מסחר (מ"ר)	
22						מחיר ממוצע למ"ר ⁴⁰	

3 מרפסות מחושבות לפי 50%.

2.2.1.4. בהמשך לאמור בסעיפים 10.7 ו-10.10 (בקשר עם פרויקטים אחרים)⁴ בפרק א' לדוח התקופתי יעודכנו להלן נתונים על פרויקטים בתכנון ובייזום למועד הדוח (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקום	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי צפוי
בת ים מטר (השלושה)	100%	75	תכנון	רבעון 2 לשנת 2026	189,000	45,000	24%
נופים שלב א'	42.5%	120	החלטת ועדה	רבעון 2 לשנת 2026	104,000	22,000	21%
אלומות	100%	55	רישוי	רבעון 4 לשנת 2026	127,000	27,000	21%
בת ים בוטיק (השלושה)	100%	40	תכנון	רבעון 4 לשנת 2026	112,000	38,000	34%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	רבעון 4 לשנת 2026	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	רבעון 1 לשנת 2027	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע מאושרת	רבעון 4 לשנת 2027	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	תב"ע	רבעון 1 לשנת 2030	396,500	91,000	23%
חולון הקונגרס	60%	42	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	59,400	13,200	22%
הוד השרון	100%	43	זכייה במכרז	רבעון 4 לשנת 2027	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,077			1,433,900	341,200	24%

המידע בטבלאות לעיל בדבר נתוני התחלת בנייה, הכנסות ורווחיות צפויים הינם 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, לרבות גורמים שעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, להוביל להתייקרות העלויות וחומרי הגלם וכן על הביקוש בשוק הדירות למגורים, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 בפרק א' לדוח התקופתי.

⁴ פרויקטים שטרם הסתיימו ושאינם בהקמה או בתכנון.

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

- (1) אמפא פארק (רחובות בוטיק) – בהמשך לאמור בסעיף 10.14 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר המצב התכנוני של הפרויקט, יעודכן כי למועד פרסום הדוח התקבל היתר בנייה לכל יחידות הדירור בפרויקט.
- (2) ביום 4 בינואר 2026 נחתם מזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ("החברה הנרכשת") לרכישת מניותיהם בחברה הנרכשת המהווה את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע, וזאת בתמורה לתשלום מיידי במועד ההשלמה בסך של 80 מיליוני ש"ח ("התמורה המיידית"). בנוסף לתמורה המיידית, הוסכם בין הצדדים על תשלום תמורה נוספת למוכרים בסך כולל של עד כ-80 מיליוני ש"ח (שיוצמדו למדד המחירים לצרכן בכפוף להתקיימות תנאי ההצמדה שנקבעו במזכר ההבנות), המותנית בהתקיימות אבני דרך תכנוניות בקשר עם פרויקטים של החברה הנרכשת, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם. ההתקשרות בהסכם מחייב כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של החברה שעדיין מתקיימת למועד פרסום הדוח, ולקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. למועד פרסום הדוח, אין כל ודאות כי ייחתם הסכם מחייב, ואף אם ייחתם, אין ודאות כי יתקיימו התנאים המתלים ותושלם העסקה על פיו. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ותנאיו, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001389), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.3. תחום חללי עבודה משותפים (WeWork)

- 2.3.1. להלן תמצית תוצאות הפעילות של א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ ("א.ו.") לרבעון הראשון של השנים 2025 ו-2026 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2025		2026
	לשנה	לרבעון 1	לרבעון 1
סך כל הכנסות הפעילות ⁽¹⁾	288,597	71,971	74,854
שיעור תפוסה ממוצע	81%	82%	81%
רווח תפעולי ⁽²⁾	132,942	18,209	32,589
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽³⁾	157,689	40,439	42,259
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽⁴⁾	29,674	9,065	10,631

יובהר כי 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 שערך משמעותיים המשפיעים על הרווח החשבונאי.

(1) כ-82% מההכנסות מקורן בנכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב-יפו, וכ-67% מההכנסות מקורן בחברות גדולות ובינוניות.

(2) 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.

(3) 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).

(4) 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.

2.3.2. להלן תתוארנה התפתחויות מהותיות ביחס לנכסים שמשמשים את א.ו. בפעילותה:

(1) בחודש פברואר 2026 מימשה א.ו. את אופציית ההארכה בהסכם השכירות של הנכס שרוונה, להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, החל מיום 1.2.2026 ועד ליום 31.1.2031. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.2.5 בפרק ד' לדוח תקופתי.

(2) ביום 1 באפריל 2026, הודיעה א.ו. כי לא תממש את האופציה להארכת תקופת השכירות בנכס ברחוב הזרם בתל אביב-יפו, כך שתקופת השכירות תסתיים ביום 31.12.2026.

2.4. תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)

2.4.1. בתקופת הדוח, התקשרה אמפא קפיטל בהסכמי הלוואה עם שני תאגידים בנקאיים להעמדת הלוואות נחותות בסך של 50 מיליון ש"ח כל אחת (ובסך הכל 100 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2026.

2.4.2. במהלך חודש אוקטובר 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לרכישת שליטה בחברת אשראי חוץ בנקאי המתמחה במתן פתרונות מימון לעסקים קטנים ("חברת האשראי") בתמורה לסך כולל של 6 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הרכישה כאמור, תחזיק אמפא קפיטל ב-60% מהון המניות של חברת האשראי בדילול מלא, והעברת מניות אלה תהיה כפופה לזכויות מקובלות ביחס להעברת מניות. במסגרת ההסכם התחייבה אמפא קפיטל, במהלך 4 השנים הראשונות לאחר מועד השלמת ההסכם, להזרים הון נוסף בתמורה להקצאת מניות, כדי לשמור על יחס הון למאזן מוחשי בשיעור של 15%, לפי מכפיל על הרווח הגולמי של חברת האשראי. ביום 23 באפריל 2026 הושלמה העסקה וזאת לאחר שהתנאים המתלים הושלמו, ובין היתר, לאחר שהתקבל היתר שליטה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2026, המצורפים לדוח זה.

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

(1) ליום 31 במרץ 2026, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל⁵ הינה בסך של כ-3,536 מיליארדי ש"ח, לעומת כ-3,444 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הרכב תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2026 הינו כדלקמן: כ-36% אשראי לעסקים, כ-53% נדל"ן וכ-12% ציוד והיסעים.

⁵ כולל ערבויות לעסקים, שהיקפן נכון ליום 31 במרץ 2026 עומד על סך של כ-111.8 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2026, כ-67% מיתרת תיק האשראי מגובה בבוטוחות קשיחות והיתר מובטח באמצעות ביטוח אשראי וערביות.

(2) התפלגות לפי מח"מ תיק אשראי ללקוחות לפי זמני פירעון ליום 31 במרץ 2026:

ימים לפירעון ⁶	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
30-0	10%	10%
60-31	5%	15%
120-61	14%	29%
180-121	5%	34%
365-181	16%	50%
730-365	31%	81%
1,095-730	13%	94%
1,460-1,095	4%	98%
מעל 1,460	2%	100%

(3) פילוח חלק מתיק האשראי של החברה בתחום הנדל"ן ליום 31 במרץ 2026:

טווח אשראי לפרויקט (במיליון ש"ח)	מספר פרויקטים	% מההיקף הכספי הכולל של הפרויקטים
24.9-0	27	64%
49.9-50	3	20%
100+	14	16%

(4) פילוח תיק האשראי לענף הנדל"ן בחלוקה לפי סוגי בוטוחות נכון ליום 31 במרץ 2026:

סוג בוטוחה	% מכלל לקוחות (ברוטו) ליום 31 במרץ 2026	% מסך הכנסות לשנה שהסתיימה 31 במרץ 2026
משכנתה מדרגה ראשונה על נדל"ן	35%	36%
משכנתה מדרגה שנייה על נדל"ן	17%	15%
ציוד, צמ"ה ורכבים	12%	12%
עודפים	3%	1%
מניות סחירות	2%	3%
ערבויות אישיות (אשראי סולו)	30%	31%
ערבויות צד ג' (ניכיון ממסרים)	1%	2%
סה"כ	100%	100%

⁶ מספר הימים שבין יום 31 במרץ 2026 ועד מועד הפירעון החוזי.

(5) פילוח האשראי המגובה בבטוחות קשיחות על פי סוג הבטוחה ושיעור המימון (LTV) ליום 31 במרץ

2026 (באלפי ש"ח):

שיעור מימון (LTV)	משכנתה מדרגה ראשונה על נדל"ן	משכנתה מדרגה שנייה על נדל"ן	ציד, צמ"ה ורכבים	עודפים	מניות סחירות	סה"כ
30%-0%	99,353	53,361	23,801	-	-	176,515
50%-30%	266,247	124,816	88,752	-	49,799	529,613
70%-50%	324,978	313,057	212,723	-	-	880,447
90%-70%	405,250	76,662	80,125	-	21,817	650,414
100%-90%	108,034	-	3,578	-	-	111,611
סה"כ	1,203,862	567,897	408,978	96,248	71,616	2,348,601

(6) הפרשה להפסדי אשראי – ברבעון הראשון של שנת 2026, שיעור ההפרשה לחובות מסופקים מתיק

האשראי (שיעור הכיסוי) עמד על כ-0.57%, ושיעור הוצאות חובות מסופקים ספציפיים מתיק

האשראי עמד על כ-0.46%, לעומת כ-2.23% וכ-0.50% (בהתאמה) בתקופה המקבילה אשתקד.

2.5 תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

2.5.1 ביום 10 בפברואר 2026, נחתם הסכם הלוואה בין אמפא יובלים לבין החברה, במסגרתו העמידה לה

החברה הלוואה בסכום כולל של עד 200 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "ההסכם" ו-"ההלוואה", בהתאמה), וזאת

לצורך פירעון הלוואות קיימות של אמפא יובלים אשר הועמדו לה מקרן ריאליטי כאמור ולפעילותה

השוטפת. בהתאם להסכם, הריבית השנתית של ההלוואה הינה 4.5%, וקרן ההלוואה והריבית צמודות

לעלייה במדד המחירים לצרכן. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ביום 10 בפברואר 2028. להבטחת

החזר ההלוואה, העמידו אמפא יובלים ובעלות המניות לחברה ביטחונות, לרבות בקשר עם מקבצי הדיור

של אמפא יובלים. בנוסף, אמפא יובלים תהא רשאית לבצע פירעון מוקדם, מלא או חלקי, של החברה,

מדי שלושה חודשים ממועד העמדת ההלוואה. נכון למועד פרסום הדוח, פרעה אמפא יובלים באמצעות

ההלוואה כאמור וכן מתקבולי מכירת דירות כ-189 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי שהועמדו לה על ידי קרן

ריאליטי, ויתרתן למועד פרסום הדוח הינה כ-8.5 מיליון ש"ח.

2.5.2. מקבצי הדיור של אמפא יובלים

להלן סטטוס מכירת הדירות בפרויקטים שרכשה אמפא יובלים, ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

	הפרויקט	מועד הרכישה	מועד מסירה צפוי	מספר יחידות דיור שנרכשו	מספר יחידות דיור שנחתמו בגין חוזי מכר	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו בגין חוזי מכר	סך הכנסות בגין חוזי מכר חתומים	הכנסות שהוכרו בגין חוזי מכר חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בגין חוזי מכר חתומים
1.	נתניה – יובלים*	23 במאי 2021	רבעון 4, 2026	99	98	1	243,733	0	243,733
2.	רחובות – אמפא*	29 באפריל 2021	נמסר	81	81	0	173,374	169,535	3,839
3.	אשדוד – יובלים*	11 בפברואר 2021	נמסר	62	62	0	106,061	104,531	1,530
4.	צור יצחק – צמח המרמן	6 בינואר 2021	נמסר	58	47	11	91,624	89,802	1,822
5.	באר יעקב – צבי צרפתי	27 באוקטובר 2021	נמסר	57	57	0	122,599	122,599	0
6.	בני ברק – גינות דוד	21 בדצמבר 2021	נמסר	58	58	0	127,030	127,030	0
7.	חולון – הכשרת הישוב	13 ביוני 2021	בוטל (1)	54	בוטל	0	0	0	0
8.	נתניה – רותם שני	8 במאי 2022	נמסר	53	⁷ 51	2	⁸ 136,376	0	136,376
9.	קריית אונו – כנען	31 באוקטובר 2021	בוטל (2)	53	בוטל	0	0	0	0
10.	אור יהודה – יובלים*	25 באפריל 2021	נמסר	51	33	18	81,707	0	81,707
11.	קריית אונו – בוני התיכון	28 בדצמבר 2020	נמסר	50	50	0	120,339	120,339	0
12.	ירושלים – רובוטרום מגורים	22 במרץ 2021	נמסר	50	⁹ 49	1	113,805	111,608	2,197
13.	גבעת שמואל – שגראוי ליבוביץ	15 במרץ 2021	נמסר	50	42	8	115,002	35,075	79,927

* צד קשור – היזם הינו תאגיד קשור לבעלות המניות של אמפא יובלים (לפי העניין).

