



מצגת לשוק ההון

רבעון 1 | 2026



הבהרות

מצגת זו והנתונים המובאים בה נערכו לשם הצגה נוחה ותמציתית של עיקרי פעילות החברה ותאגידים המוחזקים על ידה (יחד: "**הקבוצה**" או "**החברה**"). המצגת אינה מתיימרת לכלול את כל המידע הנדרש לצורך קבלת החלטה להשקעה בניירות ערך של החברה ובכלל, ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפורסמו ויפורסמו על ידי החברה, ובייחוד בתשקיף להנפקה ראשונה לציבור ורישום למסחר של החברה, בדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ובדוחות המיידיים שפרסמה החברה, ואין להסתמך עליה בלבד לצורך קבלת החלטה כאמור. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה כאמור, יגבר האמור בדיווחי החברה. אין במצגת כדי להוות הזמנה או הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה, ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו.

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

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

הערכות החברה המופיעות במצגת זו, לרבות תחזיות באשר לנתוני ההכנסות והרווחיות, ובכללם FFO, NOI ושיעורי היוון, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכניות החברה למועד המצגת. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מהותית מההערכות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות השפעות המצב המקרו-כלכלי והביטחוני בישראל (עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה ובמדד תשומות הבנייה), שינויים בזמינות המימון ובעלויותיו, הגברת הרגולציה וכיוצ"ב, וכן, בין היתר, בשל חשש להתקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

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

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



אירועים מרכזיים

שנת 2026 ועד מועד פרסום הדוח

נדל"ן מניב	אמפא TLV – תוספות להסכמי השכירות עם מכבי ואסותא להארכת תקופות השכירות עד ליום 31.12.2036, עם תשלומים צפויים בסך כולל של כ-389 מיליון ש"ח (בהנחת מימוש אופציות לתקופות נוספות) ⁽¹⁾ .
נדל"ן יזמי למגורים	התקשרות במזכר הבנות לא מחייב לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בתמורה לתשלום מיידי בסך 80 מיליון ש"ח ותמורה נוספת של עד 80 מיליון ש"ח המותנית בהתקיימות אבני דרך תכנוניות.
דאטה סנטרס	התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם דוראל אנרגיה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידי אמפא ודוראל בחלקים שווים.
	התקשרות, באמצעות התאגיד המשותף עם דוראל אנרגיה, בהסכם לשיתוף פעולה להקמת חוות שרתים באזור התעשייה הר-טוב בבית שמש, על מקרקעין בשטח של כ-27 דונם, עם התחייבות מנהל המערכת לחיבור לרשת ההולכה בהיקף של MVA 96 בחיבור הדרגתי, וזכות לשכירות ארוכת טווח של כ-24 שנים ו-11 חודשים.



אודות אמפא

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

302 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

2.82 מיליארד ש"ח

הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)

3.33 מיליארד ש"ח

הון עצמי

TASE: AMPA

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

20%

מהון המניות מוחזק בידי הציבור

דירוג אג"ח AA

ע"י S&P מעלות

נתונים ליום 31.3.2026



נדל"יין מניב

נתונים עיקריים

96%

שיעור תפוסה ממוצע ⁽¹⁾

238 מיליון ש"ח

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

3.18 מיליארד ש"ח

סך שווי נכסי נדל"י מניב (חלק
החברה)

31 מיליון ש"ח

FFO (לפי גישת הרשות) לבעלי
המניות ברבעון הראשון של שנת
2026

47 מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות ברבעון הראשון
של שנת 2026

53 מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול
ברבעון הראשון של שנת 2026
(חלק החברה)

כ-75 אלף מ"ר

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

275 אלף מ"ר

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

6.8%

שיעור היות משוקלל ⁽³⁾

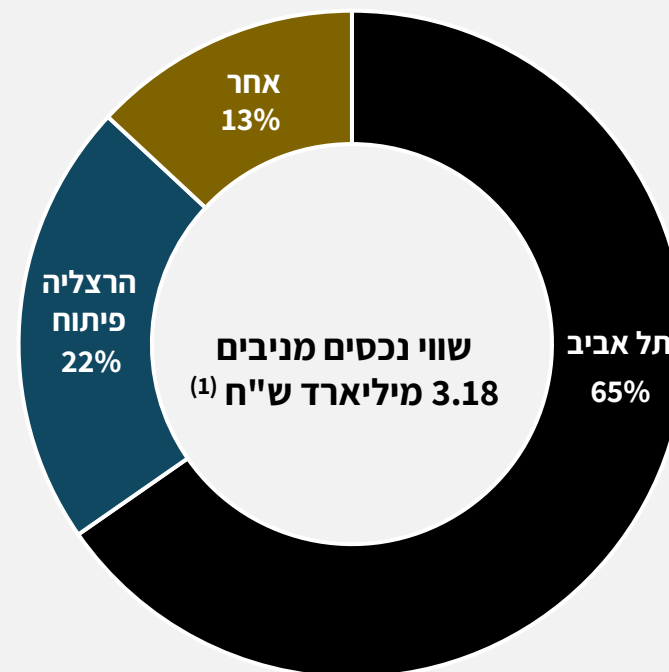
נתונים ליום 31.3.2026



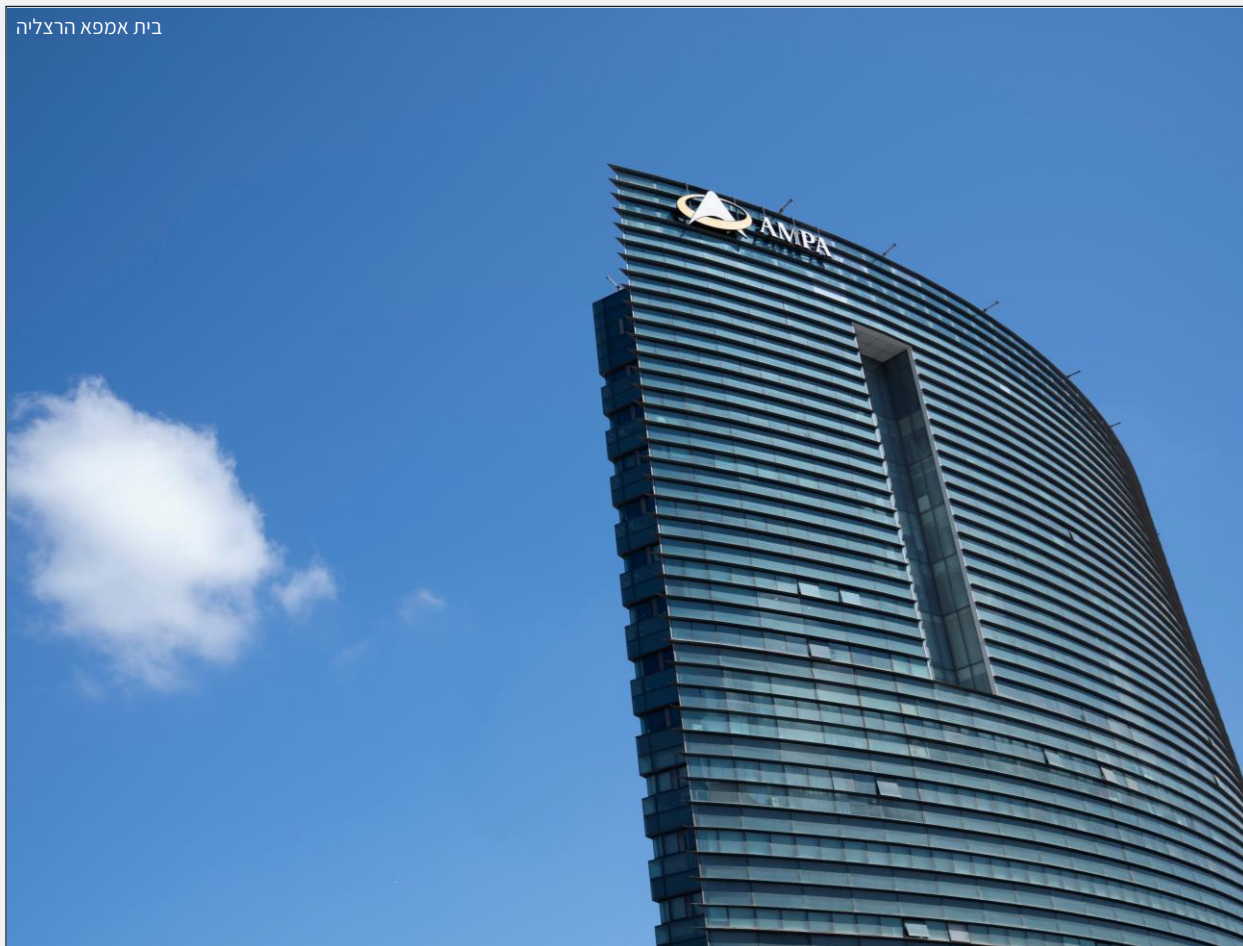
נדל"ן מניב

מיקום הנכסים

פילוח שווי הנכסים לפי מיקום:



בית אמפא הרצליה





נדל"ן מניב

מגדל אלקטרה



מגדל אלקטרה

חלק החברה	מיקום
75%	יגאל אלון, תל אביב
שוכרים עיקריים	שטח
Google, PayPal, גולדפרב, אגמון	59 אלף מ"ר עילי, 50 אלף מ"ר מרתפים
שיעור היוון משוקלל	שווי הוגן
6.5%	1.9 מיליארד ש"ח ⁽¹⁾
שיעור תפוסה	NOI Q1/26
100%	31 מיליון ש"ח ⁽¹⁾

(1) נתונים ברמת 100% מהמגדל ליום 31.3.2026.