- (1) ביום 15 במרץ 2026, התקשרה אמפא יובלים עם היזם בפרויקט "חולון הכשרת הישוב", בהסכם לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור (54) בפרויקט, בתמורה להחזר סכום מוסכם של כ-28,274 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכם, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט. לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, התקבל ההחזר כאמור במלואו.
- (2) ביום 12 במרץ 2026, התקשרה אמפא יובלים עם היזם בפרויקט כנען קריית אונו, בהסכמים לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור (53) בפרויקט, בתמורה להחזר סכום מוסכם של כ-112,920 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכמים, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט. לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, התקבל סך של כ-75,184 אלפי ש"ח מתוך הסכום כאמור. מועד תשלום יתרת ההחזר הינו יום 1 ביוני 2026.

⁷ בתקופת הדוח, בוטלו חוזי מכר ביחס לשתי יחידות דיור, ולאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו בוטלו חוזי מכר ביחס לארבע יחידות דיור נוספות.

⁸ כולל הכנסות בסך של כ-9,720 אלפי ש"ח בגין חוזי מכר ביחס לארבע יחידות דיור, אשר בוטלו לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו.

⁹ בתקופת הדוח בוטל חוזה מכר ביחס ליחידת דיור אחת.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה וכן אודות הסכמי בעלי המניות והשליטה בחברה, ראו סעיף 3.2 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 3.4 בפרק 4 לתשקיף.¹⁰

4. הסביבה העסקית

4.1. המצב הגיאופוליטי בישראל

בהמשך למתואר בסעיף 8 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר השפעת המלחמה ומבצע "שאגת הארי", להלן יובאו פרטים בדבר השפעת המלחמה ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי" ("המבצע") על פעילותה העסקית של הקבוצה, כפי שאלו באו לידי ביטוי בתקופת הדוח.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחה מדינת ישראל בשיתוף פעולה עם ארה"ב במבצע "שאגת הארי" – מבצע צבאי כנגד איראן. במסגרת מבצע שאגת הארי חוסלה הצמרת השלטונית והצבאית באיראן וחיל האוויר הישראלי תקף באיראן מטרות צבאיות רבות בשיתוף פעולה עם חיל האוויר האמריקאי. בתגובה לתקיפה, פתחה איראן במתקפה על ישראל ועל מדינות המפרץ שכללה שיגור טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות אזרחיות וצבאיות. בנוסף לכך, ביום 2 במרץ 2026 הצטרף ארגון הטרור הלבנוני "חיזבאללה" למתקפה כנגד ישראל באמצעות שיגור טילים וכטב"מים לשטח מדינת ישראל. כתוצאה מכך, התרחב העימות גם ללחימה של צה"ל כנגד "חיזבאללה" ומטרות שונות של ארגון הטרור ברחבי לבנון. המבצע הוביל לשורה של השלכות והגבלות שונות ברחבי מדינת ישראל, ובין היתר, לסגירה זמנית של עסקים רבים ברחבי המדינה, סגירה זמנית של שמי הארץ לטיסות יוצאות ונכנסות והגבלות על התכנסות במקומות עבודה. נכון למועד הדוח, שוררת הפסקת אש בין צבא ארצות הברית לבין איראן לטובת ניהול משא ומתן סביב סוגיות גרעין ונושאים נוספים. במהלך חודש אפריל הוכרזה גם הפסקת אש בין ישראל ללבנון אולם נכון למועד פרסום הדוח, עדיין מתקיימים חילופי אש תכופים בין הצדדים.

משכך, על אף התאוששות כלכלית הדרגתית מהשלכות המלחמה במהלך שנת 2025,¹¹ למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי ודאות בנוגע למצב הביטחוני לגבי סיום הלחימה בכלל הגזרות. הימשכות הלחימה והתרחבותה עשויה להשפיע על המצב במשק.

לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה והמבצעים, ראו ביאור 1.1 לדוחות הכספיים.

¹⁰ יצוין כי ביום 4 במאי 2026, התקבל אישור מרשם החברות על מיזוג החברות אמרה בע"מ; בית אמפא - תל אביב בע"מ; אמצור בע"מ וחברת החזקה נכסים של אמפא 1970 בע"מ (יחד: "חברות היעד") עם ולתוך חברת אמפא נדל"ן בע"מ ("החברה הקולטת"). בעקבות המיזוג כאמור, חוסלו חברות היעד, וכל נכסיהן, זכויותיהן והתחייבויותיהן הועברו לחברה הקולטת. המיזוג התבצע ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

¹¹ ראו פרסום הבורסה לניירות ערך בדבר סקירה שנתית 2025 המחלקה הכלכלית מסכמת את השנה, בקישור הבא: https://content.tase.co.il/media/mejkbpuv/2025_annualreview_heb_accessible.pdf?guid

4.2. המצב המוניטרי בישראל

ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל ("הוועדה") להוריד את הריבית ב-0.25%, משיעור של 4.5% ל-4.25%, וביום 5 בינואר 2026, החליטה הוועדה להוריד את הריבית ב-0.25% נוספים לשיעור של 4%. לאחר מועד הדוח, ביום 25 במאי 2026, החליטה הוועדה להוריד את הריבית ב-0.25% נוספים, כך שלמועד פרסום הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 3.75%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש מרץ 2026 ("תחזית בנק ישראל"), אשר גובשה תחת הנחת העבודה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת חודש אפריל, בשנת 2025 התוצר צמח ב-2.8% וצפוי לצמוח בשנים 2026 ו-2027 ב-3.8% וב-5.5%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.3% ובמהלך השנים 2026 ו-2027 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ועל 1.8%, בהתאמה. הריבית הממוצעת ברבעון הראשון של שנת 2027 צפויה לעמוד על 3.5%/3.75%¹².

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 2026 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 חזרת הלחימה בזירות השונות והתרחבותה לחזיתות נוספות, על פעילות 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 8 בפרק א לדוח התקופתי.

¹² לפרטים נוספים, ראו הודעת בנק ישראל מיום 30 במרץ 2026, בדבר התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, בקישור הבא: <https://www.boi.org.il/media/huknfkfl/>

5. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

5.1. לפרטים אודות מזכר הבנות לא מחייב שנחתם בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ביום 4 בינואר 2026, ראו סעיף 2.2.2(2) לעיל.

5.2. ביום 29 בינואר 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה של 1,091,245 כתבי אופציה, שכל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה (בסעיף 5.2 זה: "**כתב אופציה**"), למר אור אייל, המשנה למנכ"ל והיועץ המשפטי של החברה, למר אבי חסיד, סמנכ"ל הכספים של החברה, ולשני עובדים ונותן שירותים בתאגידים בשליטת החברה. ההקצאה לניצעים נעשתה בחלוקה שווה, כך שלכל אחד מהם הוקצו 218,249 כתבי אופציה, ששווים ההון במועד ההקצאה עמד על כ-1,150 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 29 בינואר 2026, כפי שהושלם ביום 3 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012090), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.3. ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים ("**התאגיד המשותף**"). שיתוף הפעולה כאמור הותנה בקבלת אישורים נדרשים, לרבות אישור רשות התחרות, אם יידרש. למועד פרסום הדוח, התקבלו כל האישורים הנדרשים לפעילות המשותפת וההסכם נכנס לתוקף. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 בפברואר ו-26 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-015406 ו-2026-01-048700, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

5.4. בהמשך לאמור בסעיף 5.3 לעיל, ביום 27 במאי 2026, התקשר התאגיד המשותף בהסכם שיתוף פעולה עם חברה מקבוצת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ("**בעלת הזכויות במקרקעין**" יחד עם התאגיד המשותף: "**הצדדים**"), להקמת חוות שרתים על מקרקעין ביעוד תעשייה באזור התעשייה הר טוב, בית שמש בשטח של כ-27 דונם ("**ההסכם**", "**מקרקעי הפרויקט**" ו-"**הפרויקט**" בהתאמה). מקרקעי הפרויקט קיבלו את התחייבות מנהל המערכת לחיבור לרשת ההולכה בהיקף של כ-96 MVA, בחיבור הדרגתי, ובכפוף לעמידה בלוחות זמנים להקמה ולחיבור, כמקובל. בהתאם להסכם, נקבע כי לתאגיד המשותף זכות בלעדית לייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים על מקרקעי הפרויקט, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידי התאגיד המשותף ("**תאגיד הפרויקט**"). בנוסף, במועד שייקבע על ידי התאגיד המשותף, ובכל מקרה בתוך 4 שנים ממועד חתימת ההסכם (אלא אם כן בוטל קודם לכן), יתקשרו תאגיד הפרויקט ובעלת הזכויות במקרקעין בהסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט לתקופה של כ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה בהם, בתמורה לדמי שכירות שנתיים ("**הסכם השכירות**"). כמו כן, בעלת הזכויות במקרקעין תהיה זכאית למענקים בסכומים לא מהותיים לחברה, אשר ישולמו בהתקיימות אבני דרך מרכזיות בתהליך קידום הפרויקט וכן תינתן לה אופציה לקבלת זכויות בתאגיד הפרויקט בשיעור של בין 5% ל-30%. ההסכם כולל הוראות מקובלות לעניין ביטול ההסכם על ידי כל אחד מהצדדים, וכן תנאים מפסיקים, שבהתקיימות איזה מהם התאגיד המשותף רשאי להביא את ההסכם לסיום וזאת עד למועד מסירת החזקה במקרקעי הפרויקט מכוח הסכם השכירות, או בחלוף 4 שנים ממועד חתימת ההסכם,

לפי המוקדם מביניהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם על ידיה בסמוך לפרסום דוח זה.

יובהר כי למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלו כל האישורים וההיתרים להקמת והפעלת הפרויקט, ואין כל ודאות לקבלתם או לקידום, הקמת והפעלת הפרויקט. המידע בדבר חיבור הפרויקט לרשת, היקף הספק חוות השרתים, הקמת תאגיד הפרויקט, חתימה על הסכם השכירות, קידום הפרויקט, לרבות קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, זמינות תשתיות חשמל, התקשרות עם משתמשי קצה והגעה להפעלה מסחרית, מהווה מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על מידע, הערכות ותוכניות של החברה למועד פרסום דוח זה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים, התקיימות איזה מהתנאים המפסיקים, ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים, ביטול הסכם השכירות, היעדר כדאיות כלכלית ותנאי שוק והתממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המתוארים בדוח התקופתי.

5.5. ביום 4 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה פרטית של 421,633 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, הניתנים למימוש לעד 421,633 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית התגמול ההוני שלה, למר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 15 במרץ 2026. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה עמד על 16.61 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-1,440 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 1 בפברואר 2026 (כפי שתוקן ביום 4 במרץ 2026) ו-15 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-019774 ו-2026-01-022746), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

5.6. ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח. מועד התשלום של הדיבידנד חל ביום 16 באפריל 2026. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לאחר חלוקת הדיבידנד עמדה על כ-1,932 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027501), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.7. ביום 23 באפריל 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של 17 חודשים, שתחילתה ביום 11 במאי 2026 וסיומה ביום 10 באוקטובר 2027 ("פוליסת הביטוח" ו-"תקופת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (בתוספת הוצאות משפט סבירות). הפרמיה לתקופת הביטוח עומדת על סך של כ-97.4 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית אשר בה תישא החברה בגין כל תביעה הינה בסך של 10 אלפי דולר ארה"ב, כאשר ביחס לתביעות בארה"ב ובקנדה ההשתתפות העצמית הינה בסך של 35 אלפי דולר ארה"ב וביחס לתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה – 50 אלפי דולר ארה"ב. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי

השליטה בחברה או קרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037731), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.8. ביום 20 במאי 2026, אשררה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") דירוג מנפיק זמן ארוך לחברה 'ilAA' עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה מעלות ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-046908), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.9. ביום 27 במאי 2026 נחתמו שתי תוספות להסכמי שכירות בלתי מוגנת בקשר עם עדכון תנאי השכירות והארכת תקופת השכירות של שטחים ומקומות חנייה בנכס אמפא TLV ("התוספות להסכמי השכירות"): הסכם שכירות בין אמקור בע"מ ("אמקור") לבין מכבי שירותי בריאות אגודה עותמאנית מס' 227/99 והסכם שכירות בין אמקור לבין אסותא מרכזים רפואיים בע"מ. בהתאם לתוספות להסכמי השכירות, תקופת השכירות הנוכחית על פי הסכמי השכירות הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2036 ("תקופת השכירות"), כאשר חמש השנים הראשונות של תקופת השכירות מחליפות תקופת אופציה שניתנה לשוכרות מכוח ההסכמים המקוריים. כמו כן, לשוכרות ניתנו אופציות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות: שתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 3.5 שנים, בכפוף לתנאים שנקבעו בתוספות להסכמי השכירות ("תקופות האופציה"). התשלומים הצפויים להתקבל מהשוכרות על פי התוספות להסכמי השכירות, בהנחת מימוש מלוא תקופות האופציה, נאמדים בסך כולל של כ- 389 מיליון ש"ח, מתוכם כ-71 מיליון ש"ח בגין חמש השנים הראשונות של תקופת השכירות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם על ידיה בסמוך לפרסום דוח זה.

המידע בדבר התשלומים הצפויים על פי התוספות להסכמי השכירות, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה ובהנחת מימוש מלוא תקופות האופציה על פי התוספות להסכמי השכירות. האמור עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות אי מימוש תקופות האופציה, כולן או חלקן, על ידי השוכרות.

ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

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

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 לדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		סעיף
		2025	2026	
הגידול ביתרת המזומנים למועד הדוח, ביחס למועד הדוח המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת גיוס ההון במסגרת הנפקת החברה לציבור (IPO) בהיקף של כ-603 מיליון ש"ח, אשר חלק מתמורתה נותר בידי החברה. בתקופת הדוח שימשו המזומנים, בין היתר, לפירעון התחייבויות בנקאיות בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	429,647	96,432	291,032	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון ביתרה למועד הדוח, ביחס למועד הדוח המקביל אשתקד, נובע מהכרה בהכנסות בפעילות הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה, בהתאם להתקדמות בביצוע פרויקטים, לצד הכנסות לקבל שנרשמו בגין פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת דירות בפרויקט בגליל ים, הרצליה.	45,327	154,196	64,404	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
למועד הדוח, סיווג החברה סך של כ-25 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה לסעיף מלאי בניינים בהקמה וקרקעות, וזאת בגין נכס הבורג' בחיפה אשר החל בביצוע עבודות הקמה. היתרה שסווגה מיוחסת לרכיב המגורים בפרויקט.	269,589	303,355	284,138	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
	808,734	621,492	728,728	נכסים שוטפים
עיקר העלייה בסעיף ההשקעות למועד הדוח, ביחס למועד הדוח המקביל אשתקד, נובעת מהעמדת הלוואה על ידי החברה לאמפא יובלים בסך של 200 מיליון ש"ח, כמפורט לעיל בסעיף 2.5.1 בחלק א' לדוח זה. ההלוואה מומנה מתמורת הנפקת נע"מ בסך של 200 מיליון ש"ח שבוצעה בחודש פברואר 2026 כמפורט להלן בסעיף 5(2) בחלק ב' זה.	828,914	942,020	1,030,352	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	3,719,680	3,691,983	3,720,820	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
הקיטון למועד הדוח נובע בעיקר מסיווג מלאי בניינים בהקמה וקרקעות, כמפורט לעיל, כאשר מנגד ביצעה החברה השקעות בפרויקט AMPA Tower.	415,750	47,800	397,666	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה

סעיף	ליום 31 במרץ		הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	
נדל"ן להשקעה חללי עבודה	1,789,260	1,781,725	1,801,113
הלוואה לצד קשור	185,000	-	185,000
נכסים שאינם שוטפים	7,395,202	6,654,217	7,182,308
סה"כ נכסים	8,123,930	7,275,709	7,991,042
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	539,579	639,340	404,605
סך התחייבויות שוטפות	820,143	916,521	659,035
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	-	1,518,652	-
השינוי לעומת מועד הדוח המקביל אשתקד נובע מפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, אשר שימשו למימון פעילות הנדל"ן המניב, וזאת באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') שביצעה החברה בחודש ספטמבר 2025.	-	1,518,652	-
אגרות חוב	1,733,158	-	1,732,652
מיסים נדחים	653,066	490,575	647,452
התחייבויות בגין חכירה	1,538,574	1,574,946	1,554,796
סך התחייבויות שאינן שוטפות	3,976,452	3,694,089	3,987,873
הון עצמי	3,327,335	2,665,099	3,344,134
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	2,821,983	2,048,015	2,842,471
השינוי למועד הדוח נובע מרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-27.1 מיליון ש"ח, כאשר מנגד הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח.	2,821,983	2,048,015	2,842,471

2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	58,945	59,568	245,029	הקיטון בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגרעת תרומתו של הנכס "בית קורקס" להכנסות החברה, החל מהרבעון השני של שנת 2025, בעקבות הריסתו במסגרת קידום והקמת פרויקט AMPA Tower.
הכנסות מחללי עבודה	77,806	74,853	300,270	הגידול בתקופת הדוח ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מהשפעת עליית המדד ומשיפור בשיעורי התפוסה בנכסים שבאזורי ביקוש.
הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה	34,947	38,611	124,806	הקיטון בתקופת הדוח ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מפעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה, במסגרתה עיתוי ההכרה בהכנסות משתנה בין התקופות בהתאם להתקדמות ולמסירת פרויקטים. בתוך כך, בתקופת הדוח הוכרו הכנסות בהיקף משמעותי בפרויקט בגליל ים (כ-24 מיליון ש"ח) וכן החלו להירשם הכנסות מפרויקט ברחובות בוטיק (כ-4 מיליון ש"ח), כאשר ברבעון המקביל אשתקד נרשם גידול בהכנסות מהפרויקטים מגדלי רחובות ורימון הנדיב (כ-24 מיליון ש"ח).
הכנסות נוספות	25,044	10,522	62,778	הגידול בהכנסות נוספות בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ממספר פעילויות נוספות של החברה, אשר השפעתן על תוצאות החברה אינה מהותית (לפרטים אודות פעילויות נוספות של החברה שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח, ראו סעיף 14 בפרק א' לדוח התקופתי).
סה"כ הכנסות	196,742	183,554	732,883	
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	7,194	6,544	28,393	

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
עלות חללי עבודה	26,043	25,675	105,530	
עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה	29,726	29,980	99,311	
עלויות נוספות	20,244	6,423	56,561	הגידול בעלויות נוספות בתקופת הדוח, לעומדת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ממספר פעילויות נוספות של החברה, אשר השפעתן על תוצאות החברה אינה מהותית (לפרטים אודות פעילויות נוספות של החברה שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח, ראו סעיף 14 בפרק א' לדוח התקופתי.
סה"כ עלויות	83,207	68,622	289,795	
רווח גולמי	113,535	114,932	443,088	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	1,089	1,246	102,135	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	(12,962)	(22,362)	(22,374)	השינויים בתקופת הדוח, ביחס לתקופות ההשוואה נובעים, בין היתר, מהתקצרות תקופות השכירות בנכסים המושכרים על ידי הקבוצה, מהשפעת השינויים במדד וכן מעדכון אומדני דמי השכירות הראויים בנכסים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,895)	(20,784)	(88,215)	
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(2,527)	(2,016)	(9,133)	
רווח מפעולות רגילות	78,240	71,016	425,501	
הוצאות מימון, נטו	(30,688)	(52,980)	(182,106)	הירידה בהוצאות מימון נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר משיפור וייעול מבנה החוב של החברה, בין היתר

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
				באמצעות הנפקת אגרות חוב בהיקף של כ-1.74 מיליארד ש"ח בחודש ספטמבר 2025, אשר תמורתה שימשה בעיקר לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים בעלות גבוהה יותר. בנוסף, חל גידול בהכנסות מימון מפיקדונות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, בעקבות עלייה ביתרות המזומנים של החברה.
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(2,210)	10,874	43,903	עיקר הקיטון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מירידה של כ-15 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאותיה של אמפא יובלים, שבה מחזיקה החברה ב-50%, וזאת בעקבות אירוע חד-פעמי של ביטול שני פרויקטים. מנגד, נרשם שיפור של כ-2.7 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאותיה של אמפא קפיטל, שבה מחזיקה החברה בכ-51.4%.
רווח לפני מיסים על הכנסה	45,342	28,910	287,298	
מיסים	(13,012)	(1,773)	(58,359)	הוצאות המיסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, גדלו בשל העלייה ברווחי החברה, וכן בעקבות הנפקת החברה לציבור אשר כתוצאה ממנה חדלו חלק מהחברות הבנות להיחשב "חברות בית" (כהגדרתן בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה). בהתאם לכך, הוצאות המיסים בגין חברות אלו נרשמו במלואן, ולא בהתאם לשיעור החזקת החברה בהן, וזאת בניגוד לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח לתקופה	32,330	27,137	228,939	
חלק המיעוט	5,166	5,859	20,535	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	27,164	21,278	208,404	

3. נתוני FFO (Funds from Operations):¹³

להלן טבלה המציגה את נתוני ה-FFO של החברה (באלפי ש"ח), לפי גישת הרשות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
228,939	27,137	32,330	רווח מאוחד
<u>התאמות:</u>			
(64,377)	4,076	(4,150)	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
388	87	74	פחת והפחתות
(86,861)	(1,246)	(1,133)	הפסדים משינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
(6,214)	-	-	הוצאות חד פעמיות או חריגות
55,743	(1,150)	8,856	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(3,376)	255	588	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
124,241	29,159	36,565	FFO לפי גישת הרשות
(19,652)	(5,081)	(5,804)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
104,590	24,078	30,761	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

¹³ 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

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(48,639)	(11,940)	191,950	עיקר השינוי בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגידול ברווח הנקי. מנגד, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה תשלומים בגין מלאי בניינים בהקמה, לרבות תשלום של כ-35 מיליון ש"ח עבור רכישת מלאי מקרקעין בהוד השרון, וכן תשלומי מקדמות והסדרי שומות למס הכנסה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה	(213,816)	(14,248)	(322,083)	עיקר השינוי בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע ממתן הלוואה לאמפא יובלים בסך של כ-200 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 2.5.1 לעיל בחלק א' לדוח זה.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	121,158	2,915	453,944	עיקר השינוי בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מגיוס אשראי לזמן קצר נטו בסך של כ-135 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. בתקופה המקבילה אשתקד, התזרים כלל פירעונות קרן של הלוואות לזמן ארוך וכן רכישת מניות מיעוט בחברות בשליטת החברה בסכום כולל של כ-60 מיליון ש"ח, כאשר מנגד הגדילה החברה את היקף האשראי לזמן קצר בכ-75 מיליון ש"ח.

4.2 גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, ליום 31 במרץ 2026 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-91.4 מיליון ש"ח וגירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-211.8 מיליון ש"ח, וזאת לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-149.7 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-19.2 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו טבלת ההון החוזר בסעיף 6 להלן וסעיף 6 בחלק ב' של דוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

כמו כן, לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדוחות ("הדוחות הכספיים הנפרדים"), לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-393.5 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2026, וכ-1.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

בשים לב לאמור ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את יתרות המזומנים שבידי החברה והחברות המוחזקות, את יכולתן לקבל מימון מתאגידים בנקאיים, לרבות כנגד שעבוד נכסי מקרקעין שאינם משועבדים, וכן את יכולת החברה לגייס הון או חוב בשוק ההון, קבע הדירקטוריון כי אין בגירעון בהון החוזר

בדוחותיה הכספיים הנפרדים והמאוחדים של החברה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. זאת, בין היתר, בהתבסס על הנימוקים הבאים:

(1) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כ-302.2 מיליון ש"ח ושל כ-131.3 מיליון ש"ח, בהתאמה;

(2) לחברה ולחברות המוחזקות על ידיה נגישות למקורות מימון, כך שביכולתן לקבל מסגרות אשראי מתאימות בנקאיים, לרבות בתנאים מיטיבים כנגד שעבוד נכסי מקרקעין לא משועבדים (לרבות כאלה המשועבדים לטובת החברה), וכן יכולת לגייס הון ו/או חוב נוסף בשוק ההון, בשים לב לכך שאגרות החוב שהנפיקה והחברה ושקיימות במחזור מדורגות על ידי מעלות בדירוג 'ilAA';

האמור נקבע מבלי לקחת בחשבון חלוקות שעשויות להתקבל מחברות מוחזקות של החברה, כאשר למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות על ביצוע חלוקות על ידיהן.

5. מקורות מימון

(1) נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מאשראי מתאימים בנקאיים וגופים מוסדיים ומגיוסי הון וחוב, כמפורט להלן:

ליום 31 במרץ 2026		סעיף
באלפי ש"ח	% מסך המאזן	
3,327,335	41%	הון
1,733,158	21%	התחייבויות לזמן ארוך
539,579	7%	התחייבויות לזמן קצר
5,600,072	69%	סה"כ

(2) ניירות ערך מסחריים

ביום 10 בפברואר 2026 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) שאינם סחירים, בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ע.נ. לטובת גופים מוסדיים, איתם התקשרה החברה בהסכם מסגרת להשתתפות בהנפקת ניירות ערך מסחריים (בסעיף זה: "הנע"מ" ו-"הרוכשים", בהתאמה), אשר דורגו על ידי מעלות בדירוג '+ilA-1'¹⁴. הנע"מ לתקופה בת 365 ימים ("תקופת הנע"מ"). משך חיי הנע"מ המקסימלי הינו על פני חמש תקופות של 365 ימים בכל תקופה החל מיום הסליקה¹⁵. במהלך תקופת הנע"מ, כל אחד מהרוכשים יהא רשאי לקצר את תקופת הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב של 7 ימי עסקים לחברה, בהתאם להוראות ההסכם. כמו כן, החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של הנע"מ, בהודעה מראש ובכפוף לתנאי ההסכם.

¹⁴ ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 9 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-013484), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁵ למעט תקופת הנע"מ הראשונה שתסתיים ביום 31.12.2026.

הקרן של הנע"מ 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 0.15%.