נדל"ן מניב

פרויקט בהקמה – AMPA TOWER



הדמייה של Ampa Tower

מיקום	יעוד
הרצליה פיתוח	משרדים, מלונאות, מגורים, מסחר
סה"כ שטח עילי	חלק החברה
כ-65,000 מ"ר	59%
שווי נוכחי בספרים	צפי סיום בנייה
365 מיליון ש"ח	2030
יתרת עלות הקמה צפויה ⁽¹⁾	NOI צפוי ⁽¹⁾
כ-582.5 מיליון ש"ח	כ-90 מיליון ש"ח
נתונים ברמת 100% מהפרויקט.	

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



נדל"ן מניב

תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) (1)

בית אמפא תל אביב

2025	שינוי	Q1/25	Q1/26	
246,178	+1.1%	59,060	59,722	NOI (מאוחד)
195,668	+2.1%	46,259	47,245	NOI (לבעלי המניות)
124,241	+25.4%	29,158	36,565	FFO לפי גישת הרשות (מאוחד)
104,590	+27.7%	24,077	30,761	FFO לפי גישת הרשות (לבעלי המניות)

(1) לא קיים הבדל מהותי בין ה- NOI לבין NOI Same Property וכן לא קיים הבדל מהותי ב- FFO בין גישת הרשות לגישת ההנהלה (ולכן מוצגת רק גישת הרשות).

(2) המידע האמור לגבי תחזית NOI ו- FFO הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד מצגת זו. מידע זה עשוי להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית). להרחבה ראו שקף 2 למצגת. תחזית החברה מבוססת על שיעור עליה שנתי של 2% במדד המחירים לצרכן, חוזי שכירות קיימים לצד ציפיות החברה לגבי חידוש הסכמי שכירות במהלך שנת 2026 והיעדר שינויים מהותיים במצב הביטחוני ובסביבה העסקית בישראל.

תחזית לשנת 2026 (2)

205,000 - 210,000	NOI (לבעלי המניות)
115,000 - 120,000	FFO לפי גישת הרשות (לבעלי המניות)



נדל"ן מניב

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

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



נדל"ן יזמי למגורים

נתונים עיקריים

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



1,766 יח"ד

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

318 מיליון ש"ח

הון עצמי אמפא ישראל ליום
31.3.2026

438 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר ⁽²⁾

2.2 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות שטרם הוכרו ⁽²⁾

20%

שיעור רווח גולמי צפוי
בפרויקטים ⁽²⁾



נדל"ן יזמי למגורים

פרויקטים בביצוע ושיווק (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	עלויות שהושקעו בפועל (חלק החברה)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) ⁽¹⁾	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) ⁽¹⁾	שיעור רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה) ⁽¹⁾	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	מועד סיום בנייה צפוי ⁽¹⁾
הנדיב הרצליה	100%	11	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	100%	168	5%	22%	227,282	406,000	38,000	9%	401,593	37,775	2029
הכרם כרמי גת	40%	484 ⁽²⁾	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) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2, (2) מחצית מיח"ד בתכנית "מחיר מטר".



נדל"ן יזמי למגורים

פרויקטים בייזום ותכנון (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי (1)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) (1)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) (1)	שיעור רווח גולמי צפוי (1)
השלושה בת ים 100	100%	75	תכנון	Q2/26	189,000	45,000	24%
נופים שלב א'	42.5%	120	החלטת ועדה	Q2/26	104,000	22,000	21%
אלומות	100%	55	רישוי	Q4/26	127,000	27,000	21%
השלושה בת ים 40	100%	40	תכנון	Q4/26	112,000	38,000	34%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	Q4/26	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	Q1/27	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע מאושרת	Q4/27	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	Q1/28	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	תב"ע	Q1/30	396,500	91,000	23%
חולון הקונגרס	60%	42	תכנון	Q1/28	59,400	13,200	22%
הוד השרון	100%	43	זכייה במכרז	Q4/27	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,077			1,433,900	341,200	24%