(3) הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

נכון למועד הדוח, אין לחברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים שהן מהותיות לחברה (במיוחד), למעט כמפורט לעיל בטבלת "מקורות מימון ספציפיים שנלקחו לפרויקט" בסעיפים 10.14 ו-12.16 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן יובאו עדכונים בדבר מסגרות אשראי והסכמי הלוואה מהותיים של אמפא קפיטל בהמשך לאמור בסעיף 12.16 בפרק א' לדוח התקופתי:

נכון ליום 31 במרץ 2026 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול ונע"מ) בסך כולל של כ-4.5 מיליארד ש"ח, מתוכן כ-3 מיליארד ש"ח מסגרות מנוצלות. יצוין, כי ליום 31 במרץ 2026, מתוך מסגרות האשראי האמורות, כ-3.7 מיליארד ש"ח (שמתוך ניצלה אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2026 כ-2.4 מיליארד ש"ח) הינן מסגרות מחייבות, והיתר (כ-0.8 מיליארד ש"ח) אינן מחייבות. הסכמי המימון שנטלה אמפא קפיטל כוללים תניית הפרה צולבת (Cross Default), באופן שהתקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי או העמדת סכום מסוים של חוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי איזו מההלוואות תקים עילה לפירעון מיידי של יתר ההלוואות.

בהמשך לאמור בסעיף 12.16 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר התחייבויות אמפא קפיטל שהפרתן תהווה עילה להעמדת המימון לפירעון מיידי, 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 את אותם יחסים פיננסיים.

סך מסגרות האשראי			מנגנון הצמדה/טווח ריבית			התחייבויות עיקריות		
תאגידים בנקאיים								
ליום 31 למרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-6 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח								
ליום 31 במרץ 2026, צמוד לפריים בתוספת מרווח / צמוד למדד המחירים לצרכן / שקלי קבוע, בטווח של מינוס 0.2% ועד 6.3%, ולמועד פרסום הדוח - מינוס 0.3% ועד 5.95%								
גופים מוסדיים								
ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח (כולל נע"מ) ו-1.4 מיליארד ש"ח (כולל נע"מ), בהתאמה			ליום 31 במרץ 2026, פריים בתוספת מרווח / אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת מרווח, בטווח של כ-4.9%-6.7% ולמועד פרסום הדוח - 4.9%-6.3%			אמות מידה פיננסיות		
						אמת המידה הפיננסית		
						ליום 31.3.2026		
						עמידה למועד פרסום הדוח		
						יחס הון עצמי מוחשי ¹⁶ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%		
						כ-19.80%		
						כן		
						ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח		
						701 מיליון ש"ח		
						כן		
						שעבודים וביטחונות		
						ביחס לפעילות ניכיון ממסרים דחויים - שעבוד הממסרים הדחויים שיופקדו בחשבון על שם אמפא קפיטל אצל הגורם המממן. ביחס להעמדת אשראי כנגד קבלת הרשאה לחיוב חשבון - הקמת הרשאה לחיוב חשבון בהתאם לקוד המוסד הרלוונטי אצל הגורם המממן.		
						ביחס ליתר מסגרות האשראי - שעבוד הסכם ההלוואה של אמפא קפיטל מול לווה הקצה ואת כל זכויותיה על פי אותו הסכם, לרבות בקשר עם נכסים משועבדים ויכולת מימושם.		

¹⁶ "הון עצמי מוחשי", כהגדרתו 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 בגינם צמודה, ויכלול את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהן צמוד (במידה שיופיעו בנפרד ממסגרת ההתחייבויות במאזן); וכן לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל ההערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה וכן בדבר סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 31 במרץ 2026, ראו סעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי וגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה המצורף **כנספח א'** לדוח דירקטוריון זה, בהתאמה.

6. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר המתואם של החברה ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
582,217	(146,511)	728,728	נכסים שוטפים
794,004	(26,139)	820,143	התחייבויות שוטפות
(211,787)	(120,372)	(91,415)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

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 לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

סעיף זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל, המתואר בהרחבה בסעיף 12 בפרק א' לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בדבר החשיפה לסיכונים השוק והאחראי על ניהולם וכן בדבר מדיניות ניהול סיכונים השוק והפיקוח עליה, וזאת ביחס לפירוט בנספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, שנכלל בדוח התקופתי.

להלן ניתוחי רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים החל מיום 31 במרץ 2026: בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, עלייה של 2.5% במדד תגדיל את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ- 3.95 מיליוני ש"ח, בעוד שירידה של 2.5% במדד תקטין את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ- 3.95 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר שווי הוגן בסיכון ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2026, המצורפים לדוח זה.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. 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.

2. 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, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהותה פעילותה ומורכבותה ובהתחשב בגודלה של החברה.

למועד פרסום הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנים שבעה 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 בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו נספח ד' לפרק ד' לדוח התקופתי.

3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, ולא מכהנים בה דירקטורים בלתי תלויים.

4. דירקטורים חיצוניים

לפרטים אודות הדירקטורים החיצוניים בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו נספח ד' לפרק ד' לדוח התקופתי.

5. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף ג. 6 לפרק ב' לדוח התקופתי.

6. גילוי בדבר מעריך שווי מהותי מאוד

נכון למועד הדוח, משרד נאור, אקסלרוד, כץ – שמאות וניהול מקרקעין הינו "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך (בסעיף זה: "**עמדת סגל הרשות**"), שכן ליום 31 במרץ 2026, שווי סך הנכסים שהוערכו על ידיו, מהווה כ-37% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי ממשרד נאור, אקסלרוד, כץ – שמאות וניהול מקרקעין, ראו טבלה בסעיף 9.1.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) מתקשרת עם מעריכי השווי כאמור לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן המניבים של הקבוצה בדוחות הכספיים. יובהר, כי בהסכמי ההתקשרות עם מעריכי השווי אין התניות לגבי שכר הטרחה לו הם זכאים, וכי ההתחייבות לשיפוי היא בהתאם לעמדת סגל הרשות.

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח התקופתי.

2. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

הערכת השווי המהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה, אשר צורפה לדוח התקופתי, שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הערכת השווי המהותית מאוד כאמור, בהתאם לתקנות 49(א) ו-8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 9.1.3.8 בפרק א' לדוח התקופתי.

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 31 במרץ 2026 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: 27 במאי 2026

זהר לוי

מנכ"ל החברה

שלמה פוגל

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

להלן יובאו פרטים בדבר סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 31 במרץ 2026.

אגרות חוב (סדרה א')	
מועד ההנפקה	18 בספטמבר 2025
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה	1,746,682 אלפי ש"ח
סך הערך הנקוב למועד הדוח	1,746,682 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	14,299 אלפי ש"ח
הערך בספרים ליום 31.3.2026	1,733,158 אלפי ש"ח ¹⁷
השווי בבורסה ליום 31.3.2026	1,788,952 אלפי ש"ח
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
דירוג	אגרות החוב מדורגות בדירוג 'ilAA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") ¹⁸
האם אגרות החוב ניתנות להמרה	אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
מועדי תשלום הקרן	הקרן תיפרע בארבעה (4) תשלומים לא שווים כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033.
סוג הריבית, שיעורה ומועדי התשלום	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.32%. הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2033, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2033, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2033. הריבית כאמור כפופה להתאמות, ככל שיהיו, בהתאם למנגנון התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, כמפורט מטה, ולריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.
סוג הצמדה	אגרות החוב (הקרן והריבית) צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 בספטמבר 2025, לפי תנאי ההצמדה הבאים: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד

¹⁷ הערך שמוצג בספרים הינו בניכוי הוצאות הנפקה אשר מופחתות בשיטת הריבית האפקטיבית לאורך חיי הסדרה.
¹⁸ ראו דיווחים מיידיים שפרסמה מעלות בימים 11 באוגוסט ו-17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-15-059397 ו-2025-15-070057, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ביום 7 במאי 2025 קבעה מעלות דירוג מנפיק לחברה של 'ilAA' עם אופק יציב, אשר אושרר על ידיה ביום 20 במאי 2026.

היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.	
אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.	נכסים משועבדים
החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לסעיף 3.2.2 לשטר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים כמפורט ובכפוף לסעיף 3.2.1 לשטר הנאמנות.	הנפקת אגרות חוב נוספות
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.	זכות לבצע פדיון מוקדם
כן, התחייבות הקרן בגין אגרות החוב מהווה למעלה מ-5% מכלל התחייבויות החברה.	מהותיות (מעל 5% מהתחייבויות החברה)
<u>הון עצמי מינימלי</u>¹⁹ עילה להעמדה לפירעון מיידי: סך ההון העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 1.2 מיליארד ש"ח. לצורך התאמת שיעור ריבית: סך ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1.3 מיליארד ש"ח. סך ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) ליום 31.3.2026: כ-2.82 מיליארד ש"ח. <u>יחס הון למאזן</u>²⁰ עילה להעמדה לפירעון מיידי: יחס ההון למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 22%. לצורך התאמת שיעור ריבית: יחס ההון למאזן של החברה יפחת מ-23%. יחס ההון למאזן של החברה ליום 31.3.2026: כ-42.5%.	אמות מידה פיננסיות ועמידת החברה בין ליום 31.3.2026
החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) אם: (1) ההון העצמי (כהגדרת "הון עצמי" בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) של החברה, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של 1.4 מיליארד ש"ח; (2) יחס ההון למאזן (כהגדרת "יחס הון למאזן" בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) של החברה, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת משיעור של 24%. כן החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) אם במועד ההחלטה על ביצוע חלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה, מתקיימת עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי הקבועות בסעיף זה) או אם במועדים האמורים החברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקבלת בקשת הנאמן, החברה תעביר לנאמן אישור החתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות שבסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות בצירוף תחשיב אשר יהא לשביעות רצון הנאמן וכן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידת החברה במגבלה שבסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות.	מגבלות על ביצוע חלוקות

¹⁹ "הון עצמי" לצורך התחייבויות החברה הנוגעות להון עצמי מינימלי – הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

²⁰ "יחס הון למאזן" – היחס שבין (1) ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין; לבין (2) סך המאזן בניכוי מזומנים ושוי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות והלוואות (שהעמידה החברה לצדדי ג') לזמן קצר ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

אם החברה נדרשת לפרוע בפירעון מיידי: (א) חוב או חובות לנושים פיננסיים, לא כולל חוב ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), וזאת בסכום אשר היקפו עולה על 10% מסך המאזן של החברה, בניכוי חובות ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך שלושים (30) ימים מיום ההעמדה לפירעון מיידי; או (ב) סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על ידי החברה.	סעיפי הפרה צולבת (Cross Default) המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי
החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי.	עמידה בכל תנאי שטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב-יפו (אלון 2). איש קשר: רונ"ח ועו"ד אורי לזר, טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824, מייל: .ori@slcpa.co.il	פרטי הנאמן

נספח ב'

דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב

לשם הגברת השקיפות והבהירות ביחס לתרומת מגזר הנדל"ן המניב של הקבוצה, ערכה הקבוצה דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב ("הדוח המורחב"), הכולל תמצית דוח על המצב הכספי ותמצית דוח רווח או הפסד המשקף אך ורק את פעילות מגזר הנדל"ן המניב בקבוצה (למעט נדל"ן להשקעה בהקמה).

דוח זה מבוסס על איחוד יחסי של נתוני הדוחות הכספיים של חברות הקבוצה שפועלות במגזר הנדל"ן המניב. כל אחת מהחברות הללו נכללה בדוח המורחב לפי שיעור ההחזקה של החברה בה (במישרין או בשרשרת), ללא תלות בשיטת הדיווח בדוחות הכספיים המאוחדים (דהיינו, בין אם אוחדה במלואה או טופלה בשיטת השווי המאזני). במסגרת הדוח המורחב, יתרות עם צדדים קשורים, לרבות עם החברה עצמה, מוצגות בדוח המורחב בהתאם לאופן הצגתן בדוחות החברות ולא בוצעו לגביהן התאמות ו/או ביטול יתרות. הדוח המורחב משקף את מלוא היקף פעילות היחסי של אותן חברות במגזר הנדל"ן המניב, ואינו כולל את פעילות החברה עצמה.

הדוח המורחב נערך על ידי הנהלת הקבוצה ומוצג כמידע וולונטרי במסגרת דוח הדירקטוריון ואינו מהווה דוח כספי נפרד בהתאם לתקנות 9 ו-38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אינו מבוקר ואינו נסקר על-ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה.

דוח על המצב הכספי למגזר הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026		ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
התחייבויות והון			נכסים		
התחייבויות שוטפות			נכסים שוטפים		
11,954	11,271	אשראי מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	96,173	84,612	מזומנים ושווי מזומנים
1,852	1,660	ספקים וקבלני משנה	1,331	54	מזומנים מוגבלים לשימוש
20,256	5,143	התחייבות בגין מיסים שוטפים	3,887	5,490	לקוחות
67,267	46,259	זכאים ויתרות זכות	23,388	21,143	חייבים ויתרות חובה
1,064	872	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	124,779	111,299	סה"כ נכסים שוטפים
102,393	65,205	סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לא שוטפות			נכסים לא שוטפים		
1,235,288	1,235,125	הלוואות לזמן ארוך מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	3,154,788	3,186,360	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
488,504	491,271	התחייבויות מיסים נדחים	130	139	רכוש קבוע
103	75	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	302	248	נכסי זכות שימוש
7,581	7,405	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	24,516	27,433	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,182	1,157	התחייבויות בגין חכירה	3,179,736	3,214,180	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,732,658	1,735,033	סה"כ התחייבויות לא שוטפות			
1,469,464	1,525,241	הון			
3,304,515	3,325,479	סה"כ התחייבויות והון	3,304,515	3,325,479	סה"כ נכסים

תמצית דוח רווח והפסד למגזר הנדל"ן המניב
לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)

לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
214,658	52,914	הכנסות מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
18,990	5,669	עלות השכרת וניהול נדל"ן להשקעה
195,668	47,245	רווח מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
82,243	300	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(265)	(83)	הוצאות שיווק ומכירה
(14,218)	(3,284)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,115	-	הכנסות אחרות, נטו
265,543	44,178	רווח מפעולות רגילות
11,765	3,193	הכנסות מימון
82,698	(16,089)	הוצאות מימון
(70,933)	(12,896)	הוצאות מימון, נטו
194,610	31,282	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(29,420)	(7,858)	הוצאות מיסים על ההכנסה
165,190	23,424	רווח לתקופה



אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(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
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-24	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אמפא בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמפא בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-43% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-810 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2026, וחלקה של החברה בהפסדיהן הינו כ-4 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 טלפון: 03-6085555 info@deloitte.co.il 6116402			
משרד נצרת מ"ג אבן עזר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראש"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ			
משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה			
משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201			

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		נכסים
2025	2025	2026		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)				
429,647	96,432	291,032	נכסים שוטפים	
10,989	10,118	9,770	מזומנים ושווי מזומנים	
18,373	14,855	29,799	מזומנים מוגבלים בשימוש לקוחות	
45,327	154,196	64,404	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	
20,557	35,204	34,242	חייבים ויתרות חובה	
7,685	-	7,750	מיסים שוטפים לקבל	
269,589	303,355	284,138	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	
3,823	3,727	3,918	מלאי עבודות בביצוע	
2,744	3,605	3,675	נכסים ביולוגים	
808,734	621,492	728,728	סה"כ נכסים שוטפים	
828,914	942,020	1,030,352	נכסים לא שוטפים	
3,719,680	3,691,983	3,720,820	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	
415,750	47,800	397,666	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה	
1,801,113	1,781,725	1,789,260	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה	
56,308	47,893	61,060	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה	
38,863	25,791	75,295	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה	
74,276	64,867	73,087	מלאי קרקעות	
6,091	5,273	5,775	רכוש קבוע	
1,229	1,374	1,183	נכסי זכות שימוש	
3,236	1,393	3,147	נכסים בלתי מוחשיים	
13,869	26,816	11,187	נכסי מיסים נדחים	
21,000	17,282	21,000	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים	
16,979	-	20,370	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	
185,000	-	185,000	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	
7,182,308	6,654,217	7,395,202	הלוואה לצד קשור	
סה"כ נכסים לא שוטפים				
7,991,042	7,275,709	8,123,930	סה"כ נכסים	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
404,605	639,340	539,579
20,828	37,000	33,569
28,246	50	1,455
100,395	(*) 159,830	135,276
35,780	15,398	39,983
69,181	64,903	70,281
659,035	916,521	820,143
-	1,518,652	-
1,732,652	-	1,733,158
647,452	490,575	653,066
418	425	253
52,555	(*) 109,491	51,401
1,554,796	1,574,946	1,538,574
3,987,873	3,694,089	3,976,452
3,652	3,647	3,652
591,773	-	591,773
86,468	86,468	86,468
170,707	(*) 162,306	170,707
8,093	942	10,441
(79,358)	(79,358)	(79,358)
2,061,136	(*) 1,874,010	2,038,300
2,842,471	2,048,015	2,821,983
501,663	(*) 617,084	505,352
3,344,134	2,665,099	3,327,335
7,991,042	7,275,709	8,123,930

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים 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 פיננסים ואחרים
אגרות חוב
התחייבויות מיסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על 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

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

27 במאי 2026

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
300,270	74,853	77,806
245,029	59,568	58,945
124,806	38,611	34,947
28,093	7,051	8,538
8,781	525	254
25,904	2,946	16,252
732,883	183,554	196,742
105,530	25,675	26,043
28,393	6,544	7,194
99,311	29,980	29,726
27,145	4,203	5,468
29,416	2,220	14,776
289,795	68,622	83,207
443,088	114,932	113,535
102,135	1,246	1,089
(22,374)	(22,362)	(12,962)
(245)	374	916
(88,215)	(20,784)	(20,895)
(10,819)	(2,401)	(3,443)
1,931	11	-
425,501	71,016	78,240
26,060	4,415	8,683
(208,166)	(*) (57,395)	(39,371)
(182,106)	(*) (52,980)	(30,688)
43,903	10,874	(2,210)
287,298	(*) 28,910	45,342
(58,359)	(1,773)	(13,012)
228,939	(*) 27,137	32,330
208,404	(*) 21,278	27,164
20,535	(*) 5,859	5,166
228,939	(*) 27,137	32,330
0.927	(*) 0.106	0.108
0.925	(*) 0.106	0.108
224,904,744	201,088,908	252,222,908
225,418,277	201,088,908	252,404,077

הכנסות

הכנסות מחללי עבודה
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
הכנסות ממכירת פרי
הכנסות משירותי אירוח
הכנסות מדמי ניהול ואחרות

עלות ההכנסות

עלות חללי עבודה
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
עלות מכירת פרי
עלות שירותי אירוח ואחרות

רווח גולמי

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
רווחים (הפסדים) נטו ממימוש ומהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגיים
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות שיווק ומכירה
הכנסות אחרות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח לתקופה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

רווח בסיסי למניה
רווח מדולל למניה
מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח בסיסי למניה
מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח מדולל למניה
(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
228,939	27,137 (*)	32,330
8,401	-	-
8,401	-	-
237,340	27,137 (*)	32,330
216,805	21,278 (*)	27,164
20,535	5,859 (*)	5,166
237,340	27,137 (*)	32,330

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס

הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סה"כ רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמפא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ₪	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
3,652	591,773	86,468	170,707	8,093	(79,358)	2,061,136	2,842,471	501,663	3,344,134
-	-	-	-	-	-	27,164	27,164	5,166	32,330
-	-	-	-	-	-	27,164	27,164	5,166	32,330
-	-	-	-	2,348	-	(50,000)	2,348	-	2,348
-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,477)	(1,477)
3,652	591,773	86,468	170,707	10,441	(79,358)	2,038,300	2,821,983	505,352	3,327,335

יתרה ליום 1 בינואר 2026

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות

שטר הון בחברה מאוחדת ותנועה בהון שותפות מאוחדת

יתרה ליום 31 במרץ 2026

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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	162,306	-	(79,358)	1,852,732	2,025,795	610,685	2,636,480
-	-	-	-	-	(*) 21,278	21,278	(*) 5,859	27,137
-	-	-	-	-	(*) 21,278	21,278	(*) 5,859	27,137
-	-	-	942	-	-	942	-	942
-	-	-	-	-	-	-	540	540
3,647	86,468	162,306	942	(79,358)	1,874,010	2,048,015	617,084	2,665,099

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 במרץ 2025

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמפא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרבן 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	162,306	-	(79,358)	1,852,732	2,025,795	610,685	2,636,480
-	-	-	-	-	-	208,404	208,404	20,535	228,939
-	-	-	8,401	-	-	-	8,401	-	8,401
-	-	-	8,401	-	-	208,404	216,805	20,535	237,340
5	591,773	-	-	-	-	-	591,778	-	591,778
-	-	-	-	-	-	-	-	(130,226)	(130,226)
-	-	-	-	8,093	-	-	8,093	-	8,093
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	-	1,709	1,709
3,652	591,773	86,468	170,707	8,093	(79,358)	2,061,136	2,842,471	501,663	3,344,134

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות, נטו
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה בהתחייבויות
מיסים נדחים בחברה מאוחדת
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

228,939	(*) 27,137	32,330
(79,761)	21,116	11,873
11,581	3,626	2,976
26,374	1,283	5,703
30	37	(165)
(7,864)	(1,954)	(2,433)
(43,903)	(10,874)	2,210
2,752	605	1,032
8,093	1,223	2,348
(5,970)	-	-
(88,668)	15,062	23,544
91,176	(25,294)	(48,084)
9,771	3,744	(26,002)
(111)	(972)	(931)
(35,555)	(*) (48,606)	(40,653)
(13,602)	16,989	11,157
51,679	(54,139)	(104,513)
191,950	(11,940)	(48,639)

רווח לתקופה

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהטבות לעובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
שערוך התחייבות בגין חכירה והתחייבויות אחרות
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

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(50,612)	(6,255)	(12,681)
(40,624)	(3,360)	(201,215)
10,780	-	-
1,155	(3,790)	1,219
1,761	559	440
(5,886)	(1,402)	(1,579)
(53,657)	-	-
(185,000)	-	-
(322,083)	(14,248)	(213,816)
(71,379)	74,924	135,437
(1,640,222)	(33,137)	(378)
(54,375)	(13,583)	(13,901)
(102,939)	(25,289)	-
(1,040)	-	-
591,778	-	-
1,732,121	-	-
453,944	2,915	121,158
323,811	(23,273)	(141,297)
119,705	119,705	443,516
443,516	96,432	302,219

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
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
שינוי בחייבים בגין חכירה
רכישות והשקעות ברכוש קבוע
חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')
הלוואה לצד קשור

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות בחברות מאוחדות
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת מניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו
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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
192,806	52,617	21,191
36,819	30,137	35,457
13,400	1,218	6,104
840	-	-

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
4,108	-	-
(235,505)	-	-
177,760	-	-
(12,153)	-	-
6,163	-	-
5,970	-	-
(53,657)	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני

חייבים לזמן ארוך

זכאים לזמן ארוך

רווח שהוכר מאיחוד לראשונה

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
21,244	-	1,832
-	-	50,000
-	-	25,074
-	5,500	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה - חללי עבודה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סווג נדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה וקרקעות

דיבידנד מחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

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

ביאור 1 - כללי

א. חברת אמפא בע"מ (להלן - "החברה ו/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 7.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. השפעת המצב הבטחוני על פעילות הקבוצה

בהמשך למתואר בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. ביום 2 במרץ 2026, חודשה הלחימה בצפון הארץ, לאור הצטרפות חיזבאללה למתקפה נגד ישראל.

בעקבות המבצע, 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 חלקי של הפעילות במשק.

ביום 8 באפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת האש בין ארצות הברית לבין איראן אשר מוארכת מעת לעת וביום 17 באפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון. ביום 19 באפריל 2026, המצב המיוחד בעורף הוסר באופן מלא. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הפסקת האש מול איראן נמשכת ומתנהלים מגעים בין ארצות הברית לאיראן להסכם סיום המלחמה.

השפעות המבצע על פעילות החברה ברבעון הראשון של 2026, אינן מהותיות. עם זאת, להערכת החברה, ככל שהמבצע ימשך זמן רב ו/או יסלים, הרי שלשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה.

למועד אישור הדוח, אין באפשרותה של החברה, בשלב זה, להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של ההשפעות העתידיות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה.

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 זהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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 31 במרץ 2026, 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 2025. 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, כאמור בביאור 13ג 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- 12,962 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 ביתירות 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. בחודש ינואר 2026, נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (להלן - "החברה הנרכשת"), לרכישת מניותיהם בחברה הנרכשת, המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע.

במסגרת מזכר ההבנות נקבע, כי בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט ומחייב, אם וככל שייחתם, ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה (כפי שאלו יוגדרו בהסכם המחייב), אזי במועד ההשלמה, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, תרכוש החברה מהמוכרים, בעצמה או באמצעות חברה בבעלותה המלאה, את מלוא אחזקותיהם בחברה הנרכשת, המהוות יחד 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, וזאת בתמורה לתשלום מיידי במועד ההשלמה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, אשר יחולק בין המוכרים באופן יחסי, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם.

בנוסף לתמורה המיידית, הוסכם בין הצדדים על תשלום תמורה נוספת למוכרים בסך כולל של עד כ- 80 מיליון ש"ח (שיוצמדו למדד המחירים לצרכן בכפוף להתקיימות תנאי ההצמדה שנקבעו במזכר ההבנות), המותנית בהתקיימות אבי דרך תכנונית בקשר עם פרויקטים של החברה הנרכשת (להלן - "התמורה המותנית"), כפי שיקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם. להבטחת תשלום התמורה המותנית, תעמיד החברה בטוחות שונות לטובת המוכרים.

ב. לעניין הקצאת אופציות לבעלי תפקידים בחברה בתקופת הדוח (להלן - "תוכנית אופציות ב'"), ראה ביאור 5.

ג. הסכם שיתוף פעולה בתחום חוות שרתים (Data Centers)

ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם דוראל בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים (להלן - "התאגיד המשותף"). השלמת הסכם שיתוף הפעולה כאמור הותנה בקבלת אישורים נדרשים, שהתקבלו למועד פרסום הדוח.