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



נדל"ן יזמי למגורים

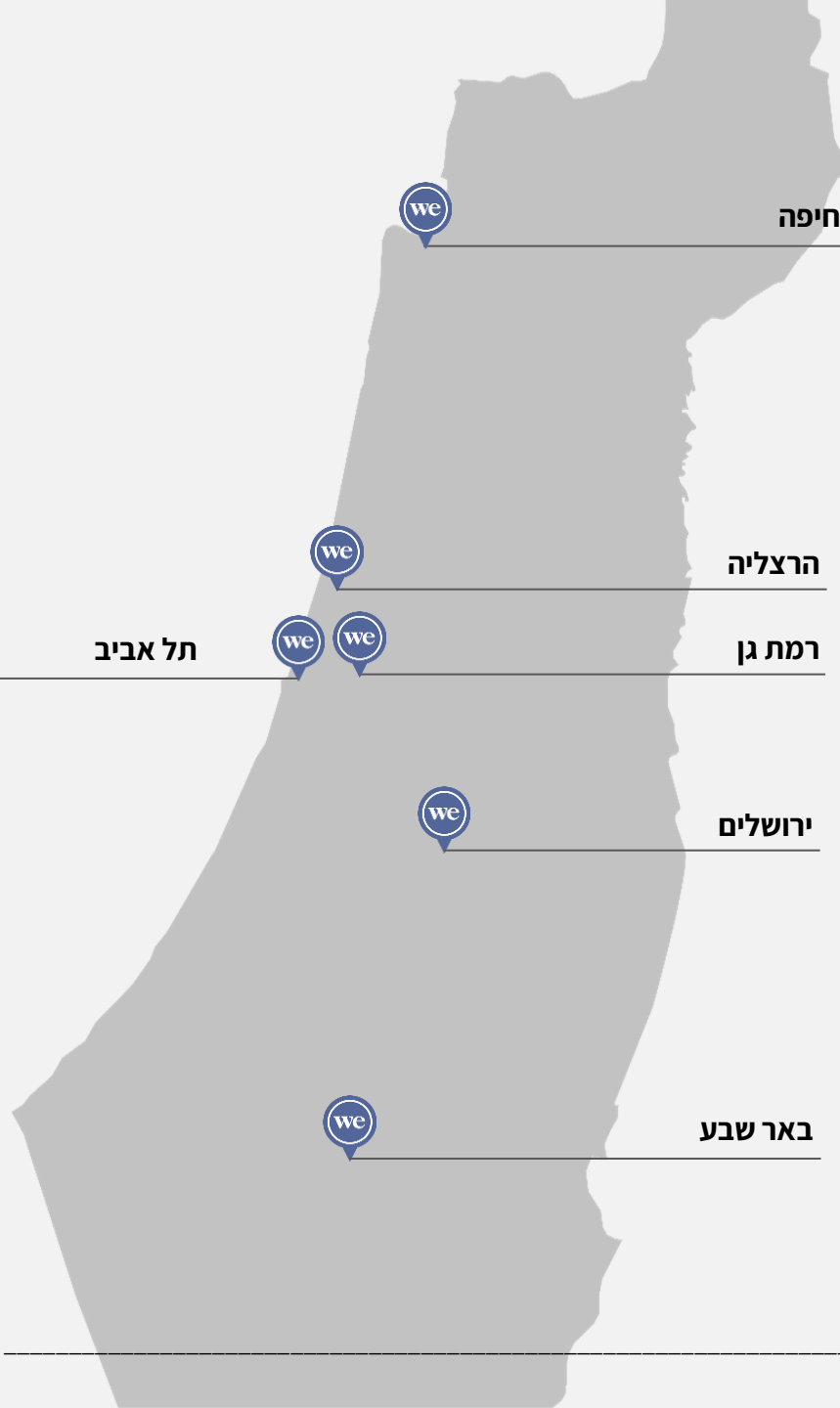
מכירות

פרויקט	חלק החברה	מספר יח"ד שנמכרו			מכירות באלפי ש"ח (כולל מע"מ)			יתרת דירות במלאי
		רבעון 1 2026	1.4.2026 ועד פרסום הדוח	1.1.2026 ועד פרסום הדוח	רבעון 1 2026	1.4.2026 ועד פרסום הדוח	1.1.2026 ועד פרסום הדוח	
הנדיב הרצליה	100%	1	-	1	4,729	-	4,729	-
גליל ים הרצליה	100%	2	-	2	11,572	-	11,572	9
רחובות בוטיק	100%	5	2	7	11,873	4,771	16,644	131
אלומות	100%	1	-	1	1,914	-	1,914	41
הכרם כרמי גת	40%	-	1	1	-	2,695	2,695	483
סה"כ		9	3	12	30,088	7,466	37,554	664



CBD

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



חללי עבודה משותפים

נתונים עיקריים

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

כ-82%

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

15 אתרים

בהם כ-15 אלף עמדות עבודה

כ-67%

מהכנסות החברה מגיעות מחברות גדולות ובינוניות

wework

זיכיון בלעדי להפעלת מתחמים תחת המותג

נתונים ליום 31.3.2026



חללי עבודה משותפים

תוצאות הפעילות

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

2025	Q1/25	Q1/26
288,597	71,971	74,854
81%	82%	81%
132,942	18,209	32,589
157,689	40,439	42,259
29,674	9,065	10,631

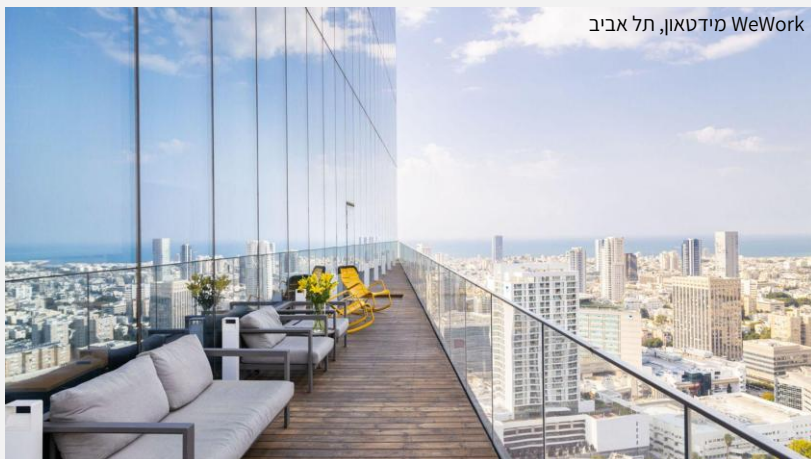
הכנסות
שיעור תפוסה ממוצע
רווח תפעולי ⁽¹⁾
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽²⁾
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽³⁾

בכלל הנכסים המשמשים את א.ו. בפעילותה, היא חתומה על חוזי שכירות ארוכי טווח המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. שערוכים אלה מבוססים על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק. שינויים בשווי, ככל שישנם, באים לידי ביטוי בדוח הרבעוני, בעיקר בהתאם לשינויים בתקופות החוזים, במדד ובמחירי השוק, ולכן עשויים להיווצר רווחי או הפסדי שיערוך משמעותיים המשפיעים על הרווח החשבונאי.

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

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

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



WeWork מידטאון, תל אביב



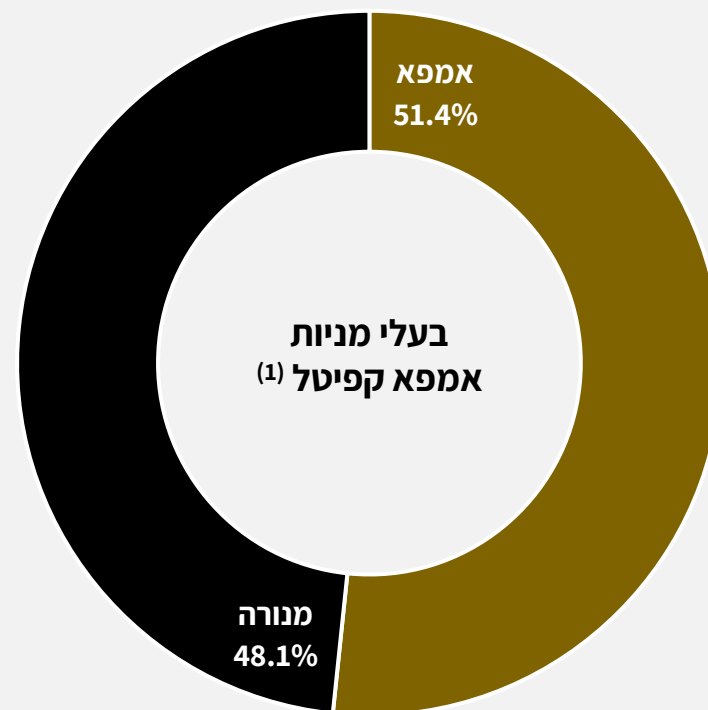
ToHa WeWork, תל אביב



פיננסים | אמפא קפיטל

נתונים עיקריים

פעילות החברה במגזר המימון מתבצעת באמצעות **אמפא קפיטל**



20 מיליון ש"ח

רווח נקי ברבעון הראשון של שנת 2026

20%

יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי ליום 31.3.2026

701 מיליון ש"ח

הון עצמי מוחשי ליום 31.3.2026 (2)

15.2%

תשואה על ההון ברבעון הראשון של שנת 2026

4.5 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי ליום 31.3.2026 מתוכן כ-3.7 מיליארד ש"ח מחייבות ו-1.5 מיליארד ש"ח פנויות

דירוג אשראי A+ יציב

ע"י S&P מעלות

(1) שיעורי ההחזקה המצויינים הינם מההון המונפק של החברה; יתרת המניות מוחזקות בנאמנות עבור יו"ר החברה, (2) כולל הלוואה נחותות בסך 170 מיליון ש"ח אך לא כולל מסגרת הלוואה נחותה בסך 80 מיליון ש"ח שלא נמשכה.