ביום 27 במאי 2026, התקשר התאגיד המשותף בהסכם שיתוף פעולה עם בעלת זכויות במקרקעין באזור התעשייה הר-טוב בית שמש, לצורך הקמת חוות שרתים על מקרקעין בשטח של כ-27 דונם. בין הצדדים נקבע כי לתאגיד המשותף תהא זכות בלעדית לייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של הפרויקט, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידו (להלן - "תאגיד הפרויקט"). עוד נקבע כי תאגיד הפרויקט ובעלת הזכויות במקרקעין יתקשרו במועד שיקבע על-ידי התאגיד המשותף, בהסכם שכירות ביחס למקרקעי הפרויקט לתקופה של כ-24 שנים ו-11 חודשים. עוד נקבע בין הצדדים כי בעלת הזכויות במקרקעין תהא זכאית למענקים אשר ישולמו בהתקיימות אבני דרך מרכזיות בתהליך קידום הפרויקט וכן תינתן לה האופציה להקצאת זכויות בתאגיד הפרויקט בשיעור של בין 5% ל-30%. ההסכם כולל הוראות מקובלות לעניין ביטולו וכן תנאים מפסיקים שבהתקיימות מי מהם התאגיד המשותף רשאי להביא את ההסכם לסיום וזאת עד למועד מסירת החזקה במקרקעי הפרויקט מכח הסכם השכירות, או בחלוף 4 שנים ממועד חתימת ההסכם, לפי המוקדם מביניהם.

ד. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ)

ביום 10 בפברואר 2026, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ) שאינם סחירים, בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח ע.ג. לטובת גופים מוסדיים, איתם התקשרה החברה בהסכם מסגרת להשתתפות בהנפקת ניירות ערך מסחריים. הנע"מ הונפקו לתקופה של שנה אשר ניתנת להארכה, בהסכמת שני הצדדים, לתקופה של עד חמש שנים. קרן הנע"מ נושאת ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.15%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

ה. ביום 26 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (כ- 0.19 ש"ח למניה), אשר חולק לבעלי המניות באפריל 2026.

ו. שינוי יעוד הבורג' מנדל"ן להשקעה למלאי

בתקופת הדוח, התקשרה חברה מוחזקת בהסכם עם קבלן מבצע לצורך ביצוע עבודות חיזוק למבנה קיים והקמת שש קומות מגורים וקומת גג (להלן - "הפרויקט"). הפרויקט צפוי לכלול יחידות דיור למכירה, לצד שטחי מסחר ומשרדים. התחלת השיווק צפויה במהלך המחצית השנייה של 2026.

בהתאם לכך, למועד הדוח סיווגה החברה סך של כ- 25 מיליון ש"ח, המיוחס לחלק המגורים בפרויקט, מנדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה למלאי בניינים בהקמה וקרקעות.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. הלוואה לחברה כלולה - אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 12ב(4) לדוחות הכספים ליום 31 בדצמבר 2025, בתקופת הדוח, העמידה החברה כ- 200 מיליון ש"ח, כהלוואה לאמפא יובלים, לשם פירעון הלוואות אמפא יובלים לקרן ריאליטי וכן למימון פעילותה השוטפת.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 4.5%, קרן ההלוואה והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ביום 10 בפברואר 2028. להבטחת החזר ההלוואה, העמידו אמפא יובלים ובעלות המניות לחברה ביטחונות, לרבות בקשר עם מקבצי הדיור של אמפא יובלים, ובנוסף אפשרות לפירעון מוקדם, מלא או חלקי, מדי שלושה חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

ח. ביום 27 במאי 2026, נחתמו שתי תוספות להסכמי שכירות בלתי מוגנת, בקשר עם עדכון תנאי השכירות והארכת תקופת השכירות של שטחים ומקומות חנייה בנכס אמפא TLV, האחת תוספת להסכם שכירות בין אמקור למכבי שירותי בריאות, והשנייה תוספת להסכם שכירות בין אמקור לאסותא מרכזיים רפואיים. בהתאם לתוספות אלו, תקופת השכירות הנוכחית ע"פ הסכמי השכירות עם מכבי ואסותא, הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2036 (להלן- "תקופת השכירות"), כאשר חמש השנים הראשונות של תקופת השכירות מחליפות תקופת אופציה שניתנה למכבי ואסותא מכוח ההסכמים המקוריים. כמו כן, למכבי ולאסותא ניתנו אופציות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות שמסתכמות ל-13.5 שנים בסה"כ, בכפוף לתנאים שנקבעו בתוספות להסכמי השכירות.

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 לשווי ההוגן, למעט אגרות חוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

שווי הוגן			יתרה בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026
אלפי ₪					
1,803,274	-	1,788,952	1,732,652	-	1,733,158

אגרות חוב (סדרה א')

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרה א') נסחרות, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח (רמה 1).

ביאור 5 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכנית של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה

ביום 29 בינואר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הקצאה של 1,091,245 אופציות לא סחירות (להלן - "תוכנית אופציות ב"), הניתנות למימוש לעד 1,091,245 מניות רגילות של החברה לשני נושאי משרה בחברה, שני עובדי חברות בשליטת החברה ונותן שירותים בתאגיד בשליטת החברה (להלן - "הניצעים") בדרך של הצעה פרטית שאינה מהותית או חריגה, כהגדרתן בתקנות הצעה פרטית, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ביחס לנושאי המשרה) ולתוכנית התגמול ההוני. בחודש פברואר 2026, הוקצו כתבי האופציה הנ"ל לניצעים. השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ- 5,750 אלפי ש"ח. הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון עם נאמן ביחס ל- 4 ניצעים נושאי משרה ובמסלול על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה ביחס לניצע אחד נותן שירותים.

כמו כן, ביום 4 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 421,633 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, הניתנים למימוש לעד 421,633 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול ולתוכנית התגמול ההוני, למר זהר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה בכפוף לאישור האספה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר התקבל ביום 15 במרץ 2026. השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (BLACK-SCHOLES) עמד על כ- 1,440 אלפי ש"ח. הקצאת האופציות בוצעה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון עם נאמן.

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 ב' כתבי אופציה שהוענקו לחמישה ניצעים	מימוש נטו במניות	29/1/2026	29/1/2031	(*)	17.03	5,750
כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל החברה	מימוש נטו במניות	15/3/2026	15/3/2031	(*)	16.61	1,440

(*) האופציות תבשלנה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלנה שליש 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.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל

רכיב	תוכנית ב' חמישה ניצעים	תוכנית ב' מנכ"ל החברה
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	16.34	16.61
מחיר מימוש (בש"ח)	17.03	16.61
תנודתיות צפויה (*)	35.8%	35.8%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	5	5
שיעור הריבית חסרת סיכון	3.53%	3.42%
שיעור דיבידנד צפוי (**)	0%	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 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
374,029	536,101	678,442	נכסים שוטפים
284,867	389,095	26,089	נכסים לא שוטפים
31,263	146,828	44,422	התחייבויות שוטפות
555,877	693,864	625,526	התחייבויות לא שוטפות
71,756	84,504	34,583	הון המיוחס לבעלי המניות
35,878	42,252	17,292	חלק החברה בהון, נטו
11,668	19,022	(*) 216,471	הלוואות והתאמות אחרות
47,546	61,274	(*) 233,762	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
			(*) ליום 31 במרץ 2026, כולל הלוואות בעלים בסך של 200 מיליון ש"ח (קרן), נושאת ריבית. לפרטים נוספים, ראה ביאור 23.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
396,680	151,933	47,366	הכנסות
(51,993)	(8,990)	(37,173)	הפסד לתקופה
(15,670)	55	(15,543)	חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
1,909,614	1,662,414	1,814,130	נכסים שוטפים
1,602,781	1,086,997	1,745,441	נכסים לא שוטפים
2,410,119	1,656,400	2,326,077	התחייבויות שוטפות
575,066	618,945	685,779	התחייבויות לא שוטפות
527,210	474,066	547,715	הון המיוחס לבעלי המניות
270,840	241,280	281,371	חלק החברה בהון, נטו
2,320	-	2,320	הלוואות והתאמות אחרות
273,160	241,280	283,691	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
334,703	73,104	87,438	הכנסות מימון
174,010	37,404	44,578	הוצאות מימון
12,479	5,353	4,026	הפסדי אשראי חזויים
75,273	14,017	20,008	רווח לאחר מס
75,273	14,017	20,008	רווח המיוחס לבעלי המניות
39,743	7,763	10,532	חלק החברה ברווחי החברה הכלולה

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

ג. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה

1. החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של אמפא קפיטל בע"מ.
2. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות האחרות של הקבוצה לא מצורפים מאחר והם אינם עומדים בתנאים לצירוף.

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	מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים.
הכנסות והוצאות לא מיוחסות	כולל את ההכנסות וההוצאות מהשקעות הקבוצה בתחומי ייצור, חקלאות ומלונאות.

תוצאות מגזר א' להלן, כוללות את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות אמרז נדל"ן וברסי (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת ההתאמות.

תוצאות המגזרים ד' ו-ה' להלן, כוללות את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות אמפא קפיטל ואמפא יובלים (100% מהפעילות) 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (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
67,149	34,947	77,806	87,438	47,366	25,044	(143,008)	196,742
53,716	1,848	32,259	26,041	(25,650)	3,161	(6,335)	85,040
						(6,800)	(6,800)
						(2,210)	(2,210)
						(30,688)	(30,688)
						45,342	45,342
8,142	29,726	26,043	48,604	48,044	20,244	(97,596)	83,207
1,023	-	(12,962)	-	-	916	66	(10,957)
6,147	2,455	4,415	10,344	880	2,324	(12,470)	14,095

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

ונכסים ביולוגיים

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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
67,755	38,611	74,853	73,104	151,933	10,522	(233,224)	183,554
54,284	5,495	20,961	19,034	168	3,251	(25,300)	77,893
							(6,877)
							10,874
							(52,980) (*)
							28,910
רווח לפני מיסים על ההכנסה							
7,541	29,980	25,675	42,757	148,288	6,423	(192,042)	68,622
עלות ההכנסות							
1,157	-	(22,362)	-	-	374	89	(20,742)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה							
7,068	2,696	4,113	8,215	3,477	1,046	(12,695)	13,920
הוצאות הנהלה וכלליות							

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 8.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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
284,884	124,806	300,270	334,703	396,680	62,778	(771,238)	732,883
336,566	12,381	146,728	98,905	(10,596)	(3,551)	(126,890)	453,543
							(28,042)
							43,903
							(182,106)
							287,298
רווח לפני מיסים על ההכנסה							
32,784	99,311	105,530	186,489	391,360	56,561	(582,240)	289,795
עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות							
111,082	-	(22,374)	-	(6,696)	(245)	(2,251)	79,516
26,088	10,955	18,606	41,989	9,220	8,423	(57,039)	58,242
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה הוצאות הנהלה וכלליות							

ביאור 8 - הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהמשך לאמור בביאור 37 לדוחות הכספיים השנתיים, התאימה החברה את מספרי ההשוואה ליום 31 במרץ 2025 בשל טעות שאינה מהותית שנמצאה בדוחות הכספיים המאוחדים באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהתחייבות פיננסית לבעלי זכויות שאינן מקנות לשיטה בחברה מאוחדת.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025, הינן גידול של כ- 0.3 מיליון ש"ח וכ- 10.6 מיליון ש"ח בהתחייבות השוטפות והלא שוטפות, בהתאמה. וכן, גידול של כ- 2.4 מיליון ש"ח בקרן הון הערכה מחדש, קיטון של כ- 7.6 מיליון ש"ח ביתרת הרווח וקיטון של 5.7 מיליון ש"ח בזכויות שאינן מקנות שליטה. השפעות התיקון על הרווח או הפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 הינן גידול בסעיף הוצאות המימון בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח וכן גידול בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח ברווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לתיקון האמור, אין השפעה על תזרים המזומנים לתקופה.

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי ההשוואה בדוחות כספיים אלה בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

אמפא בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל/ רווח והפסד
6-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-10	מידע נוסף

**דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד הנדון:
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמפא בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-2,077 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם להפסד בסך של כ-858 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | 6116402 תל אביב | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

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

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

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

משרד רעננה - מתחם אינפניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אמפא בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
262,991	161	131,347	נכסים שוטפים
15,248	7,062	19,325	מזומנים ושווי מזומנים
278,239	7,223	150,672	חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
4,304,561	3,006,548	4,686,823	נכסים לא שוטפים
105,140	-	103,944	השקעות והלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
56,308	-	61,060	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
84	72	87	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
648	704	641	רכוש קבוע
185,000	-	185,000	נכסי זכות שימוש
3,236	-	3,147	הלוואה לצד קשור
14,655	8,812	151	נכסי מיסים נדחים
4,669,632	3,016,136	5,040,853	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,947,871	3,023,359	5,191,525	סה"כ נכסים לא שוטפים
200,000	89,602	400,000	התחייבויות שוטפות
2,691	400	2,899	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות
451	505	2,128	של הלוואות לזמן ארוך
6,001	-	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה
70,589	221,762	139,221	ספקים וקבלני משנה
279,732	312,269	544,248	התחייבות בגין מיסים שוטפים
			זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
-	139,519	-	התחייבויות לא שוטפות
1,732,652	-	1,733,158	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
-	472,142	-	אגרות חוב
212	120	47	התחייבויות מיסים נדחים
92,804	217	91,949	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	51,077	140	התחייבויות בגין חכירה
1,825,668	663,075	1,825,294	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,652	3,647	3,652	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
591,773	-	591,773	הון מניות
86,468	86,468	86,468	פרמיה על מניות
170,707	162,306	170,707	קרנות הון
8,093	942	10,441	קרן הון הערכה מחדש
(79,358)	(79,358)	(79,358)	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
2,061,136	1,874,010	2,038,300	מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
2,842,471	2,048,015	2,821,983	יתרת רווח
4,947,871	3,023,359	5,191,525	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
			27 במאי 2026
אבי חסיד	זהר לוי	שלמה פוגל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
-	-	2,953	הכנסות מחללי עבודה
1,890	570	330	הכנסות מניהול נדל"ן להשקעה
3,572	814	664	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
5,462	1,384	3,947	
-	-	(3,872)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
(32,707)	(6,087)	(7,445)	הוצאות הנהלה וכלליות
(20)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(27,265)	(4,703)	(7,370)	הפסד מפעולות רגילות
36,420	2,168	23,413	הכנסות מימון
(42,071)	(7,544)	(18,869)	הוצאות מימון
(5,651)	(5,376)	4,544	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
229,510	35,040	30,079	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
196,594	24,961	27,253	רווח לפני מיסים על ההכנסה
11,810	(3,683)	(89)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
208,404	21,278	27,164	רווח לתקופה
רווח כולל אחר המיוחס לבעלי מניות החברה:			
8,401	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
8,401	-	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
			סה"כ רווח כולל אחר לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
216,805	21,278	27,164	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
208,404	21,278	27,164
-	-	3,872
562	288	114
(19,174)	2,523	89
92	-	(165)
(3,886)	(523)	(3,017)
350	-	411
(229,510)	(35,040)	(30,079)
8,093	1,223	2,348
(243,473)	(31,529)	(26,427)
(16,535)	(3,805)	(10,173)
(28,204)	(26,634)	18,058
228	282	(619)
(44,511)	(30,157)	7,266
(79,580)	(40,408)	8,003

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

הכנסות והוצאות של החברה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה חללי עבודה
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות עובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
שערוך התחייבויות בגין חכירה ובגין אגרות חוב
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות של החברה:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בספקים וקבלני משנה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת של החברה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
-	-	(5,132)
(1,648,784)	(4,515)	(336,252)
(185,000)	-	-
(102,939)	(25,289)	-
(38)	(18)	(3)
(1,936,761)	(29,822)	(341,387)
195,170	70,103	200,000
(169,371)	(15,183)	-
(70,037)	15,485	2,400
(416)	(101)	(660)
591,778	-	-
1,732,121	-	-
2,279,245	70,304	201,740
262,904	74	(131,644)
87	87	262,991
262,991	161	131,347

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
מתן הלוואה לצד קשור
רכישת מניות בחברות מאוחדות
רכישות והשקעות ברכוש קבוע

מזומנים נטו - פעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות לזמן קצר ואחרים, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת מניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון של החברה

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
13,709	2,863	2,260
30,237	30,113	12,110
6,282	-	20,323

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
84,000	-	-
-	-	1,577
105,140	-	-
56,308	-	-
-	-	2,296
-	-	50,000

דיבידנד מחברה מאוחדת

חלוקת רווחים משותפות מאוחדת

רכישת נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מחברה מוחזקת

רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה, מחברה מוחזקת

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - מידע נוסף

1. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

2. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ביאור 1 - מידע נוסף (המשך)

3. מכשירים פיננסיים

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 לשווי ההוגן, למעט אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

שווי הוגן			יתרה בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026
אלפי ש"ח					
1,803,274	-	1,788,952	1,732,652	-	1,733,158
אגרות חוב (סדרה א')					

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרה א') נסחרות, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח (רמה 1).

4. הנפקת ניירות ערך מסחריים (נע"מ) והנפקת אגרות חוב (סדרה א')

למידע נוסף בדבר הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ), ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות

א. בתקופת הדוח העבירה החברה הלוואות בסך כולל של כ- 131 מיליון ש"ח לאמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים- שותפות מוגבלת.

ב. למידע נוסף בדבר מתן הלוואה סך של כ- 200 מיליון ש"ח לאמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. למידע בדבר אישור חלוקת דיבידנד על ידי הדירקטוריון ביום 26 במרץ 2026 בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (כ- 0.19 ש"ח למניה), אשר חולק לבעלי המניות באפריל 2026, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

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
7-8	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-26	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 זו בהתבסס על סקירתנו.

ה י ק ק ה ס ק י ר ה

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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מ ס ק נ ה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפיסקה 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

18 במאי 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	נכסים
	2025	2026		
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
109,288	94,662	93,525		נכסים שוטפים
48,456	-	32,355	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,742,578	1,559,152	1,679,517	4	מזומן מוגבל
9,292	8,600	8,733		אשראי ללקוחות, נטו
1,909,614	1,662,414	1,814,130		חייבים ויתרות חובה
1,575,697	1,049,795	1,719,647	4	נכסים לא שוטפים
2,101	2,334	2,004		אשראי ללקוחות, נטו
9,836	9,610	10,016		רכוש קבוע
7,899	8,539	7,412		נכסים בלתי מוחשיים
7,248	16,719	6,362		נכסי זכות שימוש
1,602,781	1,086,997	1,745,441		מסים נדחים
3,512,395	2,749,411	3,559,571		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 במרץ 2025			באור	התחייבויות והון	
2025			2025		2026			התחייבויות שוטפות
			אלפי ש"ח					
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)					
1,773,112	5,680	410,000	1,105,241	1,874	1,730,120	4,362	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
21,940			19,080		23,324		התחייבות בשל הטבות לעובדים	
	197,085			327,950	156,047		ניירות ערך מסחריים	
	2,302			2,255	2,224		זכאים ויתרות זכות	
2,410,119			1,656,400		2,326,077		חלויות שוטפות :	
							הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
							התחייבות בגין חכירה	
							</	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

18 במאי 2026	דוד לוי – מנכ"ל	יובל גביש – יו"ר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
		הדירקטוריון	
	מורן פרידמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
334,703	73,104	87,438	הכנסות מימון (*)
174,010	37,404	44,578	הוצאות מימון
160,693	35,700	42,860	הכנסות מימון, נטו
12,479	5,353	4,026	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים, נטו (*)
148,214	30,347	38,834	הכנסות מימון בניכוי הפסדי אשראי חזויים, נטו
7,320	3,098	2,449	הוצאות מכירה ושיווק
41,989	8,215	10,344	הוצאות הנהלה וכלליות
49,309	11,313	12,793	
98,905	19,034	26,041	רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
23,632	5,017	6,033	מסים על הכנסה
75,273	14,017	20,008	סה"כ רווח נקי לתקופה
			רווח כולל אחר:
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
			ממס:
			מדידה מחדש של התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו
			ממס
8	-	-	
75,281	14,017	20,008	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) ראה פירוט בנוגע ליישום הנחיות IFRS9 בביאור (2)4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
(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	
527,210	297,684	445	3,056	146,411	79,614	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
20,008	20,008	-	-	-	-	תנועה במהלך התקופה
497	-	-	497	-	-	רווח כולל התקופה
-	-	-	(605)	573	32	תשלום מבוסס מניות
						הבשלת מניות חסומות
547,715	317,692	445	2,948	146,984	79,646	יתרה ליום 31 במרץ 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
14,017	14,017	-	-	-	-	תנועה במהלך התקופה
821	-	-	821	-	-	רווח כולל התקופה
						תשלום מבוסס מניות
474,066	246,428	437	8,161	139,768	79,272	יתרה ליום 31 במרץ 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
(מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
		מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	תנועה במהלך השנה דיבידנד שחולק
75,273	75,273	-	-	-	-	רווח נקי השנה
8	-	8	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
75,281	75,273	8	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
2,701	-	-	2,701	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(6,985)	6,643	342	הבשלת מניות חסומות
527,210	297,684	445	3,056	146,411	79,614	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
75,273	14,017	20,008
(278,968)	(211,144)	(107,080)
(203,695)	(197,127)	(87,072)
(282)	(116)	(36)
(1,939)	(394)	(616)
(2,221)	(510)	(652)
583,362	333,919	97,363
(623,142)	(198,986)	(124,631)
(3,177)	(795)	(771)
(10,000)	-	-
-	-	100,000
210,000	-	-
157,043	134,138	71,961
(48,873)	(63,499)	(15,763)
158,161	158,161	109,288
109,288	94,662	93,525

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות
שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פירעונות התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם
הנפקת כתבי התחייבות נדחים
הנפקת ניירות ערך מסחריים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
באלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
2,701	821	497
2,265	544	567
2,549	(1,924)	(3,962)
10,846	1,378	886
(25,269)	(7,473)	(16,623)
478	146	136
2,710	660	631
(3,720)	(5,848)	(17,868)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
(898,329)	(206,505)	(64,241)
(48,456)	-	16,101
677,902	10,031	(42,992)
(1,062)	(367)	559
(5,303)	(8,455)	1,361
(275,248)	(205,296)	(89,212)
(278,968)	(211,144)	(107,080)
סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת		

נספח ב - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

283,087	61,299	63,990
(151,939)	(32,911)	(38,890)
44	-	108
(20,131)	(10,792)	(6,366)

נספח ג - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,814	404	144
-------	-----	-----

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

באור 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 מאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 (להלן – "הדוחות הכספיים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

"חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), מחזיקה בכ-51.4% 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-48.1% 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, ערביות ושירותי 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 לשם רכישת היסעים, הובלה, צמ"ה 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.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בעקבות המבצע, 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 חלקי של הפעילות במשק.

בלילה שבין 7 ל-8 באפריל הכריזו ארצות הברית ואיראן על קבלת ההצעה הפקיסטנית, שקובעת הפסקת אש, שתנוצל לצורך משא ומתן. הפסקת האש הוארכה מאז מעת לעת. ביום 13 באפריל נכנס לתוקף המצור הימי של ארצות הברית על איראן. במקביל להפסקת האש עם איראן נקבעה הפסקת אש בלבנון. שר הביטחון הכריז על מצב מיוחד בעורף בכל רחבי ישראל, אשר נמשך עד הפסקת האש. להערכת החברה, ככל שהמבצע יחודש, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה. למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרותה של החברה, בשלב זה, להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של ההשפעות העתידיות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה.

באור 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.

יש לעיין בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהם לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוחות המאוחדים השנתיים") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. תקנות ניירות ערך

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

ביאור 3 - מזומן מוגבל

נכון ליום 31 במרץ 2026, 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.

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,169,550	1,066,869	1,164,401
1,767,562	1,211,532	1,859,053
414,680	413,641	410,873
(16,088)	(59,475)	(19,605)
<u>3,335,704</u>	<u>2,632,567</u>	<u>3,414,722</u>
(14,770)	(20,017)	(13,185)
(2,659)	(3,603)	(2,373)
<u>3,318,275</u>	<u>2,608,947</u>	<u>3,399,164</u>
<u>1,742,578</u>	<u>1,559,152</u>	<u>1,679,517</u>
<u>1,575,697</u>	<u>1,049,795</u>	<u>1,719,647</u>

אשראי לעסקים

נדל"ן (1)

ציוד והיסעים

בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (2)

סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בקיזוז:

הכנסות מראש (3)

חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש

סך הכל אשראי ללקוחות, נטו

סך הכל מוצג בנכסים שוטפים

סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

- (1) כולל יתרה של הלוואה הצוברת ריבית וכוללת מרכיב קיקר אשר נמדדת בשווי הוגן בסכום לא מהותי.
- (2) בנוגע לאופן חישוב ההפרשה והכנסות בגין אשראי ללקוחות, ראו בהרחבה ביאור 2(5), 2(6) ו-2ה לדוחות המאוחדים השנתיים.
- (3) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות ניכיון 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.