פיננסים | אמפא קפיטל

תיק האשראי

תמהיל תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 31.3.2026

כ-67% בטוחות קשיחות

ויתרת התיק מגובה בביטוח אשראי
וערבויות

0.57%

שיעור הפרשה לחובות מסופקים מתיק
האשראי (שיעור הכיסוי) ברבעון הראשון
של שנת 2026

3.5 מיליארד ש"ח

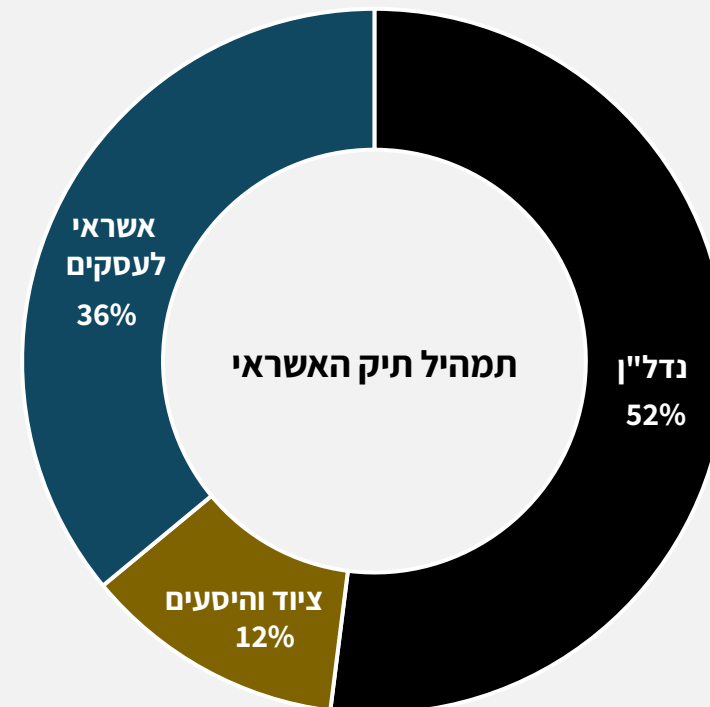
תיק אשראי ברוטו ליום 31.3.2026 ⁽¹⁾

0.46%

שיעור הוצאות חובות מסופקים
ספציפיים מתיק האשראי ברבעון הראשון
של שנת 2026

16.4 חודשים

מח"מ תיק האשראי

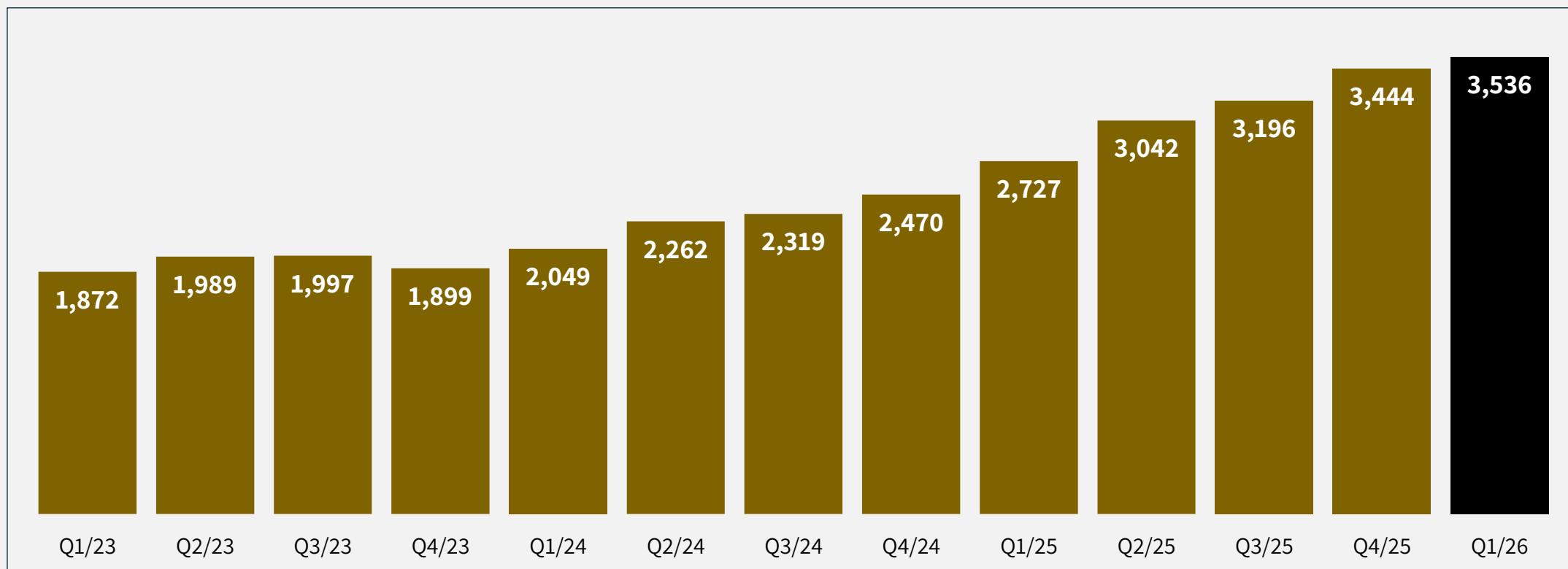


(1) "תיק אשראי" במצגת זו – כולל ערבויות לעסקים שהיקפן נכון ליום 31.3.2026 עומד על סך של כ-112 מיליון ש"ח.



פיננסים | אמפא קפיטל

התפתחות היקף תיק האשראי של אמפא קפיטל (1)



(1) במיליוני ש"ח.



פיננסים | אמפא קפיטל

רווח והפסד – סעיפים עיקריים

רווח והפסד אמפא קפיטל (באלפי ש"ח)

2025	Q1/25	Q1/26	
334,705	73,105	+20% 87,438	הכנסות מימון
(174,010)	(37,404)	(44,578)	הוצאות מימון
160,695	35,700	42,860	הכנסות מימון, נטו
(12,479)	(5,353)	(4,026)	הפרשות להפסדי אשראי, נטו
148,216	30,347	38,834	רווח גולמי לאחר הפסדי אשראי
(49,309)	(11,313)	(12,793)	הוצאות תפעול
98,907	19,034	26,041	רווח לפני מיסים על הכנסה
(23,631)	(5,017)	(6,033)	מיסים על הכנסה
75,276	14,017	+43% 20,008	סה"כ רווח נקי
18.4% ⁽¹⁾	12.2%	15.2%	תשואה להון עצמי

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



פעילויות נוספות

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

הפעילות	תיאור הפעילות	יתרת השקעה בספרים ליום 31.3.2026 (חלק החברה, במיליוני ש"ח)
ייצור מוצרי פלסטיק	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% מאמרו שבבעלותה מפעל לייצור ופיתוח שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון והמשקאות.	220.6
אנרגיה מתחדשת	החברה מחזיקה ב-25% בחברת דוראל אורבן, בה היא שותפה עם קבוצת דוראל והפניקס. דוראל אורבן עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקנים לאגירת חשמל במרחב האורבני.	2.1
	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-16.66% בחברת אלומיי אגירה שאובה, בה היא שותפה עם אלומיי קפיטל. אלומיי אגירה שאובה מקדמת פרויקט שנמצא כעת בהקמה של תחנת כח בטכנולוגיית אגירה שאובה בצוק מנרה.	77.9
מלונאות	החברה מחזיקה ב-74% מחברת חוף דור ייזום המפעילה כפר נופש מושב דור. בימים אלה מקדמת החברה הליך להוצאת היתר לבניית כפר נופש שיכלול 84 יחידות אירוח.	28.4
חקלאות	לחברה שתי זרועות מרכזיות בתחום החקלאות והמזון: (1) מסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים אשר משווקים תחת המותג Carmel, (2) גידול פירות יער בחוות גידול בדרום רמת הגולן.	21.6
כח אדם	החברה מחזיקה 100% מאסיה פרו, אשר מעסיקה כ-400 עובדים זרים בענף הבנייה במטרה לתת מענה למחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בישראל.	6.5
נכסי בית הקיבוצים ונחלת בנימין	החברה שוכרת שני נכסים לטווח ארוך ומשכירה לצדדים שלישיים המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בהתבסס על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק.	70.7
סה"כ		427.8



נתונים כספיים מהדוח המאוחד

רבעון 1 | 2026





נתונים כספיים

מאזן אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

נכסים (באלפי ש"ח)	31.3.2026	31.12.2025
מזומנים ושווי מזומנים	291,032	429,647
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	64,404	45,327
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	284,138	269,589
סה"כ נכסים שוטפים	728,728	808,734
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,030,352	828,914
נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	3,720,820	3,719,680
נדל"ן להשקעה בהקמה – מבנים להשכרה	397,666	415,750
נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	1,789,260	1,801,113
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,395,202	7,182,308
סה"כ נכסים	8,123,930	7,991,042

התחייבויות והון (באלפי ש"ח)	31.3.2026	31.12.2025
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	539,579	404,605
זכאים ויתרות זכות	135,276	100,395
סה"כ התחייבויות שוטפות	820,143	659,035
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	-	-
אגרות חוב	1,733,158	1,732,652
התחייבויות מיסים נדחים	653,066	647,452
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	51,401	52,555
התחייבויות בגין חכירה	1,538,574	1,554,796
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,976,452	3,987,873
סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	2,821,983	2,842,471
סה"כ הון	3,327,335	3,344,134
סה"כ התחייבויות והון	8,123,930	7,991,042



נתונים כספיים

רווח והפסד אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

2025	Q1/25	Q1/26	
245,029	59,568	58,945	הכנסות מגזר נדל"ן מניב
124,806	38,611	34,947	הכנסות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
300,270	74,853	77,806	הכנסות מגזר חללי עבודה משותפים
732,883	183,554	196,742	סה"כ הכנסות
(28,393)	(6,544)	(7,194)	עלות מגזר נדל"ן מניב
(99,311)	(29,980)	(29,726)	עלות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
(105,530)	(25,675)	(26,043)	עלות מגזר חללי עבודה משותפים
443,088	114,932	113,535	רווח גולמי
102,135	1,246	1,089	התאמת שווי הוגן – נדל"ן מניב
(22,374)	(22,362)	(12,962)	התאמת שווי הוגן – חללי עבודה
(88,215)	(20,784)	(20,895)	הוצאות הנהלה וכלליות
425,501	71,016	78,240	רווח תפעולי
(182,106)	(52,980)	(30,688)	הוצאות מימון, נטו
43,903	10,874	(2,210)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
228,939	27,137	32,330	רווח נקי
208,404	21,278	27,164	רווח נקי לבעלי המניות



נתונים כספיים

איתנות פיננסית

98%

מנכסי הנדל"ן המניבים אינם
משועבדים ⁽¹⁾

302 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

1.97 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו מאוחד

4.86 שנים

מח"מ אג"ח

3.32%

ריבית נקובה אג"ח, צמודה למדד

1.74 מיליארד ש"ח

יתרת קרן אג"ח

31.1%

יחס חוב פיננסי נטו למאזן ⁽³⁾

52.5%

יחס הון למאזן ⁽²⁾

דירוג אג"ח AA

ע"י S&P מעלות

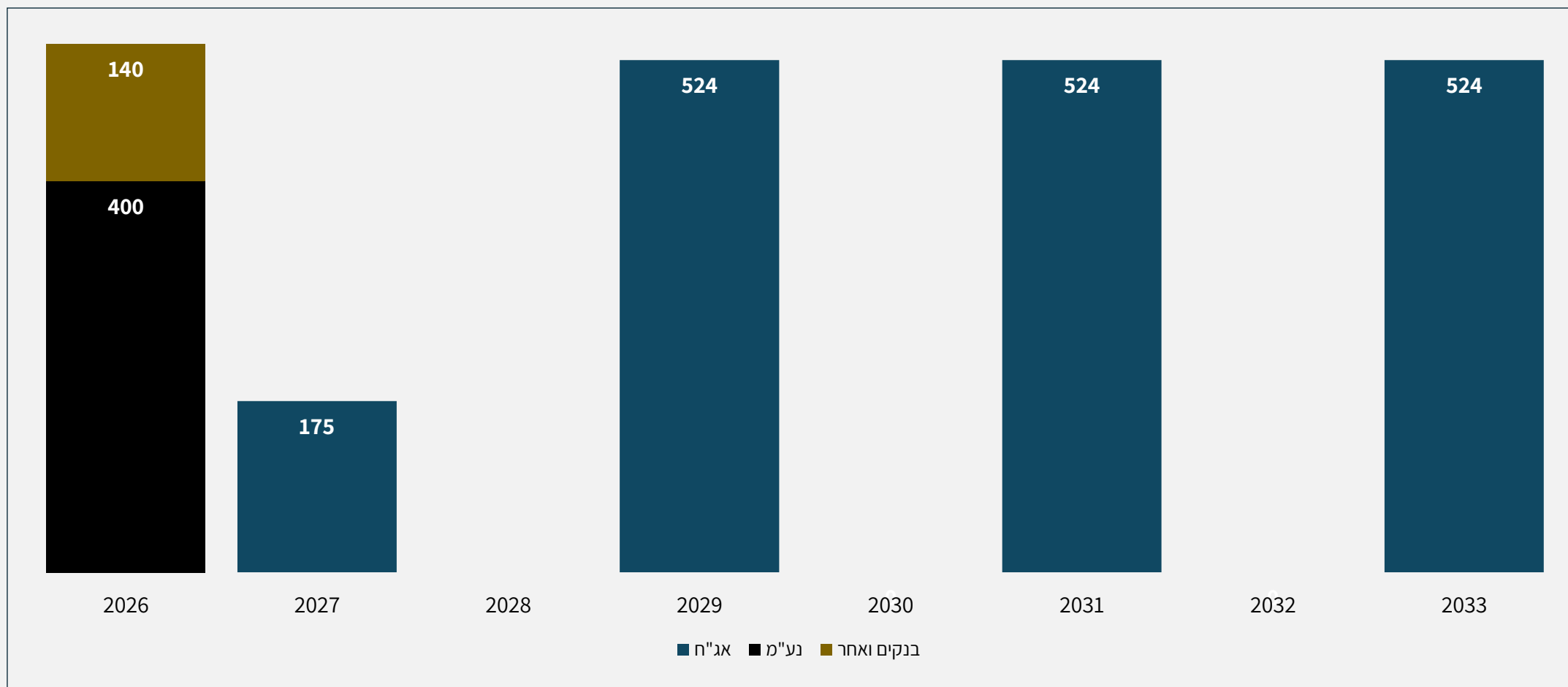
נתונים ליום 31.3.2026

(1) חישוב לפי שווי (חלק החברה) ולא כולל נכסים בהקמה; ישנם נכסים שעדיין רשומים שעבודים בגינם, אך שעבודים אלה מצויים בתהליך פורמלי של הסרה לאחר פירעון ההלוואות הרלוונטיות והנתון חושב כאילו שעבודים אלה הוסרו, (2) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 41%), (3) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 24.3%).



נתונים כספיים

פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח) ליום 31.3.2026





אמפא בע"מ

בית אמפא הרצליה

ספיר 1 קומה 15 הרצליה 4685205

ampa.co.il | 09-97084000