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 31 במרץ 2026 (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
1,102,372	4,530	0.41%	1,808,623	5,245	0.29%	385,860	1,119	0.29%	3,296,855	10,894	0.33%	3,296,855	10,894	0.33%
26,819	422	1.57%	43,880	223	0.51%	21,970	112	0.51%	92,669	757	0.82%	92,669	757	0.82%
19,652	5,362	27.28%	6,550	1,591	24.29%	3,043	1,001	32.90%	29,245	7,954	27.20%	29,245	7,954	27.20%
1,148,843	10,314	0.90%	1,859,053	7,059	0.38%	410,873	2,232	0.54%	3,418,769	19,605	0.57%	3,418,769	19,605	0.57%

אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי
אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי
חובות פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 במרץ 2026

ליום 31 במרץ 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
901,865	5,238	0.58%	1,170,784	4,215	0.36%	403,570	1,453	0.36%	2,476,219	10,906	0.44%	2,476,219	10,906	0.44%
27,355	409	1.5%	24,683	156	0.63%	5,459	34	0.62%	57,497	599	1.04%	57,497	599	1.04%
114,029	44,652	39.16%	16,065	1,106	6.88%	4,612	2,212	47.96%	134,706	47,970	35.61%	134,706	47,970	35.61%
1,043,249	50,299	4.82%	1,211,532	5,477	0.45%	413,641	3,699	0.89%	2,668,422	59,475	2.23%	2,668,422	59,475	2.23%

אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי
אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי
חובות פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 במרץ 2025

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

1. הפרשה לירידת ערך - מודל הפסדי אשראי צפויים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2025 (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
1,103,713	4,839	0.44%	1,715,477	4,803	0.28%	402,557	1,127	0.28%	3,221,747	10,769	0.33%			
30,129	442	1.47%	52,085	255	0.49%	9,074	44	0.48%	91,288	741	0.81%			
18,279	4,028	22.04%	-	-	-	3,049	550	18.04%	21,328	4,578	21.46%			
1,152,121	9,309	0.81%	1,767,562	5,058	0.29%	414,680	1,721	0.42%	3,334,363	16,088	0.48% (*)			

אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי
אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי
חובות פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) הקיטון בשיעור ההפרשה לירידת ערך ביחס לרבעון 1 2025 נובע בעיקר מההסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו ביאור 6 סעיף 5(א) לדוחות המאוחדים השנתיים וכן משינוי בתמהיל האשראי של החברה אשר השפיע על שיעור ההפרשה הכללית.

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
9,309	5,058	1,721	16,088
ליום 1 בינואר, 2026			
(309)	442	(8)	125
(20)	(32)	68	16
1,784	1,591	492	3,867
(450)	-	(41)	(491)
10,314	7,059	2,232	19,605
ליום 31 במרץ, 2026			

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל
הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים
הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים
לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי
אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר –
נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין
מחיקה של חוב אבוד (*)

(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החל מרבעון 1 2025 החברה מכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים. החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
60,520	3,129	5,606	51,785
ליום 1 בינואר, 2025			
			עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
(349)	144	195	(688)
			עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(257)	21	57	(335)
			עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי)
2,982	411	(381)	2,952
(3,421)	(6)	-	(3,415)
			עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה של חוב אבוד (*)
59,475	3,699	5,477	50,299
ליום 31 במרץ, 2025			

(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח ומנגד הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים. להערכת הנהלת החברה, לא קיים סיכוי גבייה ממשי להכנסות אלו ועל כן נרשמה בגין מחיקה מלאה כ-2.9 מ' ש"ח.

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי (המשך):

סה"כ	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
60,520	3,129	5,606	51,785	ליום 1 בינואר, 2025
(486)	(182)	783	(1,087)	עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
(115)	31	156	(302)	עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
7,323	883	13	6,427	עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(45,899)	(1,462)	(1,500)	(42,937)	עדכון ההפרשה הספציפית בגין עסקת מכירה
(5,255)	(678)	-	(4,577)	עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים (*)
16,088	1,721	5,058	9,309	ליום 31 בדצמבר, 2025

(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החל מרבעון 1 2025 החברה מכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים וככל וסיכויי הגבייה אפסו להערכת ההנהלה, מכירה בחובות אבודים בגין אותן הכנסות. החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח ומנגד מחיקה של כ-6.2 מיליון ש"ח. התנועה הנ"ל מוצגת בנטו.

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

31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
1,686,172	148,961	667,993	869,218	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(6,655)	(471)	(2,007)	(4,177)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,679,517	148,490	665,986	865,041	שנה שנייה
1,081,906	97,209	834,693	150,004	שנה שלישית
436,414	76,866	287,942	71,606	שנה רביעית
135,050	53,011	66,903	15,136	שנה חמישית ואילך
79,227	34,826	1,522	42,879	
1,732,597	261,912	1,191,060	279,625	
(12,950)	(1,761)	(5,052)	(6,137)	הפרשה להפסדי אשראי
1,719,647	260,151	1,186,008	273,488	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
3,399,164	408,641	1,851,994	1,138,529	

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
אלפי ש"ח				
1,611,309	138,915	570,884	901,510	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(52,157)	(492)	(2,048)	(49,617)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,559,152	138,423	568,836	851,893	שנה שנייה
525,930	95,965	298,579	131,386	שנה שלישית
406,408	80,813	316,707	8,888	שנה רביעית
79,243	54,625	23,902	716	שנה חמישית ואילך
45,532	43,323	1,460	749	
1,057,113	274,726	640,648	141,739	
(7,318)	(3,207)	(3,429)	(682)	הפרשה להפסדי אשראי
1,049,795	271,519	637,219	141,057	בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי
2,608,947	409,942	1,206,055	992,950	

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
אלפי ש"ח				
1,749,544	142,301	696,610	910,633	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(6,966)	(413)	(1,984)	(4,569)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,742,578	141,888	694,626	906,064	
1,018,383	100,791	775,050	142,542	שנה שנייה
358,672	77,611	240,342	40,719	שנה שלישית
124,358	54,800	54,397	15,161	שנה רביעית
83,406	39,177	1,163	43,066	שנה חמישית ואילך
1,584,819	272,379	1,070,952	241,488	
(9,122)	(1,308)	(3,074)	(4,740)	הפרשה להפסדי אשראי
1,575,697	271,071	1,067,878	236,748	בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי
3,318,275	412,959	1,762,504	1,142,812	

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

31 במרץ 2026 (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									
3,294,002	2,853	-	-	-	-	-	-	-	3,296,855
14,372	1,764	7,629	3,569	-	-	-	-	65,336	92,670
4,120	2,075	1,221	2,900	2,566	3,333	1,823	10,881	325	29,244
3,312,494	6,692	8,850	6,469	2,566	3,333	1,823	10,881	65,661	3,418,769

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על
בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים
הלוואות שסיכון האשראי בגין עלה
משמעותית ואינן פגומות
הלוואות פגומות
סה"כ

31 במרץ 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									
2,459,091	9,403	4,884	2,841	-	-	-	-	-	2,476,219
9,415	338	118	368	1,789	442	12,702	-	32,325	57,497
1,799	2,441	935	548	11,902	635	11,521	104,682	243	134,706
2,470,305	12,182	5,937	3,757	13,691	1,077	24,223	104,682	32,568	2,668,422

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על
בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים
הלוואות שסיכון האשראי בגין עלה
משמעותית ואינן פגומות
הלוואות פגומות
סה"כ

באור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

31 בדצמבר 2025 (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									
3,218,577	3,170	-	-	-	-	-	-	-	3,221,747
19,056	1,893	443	3,418	-	-	-	-	66,478	91,288
1,400	2,847	3,360	1,809	2,693	483	2,481	5,818	437	21,328
3,239,033	7,910	3,803	5,227	2,693	483	2,481	5,818	66,915	3,334,363

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

באור 5 - מכשירים פיננסים

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 פיננסים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן			ערך בספרים			רמת השווי ההוגן (*)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח						

התחייבויות פיננסיות							
68,571	66,358	168,827	70,896	70,896	171,178	3	כתבי התחייבות נדחים
268,492	253,639	227,536	268,044	256,387	227,276	3	הלוואות מתאגידים פיננסים בריבית קבועה
337,063	319,997	396,363	338,940	327,283	398,454		

(*) לפרטים בדבר רמת השווי ההוגן – ראו באור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 6 - כתבי התחייבויות נדחים

בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים, המחזיקה בכ-48.1% 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.

כתבי ההתחייבות דורגו ע"י מידרוג בע"מ (MOODY'S) והינם נחותים ביחס לכל שאר נושי החברה.

במהלך חודש דצמבר 2025 הגיעה החברה להסכמה עם שני תאגידים בנקאיים לקבלת הלוואות נחותות בהיקף של 100 מיליון ש"ח. הלוואות נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028 ונושאות ריבית קבועה. הלוואות התקבלו בפועל במהלך חודש ינואר 2026. בנוסף החברה הגיעה להסכמה עם הגופים הממנים העיקריים של החברה. לשנות את הגדרת ההון העצמי המוחשי לצרכי אמות המידה הפיננסיות כך שיכלול גם את כתבי הנחיתות (subordination) האמורים.

סך כתבי ההתחייבות ליום 31 למרץ 2026 ו-31 לדצמבר 2025, הינם בסך של 170 מיליון ש"ח ו-70 מיליון ש"ח בהתאמה.

לפרטים נוספים ראו באור 15 ו-25 (ג) בדוחות המאוחדים השנתיים.

באור 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 בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, 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.

באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026

סה"כ	התאמות	ציד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
(בלתי מבוקר)					
87,438	-	10,196	45,656	31,586	סה"כ הכנסות המגזר
44,578	-	5,657	22,414	16,507	סה"כ עלות הכנסות המגזר
42,860	-	4,539	23,242	15,079	רווח מגזרי
4,026	-	552	2,000	1,474	הוצאות בגין הפסדי אשראי
38,834	-	3,987	21,242	13,605	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
2,449					הוצאות מכירה ושיווק
10,344					הוצאות הנהלה וכלליות
26,041					רווח לפני מסים על ההכנסה
3,399,164	-	408,641	1,851,994	1,138,529	נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2026
160,407					התאמות
3,559,571					נכסים ליום 31 במרץ 2026

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025:

סה"כ	התאמות	ציד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
(בלתי מבוקר)					
73,104	-	11,080	31,350	30,675	סה"כ הכנסות המגזר
37,404	-	6,137	14,680	16,587	סה"כ עלות הכנסות המגזר
35,700	-	4,943	16,670	14,088	רווח מגזרי
5,353	-	654	316	4,383	הוצאות בגין הפסדי אשראי
30,347	-	4,289	16,354	9,705	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
3,098					הוצאות מכירה ושיווק
8,215					הוצאות הנהלה וכלליות
19,034					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,608,947	-	409,942	1,206,055	992,950	נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2025
140,464					התאמות
2,749,411					נכסים ליום 31 במרץ 2025

באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	התאמות	צווד והיסעים אלפי ש"ח (מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
334,703	-	59,616	151,889	123,198	סה"כ הכנסות המגזר
174,010	-	29,400	80,070	64,540	סה"כ עלות הכנסות המגזר
160,693	-	30,216	71,819	58,658	רווח מגזרי
12,479	-	760	1,987	9,732	הוצאות בגין הפסדי אשראי
148,214	-	29,456	69,832	48,926	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,320					הוצאות מכירה ושיווק
41,989					הוצאות הנהלה וכלליות
98,905					רווח לפני מסים על ההכנסה
3,318,275	-	412,959	1,762,504	1,142,812	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2025
194,120					התאמות
3,512,395					נכסים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 8- אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. בחודש מאי 2026, אשררה מעלות לחברה את הדירוג S&P דירוג A+ עם תחזית יציבה.
- ב. במהלך חודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם לרכישת 60% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של חברה פרטית המאוגדת בישראל ("החברה הנרכשת") אשר הינה מוחזקת ומנוהלת על ידי שני צדדי ג' בלתי קשורים והינה בעלת רישיון מתן שירותים פיננסיים, מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון. השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים, כגון קבלת היתר שליטה מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון, כל ההצהרות, המצגים וההתחייבויות של החברה הנרכשת המשיכו להיות נכונים ומדויקים וממשיכים לעמוד בתוקף במועד ההשלמה, לא התרחש כל שינוי לרעה באיזו מחברות הקבוצה ולא קיימת מניעה חוקית להשלמת העסקה.
- נכון ליום 31.03.2026, התנאים המתלים טרם הושלמו.
- ביום 23 באפריל 2026 התנאים המתלים הושלמו והעסקה הושלמה.
- ג. במהלך חודש ינואר 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי נוסף להגדלת מסגרת אשראי מחייבת ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח.
- ד. בחודש מאי 2026 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 100 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 7"). הנע"מ סדרה 7 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.
- ה. בהמשך לביאור 6(5)א) לדוחות הכספיים לשנת 2025, לאחר תאריך המאזן, הודיעה נאמן צמיחה בע"מ לחברה כי אינה מממשת את האופציה להסבת חלק מההלוואה שהועמדה לה בקשר עם רכישת חובות פגומים להסכם למתן שירותי גבייה. בהתאם לכך, נפרע חלק מההלוואה במזומן באמצעות מימון שהועמד על יד צד קשור לנאמן צמיחה בע"מ והיתרה ממשיכה להיפרע כסדרה כהלוואה. בנוסף, החברה העמידה לצד הקשור הלוואה נפרדת, אשר פירעונה יכול שיעשה במזומן או באמצעות מתן שירותי גבייה. בהתאם לבחינת החברה, האמור לעיל אינו משנה את הטיפול החשבונאי שננקט בקשר עם העסקה למכירת תיק הפגומים במועד השלמתה.



תאריך: 27 במאי, 2026

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:

(1) דוח סקירה מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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 | 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 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 ראשלי"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשלי"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

27 במאי 2026

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא בע"מ (להלן: "החברה")

ספיר 5,

הרצליה

ג.א.נ,

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 18 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ ליום 31 במרץ 2026 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון