



אמפא



אמפא

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026

דוח רבעוני

לרבעון השני של שנת 2026

01

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופות של שישה ושלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

02

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

03

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

04

דוחות כספיים של החברה ליום 30
ביוני 2026

05

דוחות כספיים מאוחדים של אמפא
קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 30
ביוני 2026

06

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ("מועד הדוח", והתקופה של השישה חודשים בלבד תיקרא להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 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 השני ולחציון הראשון של השנים 2025 ו-2026 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2025			2026	
	לשנה	לחציון 1	לרבעון 2	לחציון 1	לרבעון 2
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד*)	261,327	124,179	63,634	126,137	62,213
רווחים משערוכים (מאוחד)**	100,447	3,171	1,969	50,242	49,156
רווחי הפעילות (מאוחד***)	346,625	122,103	61,841	154,950	94,142
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	246,178	118,932	59,872	118,200	58,478
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)	195,668	93,959	47,700	94,157	46,912
סה"כ NOI (מאוחד)	246,178	118,932	59,872	118,200	58,478
סה"כ NOI (חלק החברה)	195,668	93,959	47,700	94,157	46,912

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

(**) הנתונים לרבעון 2 ולחציון 1 של שנת 2026 כוללים גם רווח כתוצאה מהשלמת עסקת ברסי המתוארת בסעיף 2.1.4 להלן ("עסקת ברסי").

(***) רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך, וביחס לנתונים של רבעון 2 ולחציון 1 של שנת 2026, אינם כוללים את הרווח בגין עסקת ברסי.

2.1.2. הממוצע המשוקלל (לפי שטחים) של שיעורי התפוסה בנכסים המניבים של החברה במחצית הראשונה של שנת 2026 עמד על כ-90%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-95.5%, וזאת לעומת ממוצע משוקלל של כ-90% וכ-95%, בהתאמה, במחצית הראשונה של שנת 2025. הממוצע המשוקלל כאמור בשנת 2025 עמד על כ-91%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-97%.

2.1.3. לפרטים אודות חתימת שתי תוספות להסכמי שכירות בלתי מוגנת ביום 27 במאי 2026, בקשר עם עדכון

תנאי השכירות והארכת תקופת השכירות של שטחים ומקומות חנייה בנכס אמפא TLV, ראו סעיף 5.8 להלן.

2.1.4. ביום 31 במאי 2026 התקשרה אמקור בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) ("אמקור") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "המוכר"), לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת ברסי נכסים בע"מ ("ברסי"), המחזיקה בנכס המניב מדרשת רופין, בתמורה לסך של 38.4 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה ביום 30 ביוני 2026, נפרעה למוכר הלוואת בעלים בסך של 6.3 מיליון ש"ח וכן חולק לו דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. המקורות הכספיים לפירעון הלוואת הבעלים ולחלוקת הדיבידנד הועמדו לברסי על ידי אמקור בדרך של הלוואת בעלים. יתרת הון המניות של ברסי מוחזקת על ידי אמפא ייזום (2004) בע"מ (חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה), ועם השלמת העסקה עלה שיעור החזקתה (במישרין ובעקיפין) של החברה בברסי ל-75%, והחל ממועד ההשלמה החברה מאחדת את ברסי בדוחותיה הכספיים.

2.1.5. להלן פרטים אודות נכס מניב מהותי מאוד של הקבוצה – מגדל אלקטרה, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה², נכון לרבעונים הראשון והשני של שנת 2026 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2025	שנת 2026		(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
	רבעון 2	רבעון 1	
1,913,000	1,913,000	1,913,000	שווי הנכס בסוף התקופה
131,068	32,179	31,034	NOI בפועל בתקופה
-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.85%	6.61%	6.48%	שיעור תשואה בפועל
153	154	153	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
146	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)

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

2.1.6. שיעור היותון משוקלל (CAP Rate)

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

3,954,752	סך נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
(98,160)	התאמות לדוח המאוחד (*)
3,856,592	סה"כ נכסים מניבים
118,200	NOI בפועל בתקופת הדוח
261,048	NOI שנתי על בסיס NOI מתוקנן
6.77%	שיעור היותון משוקלל (CAP Rate) הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה כולל שטחים פנייים (**)

(*) ההתאמות כוללות נטרול שווי זכויות נוספות וכן נטרול חלק המסחר בפרויקט מגדלי רחובות ומחצית מנכס מדרשת רופין, 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 פנייים). 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.

2.2. 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 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	100%	100%	54,806	66,310	11,504	17%	-	-	2026
גליל ים, הרצליה	100%	26	93%	65%	109,148	138,682	25,010	18%	44,980	5,479	2026
אמפא פארק (רחובות בוטיק), רחובות	100%	168	9%	26%	234,520	407,200	34,000	8%	397,400	32,900	2029
הכרם כרמי גת, קריית גת	40%	484 ⁽¹⁾	4%	0.4%	61,382	294,400	50,400	17%	294,400	50,400	2029
סה"כ		689			459,856	906,592	120,914	13%	736,780	88,779	

⁽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 (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 למועד פרסום הדוח
		רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	רבעון 2 לשנת 2026	
אמפא רימון הנדיב, הרצליה	100%	1	-	-	3	158	-	-	385	4,729	-	-	13,153	29.9	-	-	34.2	-
גליל ים, הרצליה	100%	2	-	3	5	256	-	272	480	11,572	-	9,567	19,292	45.2	-	35.2	40.2	6
אמפא פארק (רחובות בוטיק)	100%	5	8	1	30	488	892	127	2,907	11,873	21,217	2,814	67,957	24.3	23.8	22.2	23.4	124
הכרם כרמי גת, קריית גת ^(**)	40%	-	2	212	-	-	258	20,409	-	-	4,381	240,709	-	-	17	11.8	-	270
נופים שלב א'	42.5%	-	3	8	-	-	371	939	-	-	5,288	13,237	-	-	14.3	14.1	-	109
סה"כ		8	13	224	38	902	1,521	21,747	3,772	28,174	30,886	266,327	100,402	-	-	-	-	509

^(*) יצוין ביחס לפרויקט אלומות, כי חוזים למתן שירותי בנייה בפרויקט, אשר נכללו בנתוני המכירות בדיווחים הקודמים של החברה, בוטלו בהסכמה בין החברה למשתכנים, וזאת בעקבות עלויות קרקע גבוהות אותן נדרשו המשתכנים לשלם לרשות מקרקעי ישראל עבור רכישת הזכויות במגרשים. במסגרת הסכמי הביטול, שילמו המשתכנים לאמפא ישראל תשלומים בגין החזר הוצאות ואובדן רווח.

^(**) שטחי הדירות שנמכרו שונים משטחי הדירות שדווחו על ידי החברה במסגרת דוח הרבעון הראשון לשנת 2026, וזאת מאחר שבתחשיב ברבעון הראשון לשנת 2026 נכללו גם שטחי מרפסות. בהתאם לכך, עודכן המחיר הממוצע למ"ר בדירות שנמכרו ברבעון הראשון לשנת 2026.

^(***) מתוך 214 יח"ד שנמכרו בפרויקט זה, 201 יח"ד הן במסגרת תכנית מחיר מטרה.

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

רבעון 1 שנת 2026				רבעון 2 שנת 2026				שנת 2025			
עלויות מחשבוניות (ב"ש)				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה				133,556			
				עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות				40,968			
				עלויות מצטברות בגין בנייה				0			
				עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)				40,023			
				עלויות מצטברות אחרות				4,260			
				סה"כ עלות מצטברת				218,807			
				סה"כ עלות מצטברת בספרים				218,807			
השלמת השימוש והקמתו כערך מיושם (ב"ש)				עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)				0			
				עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)				0			
				עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)				141,000			
				עלויות אחרות שטרם הושקעו				8,193			
				עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)				0			
				סה"כ עלות שנותרה להשלמה				149,193			
				שיעור השלמה (לא כולל קרקע)				3%			
				מועד השלמת בנייה צפוי				רבעון ראשון לשנת 2029			

שיווק הפרויקט

שנת 2025					רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026		
כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1				
30	9	12	9	0	8	5	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,907	994	1,131	782	0	892	488	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	23	24	0	24	24	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
30	30	21	9	0	43	35	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,907	2,907	1,913	782	0	4,287	3,395	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	24	24	0	24	24	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
406,000	406,000	406,000	406,000	0	407,200	406,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (בש"ח) (א)	שיעור השיווק של הפרויקט
67,957	67,957	45,149	18,687	0	101,047	79,830	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (בש"ח) (ב)	
17%	17%	11%	5%	0%	25%	20%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (ב) חלקי (א)	
138	138	147	159	168	125	133	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,287	14,287	15,281	16,412	17,194	12,907	13,799	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
181,813	181,813	187,681	197,446	203,366	176,047	182,405	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	

1							מספר יחידות	חוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח
אין							שטחי מסחר (מ"ר)	
22.2							מחיר ממוצע למ"ר Error! Bookmark not defined.	

2.2.1.4. בהמשך לאמור בסעיפים 10.7 ו-10.10 (בקשר עם פרויקטים אחרים³) 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 מטרו (השלושה)	100%	75	תכנון	רבעון 1 לשנת 2027	185,350	42,450	23%
נופים שלב א'	42.5%	120	החלטת ועדה	רבעון 4 לשנת 2026	104,083	19,253	18%
אלומות	100%	56	רישוי	רבעון 4 לשנת 2027	96,700	25,000	26%
בת ים בוטיק (השלושה)	100%	40	תכנון	רבעון 3 לשנת 2027	115,300	28,500	25%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	רבעון 4 לשנת 2027	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע מאושרת	רבעון 2 לשנת 2028	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	הכנת 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	תכנון	רבעון 4 לשנת 2027	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,078			1,403,333	324,403	23%

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 להשפיע על הביקוש בשוק הדירות למגורים, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 בפרק א' לדוח התקופתי.

³ פרויקטים שטרם הסתיימו ושאינם בהקמה או בתכנון.

2.2.2. להלן תתוארנה התפתחויות מהותיות בתחום הנדל"ן היזמי:

2.2.2.1. אמפא פארק (רחובות בוטיק) – בהמשך לאמור בסעיף 10.14 בפרק א' לדוח התקופתי בדבר

המצב התכנוני של הפרויקט, יעודכן כי בתקופת הדוח התקבל היתר בנייה לכל יחידות הדיוור בפרויקט.

2.2.2.2. בהמשך לדיווח המייד של החברה מיום 5 בינואר 2026 בדבר התקשרותה במזכר הבנות לא

מחייב עם בעלי מניות בחברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ("המוכרים" ו-"סרוגו", בהתאמה), לרכישת מלוא החזקותיהם בסרוגו המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע ("מניות סרוגו"), ביום 5 באוגוסט 2026 נחתם הסכם מחייב בין אמפא ישראל, המוחזקת במלואה על ידי החברה, לבין המוכרים לרכישת מניות סרוגו (בסעיף זה: "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה). התמורה המיידית בגין העסקה עומדת על 80 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין החוב הפיננסי במועד ההשלמה, וכן תמורה מותנית נוספת בסך של עד 80 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה באבני דרך תכנוניות שנקבעו בהסכם. עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תהפוך סרוגו לחברה בת בבעלותה המלאה של אמפא ישראל. העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים ואישור הממונה על התחרות. למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות ההסכם ותנאיו, ראו דיווח מייד של החברה מיום 6 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-073978), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.2.2.3. ביום 30 ביוני 2026 נחתם הסכם לרכישת מניות (בסעיף זה: "ההסכם") בין אמפא ישראל לבין

בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (בסעיף זה: "בוני התיכון", ויחד עם אמפא ישראל: "הצדדים"), במסגרתו תרכוש אמפא ישראל מבוני התיכון 49% (על בסיס דילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע, כשהן נקיות וחופשיות מזכויות צד ג', של כל אחת מבין שתי חברות פרויקט הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) (בסעיף זה: "חברות הפרויקט"). תמורת הון מניות חברות הפרויקט כאמור תשלם אמפא ישראל סך כולל של כ-77.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"), בשלושה שלבים בכפוף להשלמת העסקה ולהתקיימות אבני דרך תכנוניות בקשר עם הפרויקטים אשר חברות הפרויקט מקדמות. בנוסף לתשלום התמורה, אמפא ישראל תשלם לבוני התיכון במועד ההשלמה סך של כ-5.2 מיליון ש"ח, המהווה את חלקה היחסי (49%) בהלוואות הבעלים שהועמדו על ידי בוני התיכון לחברות הפרויקט. כמו כן, החברה תעמיד ערבות אוטונומית, בלתי חוזרת ובלתי מותנית להבטחת התחייבותיה הכספיות של אמפא ישראל על פי ההסכם. העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים ואישור הממונה על התחרות. למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות ההסכם ותנאיו

ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061542), 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 השני ולחציין הראשון של השנים 2025 ו-2026 ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2026		2025	
	לרבעון 2	לחציין 1	לרבעון 2	לחציין 1
סך כל הכנסות הפעילות ⁽¹⁾	73,611	148,465	72,348	144,319
שיעור תפוסה ממוצע	82%	82%	82%	82%
רווח תפעולי ⁽²⁾	11,151	43,740	20,877	39,086
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽³⁾	41,963	84,222	41,081	81,520
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽⁴⁾	10,691	21,322	9,323	18,388
				29,674

יובהר כי בכלל הנכסים המשמשים את א.ו. בפעילותה, היא חתומה על חוזי שכירות ארוכי טווח המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. שיעורים 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 ובאזור הבורסה ברמת גן, וכ-67% מההכנסות מקורן בחברות גדולות ובינוניות.

(2) רווח תפעולי המחושב בהתאם לתקינת IFRS, תוך יישום מודל השווי הוגן לנדל"ן להשקעה. המדד כולל את השינויים בערך הכלכלי על בסיס שמאיות וכן את השינויים בהתחייבות בגין חכירה בהתאם ל-IFRS 16.

(3) רווח תפעולי לפי תקינת IFRS בנטרול מלא של התאמות השווי הוגן (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 שרונה, 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, הועמדו לאמפא קפיטל שתי הלוואות נחותות, בסך של 50 מיליון ש"ח כל אחת, משני תאגידים בנקאיים (ובסך הכל 100 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2026, המצורפים לדוח זה.

2.4.2. ביום 23 באפריל 2026 השלימה אמפא קפיטל רכישת שליטה בלוני מימון בע"מ, חברת אשראי חוץ בנקאי המתמחה במתן פתרונות מימון לעסקים קטנים ("חברת האשראי") בתמורה לסך כולל של 6 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "ההסכם"). עם השלמת הרכישה כאמור, החזיקה אמפא קפיטל ב-60% מהון המניות של חברת האשראי בדילול מלא, אשר העברתו 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. בחודש אוגוסט 2026 הזרימה אמפא קפיטל סך של כ-4 מיליון ש"ח לחברת האשראי כנגד הקצאת מניות נוספות, כך שלמועד פרסום הדוח מחזיקה אמפא קפיטל בכ-80% מהון המניות של חברת האשראי בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2026, המצורפים לדוח זה.

2.4.3. לפרטים אודות החלטת דירקטוריון אמפא קפיטל על כניסתה לתחום העמדת משכנתאות לדירור ראו סעיף 5.13 להלן.

2.4.4. בתקופת הדוח מכרה אמפא קפיטל תיקי אשראי בתחום הציוד וההיסעים לתאגידים בנקאיים ומוסדיים בהיקף כולל של כ-129 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(4) וביאור 4(5) לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2026, המצורפים לדוח זה.

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

(1) ליום 30 ביוני 2026, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל⁴ הינה בסך של כ-3,535 מיליון ש"ח, לעומת כ-3,042 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וכ-3,444 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הרכב תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2026 הינו כדלקמן: כ-36% אשראי לעסקים, כ-56% נדל"ן וכ-8% ציוד והיסעים. ליום 30 ביוני 2026, כ-66% מיתרת תיק האשראי מגובה בבטוחות קשיחות והיתר מובטח באמצעות ביטוח אשראי וערבויות.

(2) התפלגות לפי מח"מ תיק אשראי ללקוחות לפי זמני פירעון ליום 30 ביוני 2026:

ימים לפירעון ⁵	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
30-0	10%	10%
60-31	4%	14%

⁴ כולל ערבויות לעסקים, שהיקפן נכון ליום 30 ביוני 2026 עומד על סך של כ-150 מיליון ש"ח.

⁵ מספר הימים שבין יום 30 ביוני 2026 ועד מועד הפירעון החוזי.

ימים לפירעון ⁵	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
120-61	10%	24%
180-121	8%	32%
365-181	27%	59%
730-366	26%	85%
1,095-731	12%	97%
1,460-1,096	2%	99%
מעל 1,460	1%	100%

(3) פילוח חלק מתיק האשראי של החברה בתחום הנדל"ן ליום 30 ביוני 2026:

טווח אשראי לפרויקט (במיליון ש"ח)	מספר פרויקטים	% מההיקף הכספי הכולל של הפרויקטים
24.9-0	29	64%
49.9-25	4	17%
74.9-50	1	5%
99.9-75	0	0%
100+	1	14%

(4) פילוח תיק האשראי בחלוקה לפי סוגי בטוחות נכון ליום 30 ביוני 2026:

סוג בטוחה	% מכלל לקוחות (ברוטו) ליום 30 ביוני 2026	% מסך הכנסות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
משכנתה מדרגה ראשונה על נדל"ן	38%	32%
משכנתה מדרגה שנייה על נדל"ן	17%	13%
ציוד, צמ"ה ורכבים	8%	19%
עודפים	4%	4%
מניות סחירות	3%	2%
ערבויות אישיות (אשראי סולו)	29%	29%
ערבויות צד ג' (ניכיון ממסרים)	1%	1%
סה"כ	100%	100%

(5) פילוח האשראי המגובה בבטוחות קשיחות על פי סוג הבטוחה ושיעור המימון (LTV) ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

שיעור מימון (LTV)	משכנתה מדרגה ראשונה על נדל"ן	משכנתה מדרגה שנייה על נדל"ן	ציוד, צמ"ה ורכבים	עודפים	מניות סחירות	סה"כ
30%-0%	115,585	21,274	15,260	3,016	-	155,135
50%-31%	292,899	181,385	61,144	18,868	-	554,296
70%-51%	350,275	243,432	162,441	49,281	-	805,429
90%-71%	358,100	120,453	39,854	66,856	73,799	659,062
100%-91%	162,892	1,590	4,843	-	21,520	190,845
סה"כ	1,279,751	568,134	283,542	138,021	95,319	2,364,767

(6) הפרשה להפסדי אשראי – ליום 30 ביוני 2026, שיעור ההפרשה לחובות מסופקים מתיק האשראי (שיעור הכיסוי) עמד על כ-0.68%, ושיעור הוצאות חובות מסופקים ספציפיים מתיק האשראי עמד על כ-0.33%, לעומת כ-0.43% וכ-0.52% (בהתאמה) בתקופה המקבילה אשתקד.

2.5 תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

2.5.1 ביום 10 בפברואר 2026, נחתם הסכם הלואה בין אמפא יובלים לבין החברה, במסגרתו העמידה לה החברה הלואה בסכום כולל של עד 200 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "ההסכם" ו-"הלואה", בהתאמה), וזאת לצורך פירעון הלואות קיימות של אמפא יובלים אשר הועמדו לה מקרן ריאליטי ולפעילותה השוטפת. בהתאם להסכם, הריבית השנתית של ההלואה הינה 4.5%, וקרן ההלואה והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן. מועד הפירעון הסופי של ההלואה ביום 10 בפברואר 2028. להבטחת החזר ההלואה, 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, מדי שלושה חודשים ממועד העמדת ההלואה. ביום 12 ביולי 2026 פרעה אמפא יובלים כ-30 מיליון ש"ח מתוך ההלואה, ויתרתה למועד פרסום הדוח הינה כ-170 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, פרעה אמפא יובלים באמצעות ההלואה כאמור וכן מתקבולי מכירת דירות כ-197 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי שהועמדו לה על ידי קרן ריאליטי, ויתרתן למועד פרסום הדוח הינה כ-500 אלפי ש"ח.

2.5.2. מקבצי הדיור של אמפא יובלים

להלן סטטוס מכירת הדירות בפרויקטים שרכשה אמפא יובלים, ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

הכנסות שטרם הוכרו בגין חוזי מכר חתומים	הכנסות שהוכרו בגין חוזי מכר חתומים	סך הכנסות בגין חוזי מכר חתומים	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו בגין חוזי מכר	מספר יחידות דיור שנחתמו בגין חוזי מכר	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד מסירה צפוי	מועד הרכישה	הפרויקט	
243,733	0	243,733	1	98	99	רבעון 4, 2026	23 במאי 2021	נתניה – יובלים*	1.
1,779	171,595	173,374	0	81	81	נמסר	29 באפריל 2021	רחובות – אמפא*	2.
1,530	104,531	106,061	0	62	62	נמסר	11 בפברואר 2021	אשדוד – יובלים*	3.
0	91,624	91,624	11	47	58	נמסר	6 בינואר 2021	צור יצחק – צמח המרמן	4.
0	122,599	122,599	0	57	57	נמסר	27 באוקטובר 2021	באר יעקב – צבי צרפתי	5.
0	127,030	127,030	0	58	58	נמסר	21 בדצמבר 2021	בני ברק – גינות דוד	6.
0	0	0	0	בוטל	54	בוטל ⁽¹⁾	13 ביוני 2021	חולון – הכשרת הישוב	7.
101,980	24,672	126,652 ⁷	6	47 ⁶	53	נמסר	8 במאי 2022	נתניה – רותם שני	8.
0	0	0	0	בוטל	53	בוטל ⁽²⁾	31 באוקטובר 2021	קריית אונו – כנען	9.
89,222	14,437	103,659	7	44	51	נמסר	25 באפריל 2021	אור יהודה – יובלים*	10.
0	120,339	120,339	0	50	50	נמסר	28 בדצמבר 2020	קריית אונו – בוני התיכון	11.
4,358	111,608	115,966	0	50	50	נמסר	22 במרץ 2021	ירושלים – רובוטרס מגורים	12.
36,352	87,057	123,409	5	45	50	נמסר	15 במרץ 2021	גבעת שמואל – שגראי ליבוביץ	13.

* 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. בתקופת הדוח, 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. בתקופת הדוח, התקבל ההחזר כאמור במלואו.

⁶ בתקופת הדוח, בוטלו חוזי מכר ביחס לשש יחידות דיור, ולאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו בוטלו חוזי מכר ביחס לשלוש יחידות דיור נוספות.

⁷ כולל הכנסות בסך של כ-8,635 אלפי ש"ח בגין חוזי מכר ביחס לשלוש יחידות דיור, אשר בוטלו לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו.

2.6. פעילויות נוספות – אנרגיה מתחדשת

2.6.1. בהמשך לאמור בסעיף 14.3(1) בפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת, ביום 15 ביוני 2026 התקשרו החברה וקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ ("דוראל") בהסכם לרכישת מניות (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פיננסים בע"מ (בסעיף זה, יחד: "**המוכרות**"), המחזיקות יחד ב-25% מהון המניות של דוראל אורבן אנרגיה בע"מ ("**דוראל אורבן**"). בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו, לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות, תרכוש החברה 44% מהחזקות המוכרות בדוראל אורבן, ואילו דוראל תרכוש את יתרת החזקות המוכרות (56%), בתמורה כוללת של 6 מיליון ש"ח (בניכוי הלוואות המוכרות לדוראל אורבן בסך של כ-5.65 מיליון ש"ח), אשר תשולם על ידי החברה ועל ידי דוראל בהתאם לשיעור החזקות המוכרות שתרכוש כל אחת מהן. ביום 26 באוגוסט 2026, התקבל אישור הממונה על התחרות והושלמה העסקה. לאחר השלמת העסקה, עלה שיעור החזקתה של החברה בדוראל אורבן ל-36% ושל דוראל ל-64%.

2.6.2. לפרטים אודות התקשרות החברה עם דוראל בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף, מיום 16 בפברואר 2026, ראו סעיף 5.2 להלן.

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.⁸

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

⁸ יצוין כי ביום 4 במאי 2026, התקבל אישור מרשם החברות על מיזוג החברות אמפר בע"מ; בית אמפא - תל אביב בע"מ; אמצור בע"מ וחברת החזקת נכסים של אמפא 1970 בע"מ (יחד: "**חברות היעד**") עם ולתוך חברת אמפא נדל"ן בע"מ. בעקבות המיזוג כאמור, חוסלו חברות היעד, וכל נכסיהן, זכויותיהן והתחייבויותיהן הועברו לאמפא נדל"ן בע"מ. המיזוג התבצע ללא חבות במס שבח בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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 2025,⁹ 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 בדוחות הכספיים.

4.2. המצב המוניטרי בישראל

ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה") להוריד את הריבית ב-0.25%, משיעור של 4.5% ל-4.25%. ביום 5 בינואר 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת ב-0.25% לשיעור של 4%, והופחתה פעמיים נוספות ב-0.25% (כל פעם) במהלך שנת 2026, כך שהחל מיום 6 ביולי 2026 ונכון למועד פרסום הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 3.5%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש יולי 2026 ("תחזית בנק ישראל"), אשר גובשה תחת הנחות העבודה כי עצימות הלחימה בלבנון פוחתת ושלא יתקיים סבב לחימה נוסף מול איראן, שמחירי האנרגיה בעולם שירדו על רקע מזכר ההבנות שנחתם בין ארה"ב ואיראן יישארו בסביבה זו, ושתקציב הביטחון לא יוגדל בשנת 2026 מעבר לרזרבות שנשמרו בתקציב. בשנת 2025 התוצר צמח ב-2.9% וצפוי לצמוח בשנים 2026 ו-2027 ב-4.0% וב-5.5%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) וכן במהלך השנים 2026 ו-2027 צפוי לעמוד על 1.8%. הריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2027 צפויה לעמוד על 3.0%.¹⁰

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. מנגד, עיקר הלוואות הקבוצה צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך, עלייה במדד תביא לגידול בהוצאות המימון. על אף האטת הצמיחה, העלייה במדד כאמור, המלחמה והמבצע, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 נמשכה פעילות השיווק וההשכרה במרבית נכסי החברה באופן שהוביל לשמירה על שיעורי תפוסה יציבים וכן

⁹ 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

¹⁰ לפרטים נוספים, ראו הדעת בנק ישראל מיום 6 ביולי 2026, בדבר התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, בקישור הבא:

<https://www.boi.org.il/media/je3n4yua/>

ליציבות יחסית במחירי השכירות, וזאת בין היתר עקב הימצאותם באזורי ביקוש מרכזיים וניהולם השוטף באופן מוקדם.

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 פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה ויתממש איזה מהתרחישים כאמור, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. על אף האמור, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי המיקום באזורי הביקוש של נכסי החברה והשוכרים בהם ואיתנותה הפיננסית עשויים לסייע לחברה לשמור על יציבות עסקית בעתות משבר.

לפרטים נוספים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 8 בפרק א' לדוח התקופתי.

5. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

5.1. 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 5.1 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.

5.2. ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם קבוצת 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 ("**התאגיד המשותף**"), אשר למועד פרסום הדוח נכנס לתוקף, לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לפעילות המשותפת. 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.

5.3. בהמשך לאמור בסעיף 5.2 לעיל, ביום 27 במאי 2026 התקשר התאגיד המשותף בהסכם שיתוף פעולה עם חברה מקבוצת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ, להקמת חוות שרתים על מקרקעין ביעוד תעשייה באזור התעשייה הר טוב, בית שמש, בשטח של כ-27 דונם (בסעיף זה: "**ההסכם**" ו-"**מקרקעי הפרויקט**" בהתאמה). מקרקעי הפרויקט קיבלו התחייבות חתומה ושמירת מקום ממנהל המערכת לחיבור לרשת ההולכה בהיקף של כ-96 MVA, בחיבור הדרגתי, ובכפוף לעמידה בלוחות זמנים להקמה ולחיבור, ולפיכך מוחרג מהחלטה מס' 74506 של רשות החשמל

בדבר התלייה של בקשות חיבור של מתקני חוות שרתים¹¹. בהתאם להסכם, נקבע כי לתאגיד המשותף זכות בלעדית לייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים על מקרקעי הפרויקט, באמצעות תאגיד ייעודי שהוקם על ידי התאגיד המשותף ("תאגיד הפרויקט"). בנוסף, בתוך 4 שנים ממועד חתימת ההסכם (אלא אם כן בוטל קודם לכן בהתאם להוראותיו), 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%. לפרטים נוספים אודות ההסכם ותנאיו, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049832), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. **למועד פרסום הדוח, טרם התקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת והפעלת הפרויקט, ואין כל ודאות לקבלתם או לקידום, הקמת והפעלת הפרויקט.**

5.4. 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 מידיים 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, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

5.5. 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 ג3 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן דיווח מידי של החברה מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027501), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.6. 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,

¹¹ החלטה מס' 74506 של רשות החשמל, משיבה מס' 745 מיום 15 ביולי 2026 – הוראת שעה להתליית הליכי בחינה ומתן תשובות מנהל המערכת לבקשות חיבור של מתקני חוות שרתים בהספק של 8 מו"א ומעלה לרשת החשמל.

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 זהים לכל הדיירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דיירקטורים 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.

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

5.8. 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 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 אודות עיקרי תנאי התוספות להסכמי השכירות האמורים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049793), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

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.

5.9. לפרטים אודות התקשרות אמפא ישראל ובוני התיכון בהסכם לרכישת מניות מיום 30 ביוני 2026, ראו סעיף 2.2.2.3 לעיל.

5.10. ביום 29 ביולי 2026 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ-250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5(2)ב בחלק ב' להלן.

5.11. ביום 5 באוגוסט 2026 ביצעה החברה פירעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-073804), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5(2)ג בחלק ב' להלן.

5.12. לפרטים אודות התקשרות אמפא ישראל ובעלי מניות בסרוגו לרכישת מלוא החזקותיהם בסרוגו, המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע, מיום 5 באוגוסט 2026, ראו סעיף 2.2.2.2 לעיל.

5.13. ביום 26 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה השקעה של עד כ-51.7 מיליון ש"ח באמפא קפיטל בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של כ-51.4%, לצורך תמיכה בכניסתה לתחום העמדת משכנתאות לדיר. סכום זה מהווה את חלקה היחסי של החברה מתוך סכום כולל של עד 100 מיליון ש"ח שיועמד לאמפא קפיטל על ידי בעלות מניותיה – החברה ומנורה מבטחים החזקות בע"מ, באופן יחסי להחזקותיהן. הזרמת ההון תבוצע בשלבים, בהתאם להתפתחות תיק האשראי של אמפא קפיטל בתחום המשכנתאות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-080429), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.14. ביום 26 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם להוראות חוק החברות ותחת תנאי הגנת "נמל מבטחים" בהתאם לעמדה משפטית מספר 8-199 של סגל רשות ניירות ערך מיום 26 ביולי 2010 והתיקונים לה, בסכום של עד 40 מיליון ש"ח ("סכום תוכנית הרכישה"), לתקופה אשר תחילתה ביום 28 באוגוסט 2026 וסיומה במועד המוקדם מבין: (א) מועד ניצול מלוא סכום תוכנית הרכישה; או (ב) ביום 31 במרץ 2027 או יום לפני מועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2026, המוקדם מביניהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר אישור תוכנית הרכישה (ת-880) אשר יפורסם על ידיה בסמוך לפרסום דוח זה.

ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 לדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026		
מזומנים ושווי מזומנים	172,662	86,046	429,647	הגידול ביתרת המזומנים למועד הדוח ביחס ליום 30 ביוני 2025 נובע בעיקר מהשלמת גיוס ההון במסגרת ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) של החברה, בהיקף של כ-603 מיליון ש"ח וכן הנפקת נע"מ אשר חלק מתמורתן נותר בידי החברה. במהלך החציון הראשון של שנת 2026 שימשו המזומנים, בין היתר, לפירעון התחייבויות בנקאיות בסך של כ-100 מיליון ש"ח, לרכישת 50% בחברת ברסי (המחזיקה בנכס הנדל"ן המניב מדרשת רופין) בסך של כ-55 מיליון ש"ח נטו, לתשלום דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, לרכישת קרקע בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בהוד השרון וכן להשקעה בנכסים פיננסיים (תיק ניירות ערך כמפורט להלן).
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	68,982	112,058	45,327	הקיטון ביתרת למועד הדוח ביחס ליום 30 ביוני 2025 נובע מהכרה בהכנסות בפעילות הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה, בהתאם להתקדמות בביצוע פרויקטים בעיקר מגדלי רחובות, לצד הכנסות לקבל שנרשמו בגין פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע. הגידול ביחס ליתרה בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממכירות בפרויקטי גליל ים ורימון הנדיב.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	17,558	-	-	במהלך החציון הראשון של שנת 2026 השקיעה החברה בתיק ניירות ערך נזיל, כחלק מניהול יתרות המזומנים שלה ובמטרה לשמור על ערכן, תוך שמירה על רמת נזילות גבוהה.
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	291,255	278,735	269,589	למועד הדוח, סיווגה החברה סך של כ-25 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה – מבנים להשכרה לסעיף מלאי בניינים בהקמה וקרקעות.
נכסים שוטפים	640,334	539,913	808,734	
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,002,392	960,669	828,914	עיקר העלייה בסעיף ההשקעות למועד הדוח, בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, נובעת מהעמדת הלוואה על ידי החברה לאמפא יובלים בסך של 200 מיליון ש"ח. ההלוואה מומנה מתמורת הנפקת נע"מ בסך של 200 מיליון ש"ח שבוצעה בחודש פברואר 2026 (יצוין שלאחר תקופת הדוח פרעה אמפא יובלים 30 מיליון ש"ח על חשבון הלוואה האמורה). מנגד, במהלך התקופה רכשה החברה 50% בחברת ברסי המחזיקה בנכס נדל"ן מניב מדרשת רופין. בעקבות הרכישה אוחדה ברסי לראשונה בדוחות הכספיים של החברה, ובהתאם נגרעה יתרת ההשקעה בה, בסך של כ-56 מיליון ש"ח, אשר טופלה עד למועד הרכישה לפי שיטת השווי המאזני.

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 לדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026		
נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה	3,954,752	3,608,290	3,719,680	עיקר הגידול נובע מאיחוד חברת ברסי לראשונה בדוחות הכספיים של החברה כמפורט לעיל, שווי המקרקעין של ברסי למועד הדוח מסתכם ב-197 מיליון ש"ח. בנוסף, גידול בסך של 36 מיליון ש"ח הנובע משערוך הנכס אמפא TLV, בעקבות חתימה על תוספות להסכמי השכירות עם מכבי ואסותא (לפרטים ראו סעיף 5.8 לעיל).
נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה	409,038	159,550	415,750	הקישון ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מסיווג למלאי בניינים בהקמה וקרקעות, כמפורט לעיל. מנגד, בתקופת הדוח השקיעה החברה בפרויקט AMPA Tower סך של כ-15 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה חללי עבודה	1,777,644	1,782,572	1,801,113	
הלוואה לצד קשור	187,121	-	185,000	הגידול נובע מהצמדת קרן ההלוואה למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי ההלוואה.
נכסים שאינם שוטפים	7,612,102	6,710,364	7,182,308	
סה"כ נכסים	8,252,436	7,250,277	7,991,042	
אשראי מתגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	549,075	619,631	404,605	עיקר השינוי מול דצמבר 2025 נובע מגיוס נע"מ שבוצע בחודש פברואר 2026 בסך של 200 מיליון ש"ח, סכום זה הועמד כהלוואה לחברת אמפא יובלים. בנוסף החברה ביצעה פירעון של התחייבויות בנקאיות באמצעות יתרות המזומנים שעמדו לרשותה.
סך התחייבויות שוטפות	780,407	875,359^(*)	659,035	
הלוואות לזמן ארוך מתגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	56,375	1,495,030	-	יתרת ההלוואות לזמן ארוך ליום הדוח כוללת את הלוואת חברת ברסי, אשר נתוניה נכללו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים בתקופת הדוח, כמפורט לעיל.
אגרות חוב	1,743,786	-	1,732,652	הגידול נובע מהצמדת קרן האג"ח למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאי שטר האג"ח.
התחייבויות מיסים נדחים	658,468	490,247	647,452	
התחייבויות בגין חכירה	1,544,273	1,582,391	1,554,796	
סך התחייבויות שאינן שוטפות	4,057,716	3,673,140^(*)	3,987,873	
הון עצמי	3,414,313	2,701,778^(*)	3,344,134	
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	2,899,573	2,080,316^(*)	2,842,471	השינוי בחציין הראשון לשנת 2026 נובע מרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-102 מיליון ש"ח כאשר מנגד חולק דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח.

^(*) בוצעה הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. לפרטים ראו ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026	2025	2026		
הכנסות מחללי עבודה	154,365	150,094	76,559	75,241	300,270	הגידול בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע משיפור בתפוסה בנכסים שבאזורי ביקוש ומהשפעת עליית המדד.
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	117,042	117,424	58,097	57,856	245,029	
הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה	56,104	68,142	21,157	29,531	124,806	הקיטון בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מפעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה, במסגרתה עיתוי ההכרה בהכנסות משתנה בין התקופות בהתאם לקצב התקדמות הפרויקטים ומסירתם. עיקר השינוי בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהכרה בהכנסות בפרויקט מגדלי רחובות בתקופה המקבילה, בסך של כ-26 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח חל גידול בהכרה בהכנסות מפרויקט גליל ים בסך של כ-11 מיליון ש"ח, וכן החלה הכרה בהכנסות מפרויקט רחובות בוטיק בסך של כ-10 מיליון ש"ח.
הכנסות נוספות	69,776	33,299	44,732	22,777	62,778	הגידול בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מגידול בפעילות קבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה.
סה"כ הכנסות	397,287	368,959	200,545	185,405	732,883	
עלות חללי עבודה	51,528	51,350	25,485	25,675	105,530	
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	14,281	11,944	7,087	5,400	28,393	
עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה	46,993	55,421	17,267	25,441	99,311	הקיטון בעלויות בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד תואם את הירידה בהכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026	2025	2026		
עלויות נוספות	51,626	27,174	31,382	20,751	56,561	הגידול בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מגידול בפעילות קבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה.
סה"כ עלויות	164,428	145,889	81,221	77,267	289,795	
רווח גולמי	232,859	223,070	119,324	108,138	443,088	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	(43,700)	(42,183)	(30,738)	(19,821)	(22,374)	סעיף זה כולל נכסים אותם שוכרת החברה לטווח ארוך (בעיקר במסגרת פעילותה בתחום חללי העבודה המשותפים), אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה ונמדדים בשווי הוגן. השינויים בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעים, בין היתר, מהתקצרות תקופות השכירות בנכסים אותם שוכרת הקבוצה, מעלייה במדד וכן משינויים בדמי השימוש הראויים.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	50,242	14,686	49,153	13,440	102,135	הגידול בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר משערוך הנכס אמפא TLV בסך של 36 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על תוספות להסכמי השכירות עם מכבי ואסותא (לפרטים ראו סעיף 5.8 לעיל).
הוצאות הנהלה וכלליות	(40,324)	(39,237)	(19,429)	(18,453)	(88,215)	
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(6,751)	(5,230)	(4,224)	(3,214)	(9,133)	
רווח מפעולות רגילות	192,326	151,106	114,086	80,090	425,501	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026	2025	2026		
הוצאות מימון, נטו	(65,574)	(106,855) ^(*)	(34,886)	(53,876) ^(*)	(182,106)	החיסכון בהוצאות מימון נטו בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר משיפור וייעול מבנה החוב של החברה, בין היתר, באמצעות הנפקת הון והנפקת אגרות חוב בחודש ספטמבר 2025, אשר תמורתה שימשה בעיקר לפירעון אשראי יקר יותר מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים. בנוסף, נרשם גידול בהכנסות מימון מפיקדונות בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בעקבות עלייה ביתרות המזומנים של החברה ובהכנסות ריבית מהעמדת הלוואות לצדדים קשורים. בהתאם קטנו הוצאות המימון נטו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ-41.3 מיליון ש"ח.
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	14,748	24,998	16,958	14,125 ^(*)	43,903	עיקר הקיטון בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה של כ-14 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאות אמפא יובלים בה מחזיקה החברה ב-50%, וזאת בעקבות אירוע חד-פעמי של ביטול שני פרויקטים, כאשר מנגד נרשם שיפור של כ-6 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאות אמפא קפיטל בה מחזיקה החברה כ-51.4%.
רווח לפני מיסים על הכנסה	141,500	69,249^(*)	96,158	40,339^(*)	287,298	
מיסים	(24,687)	(7,326)	(11,675)	(5,553)	(58,359)	הוצאות המיסים בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד גדלו עקב עליית הרווח, וכן בשל העובדה שלאחר הנפקת החברה חדלו חברות בנות מליחשב "חברות בית" והוצאות המיסים נרשמו במלואן ולא לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן לעומת התקופה המקבילה. בנוסף, בתקופת הדוח שיערכה החברה את נכס אמפא TLV, כאמור לעיל, ורשמה בגינו הוצאות מיסים נדחים.
רווח לתקופה	116,813	61,923^(*)	84,483	34,786^(*)	228,939	
חלק המיעוט	14,449	10,108 ^(*)	9,283	4,249 ^(*)	20,535	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	102,364	51,815^(*)	75,200	30,537^(*)	208,404	
^(*) בוצעה הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. לפרטים ראו בیاור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.						

3. נתוני FFO (Funds from Operations):¹²

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
228,939	34,786	84,483	61,923	116,813	רווח מאוחד
התאמות:					
(64,377)	(5,938)	(18,501)	(1,862)	(22,651)	נטרול רווח מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
388	78	71	165	145	פחת והפחתות
(86,861)	(2,011)	(49,183)	(3,257)	(50,316)	הפסדים (רווחים) משינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
(6,214)	-	-	-	-	הוצאות חד פעמיות או חריגות
55,743	377	12,715	(773)	21,571	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(3,376)	(169)	577	86	1,165	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
124,241	27,124	30,162	56,282	66,727	FFO לפי גישת הרשות
(19,652)	(4,419)	(5,335)	(9,500)	(11,139)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
104,590	22,705	24,827	46,782	55,588	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
גישת ההנהלה, התאמות נוספות:					
-	-	8,709	-	8,709	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
124,241	27,124	38,871	56,282	75,436	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(19,652)	(4,419)	(6,853)	(9,500)	(12,657)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- AFFO
104,590	22,705	32,018	46,782	62,779	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה (AFFO)

¹² 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 שווי 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2025	2026	2025	2026		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(6,011)	48,840	42,628	60,779	191,950	עיקר הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נבע מגידול ביתרת הלקוחות, בין היתר על רקע התקדמות בביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, וכן בשל תשלומים בגין שירותי בנייה. בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 בוצע תשלום בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין רכישת מלאי מקרקעין בהוד השרון בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, וכן בוצעו תשלומי מקדמות והסדרת שומות מס הכנסה בהיקף של כ-38 מיליון ש"ח. השפעות אלו קוזזו בחלקן על ידי גידול ברווח הנקי.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(317,386)	(9,568)	(103,570)	4,681	(322,083)	עיקר השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה במחצית הראשונה של שנת 2026 נובע ממתן הלוואה לאמפא יובלים בסך של כ-200 מיליון ש"ח, אשר בוצע במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, ומרכישת 50% בחברת ברסי אשר בוצעה במהלך הרבעון השני. בנוסף, במהלך התקופה ביצעה החברה השקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה בהיקף כולל של כ-30 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	64,024	(59,758)	(57,134)	(62,673)	453,944	במחצית הראשונה של שנת 2026 המזומנים מפעילות מימון נבעו בעיקר מגיוס ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2026, אשר קוזזו בחלקם מהקטנת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נטו בסך של כ-57 מיליון ש"ח, שבוצעה מתוך יתרת המזומנים של החברה. מנגד, החברה חילקה דיבידנד ברבעון השני לשנת 2026 בסך של כ-50 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, התזרים שימש לפירעונות של קרן הלוואות לזמן ארוך ורכישת מניות בחברות מאוחדות, כאשר מנגד החברה הגדילה את האשראי לזמן קצר בכ-54 מיליון ש"ח.

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

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, ליום 30 ביוני 2026 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-140 מיליון ש"ח וגירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-250 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 ובסעיף 6 בחלק ב' של דוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

כמו כן, לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה בהתאם לתקנה 9 או 38ד (לפי העניין) לתקנות הדוחות ("הדוחות הכספיים הנפרדים"), לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, וכ-79.5 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לפי הדוחות הכספיים הנפרדים לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-341.7 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 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 ובתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת 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-184 מיליון ש"ח ושל כ-40 מיליון ש"ח, בהתאמה;

(2) לחברה ולחברות המוחזקות על ידיה נגישות למקורות מימון, כך שביכולתן לקבל מסגרות אשראי מתאגידים 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 החברה ושקיימות במחזור מדורגות על ידי מעלות בדירוג 'IAA'.

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 מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים ומגויסי הון וחוב, כמפורט להלן:

ליום 30 ביוני 2026		סעיף
באלפי ש"ח	% מסך המאזן	
3,414,313	41.4	הון
4,057,716	49.2	התחייבויות לזמן ארוך
780,407	9.4	התחייבויות לזמן קצר
8,252,436	100	סה"כ

(2) ניירות ערך מסחריים

א. ביום 10 בפברואר 2026 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) שאינם סחירים, בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ע.ג. 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 '1+ilA'.¹³ הנע"מ לתקופה בת 365 ימים (בסעיף זה: **"תקופת הנע"מ"**). משך חיי הנע"מ המקסימלי הינו על פני חמש תקופות של 365 ימים בכל תקופה החל מיום הסליקה.¹⁴ 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. 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%.

ב. ביום 29 ביולי 2026 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוח תשקיף המדף של החברה, בתמורה ברוטו בסך של 250 מיליון ש"ח (בסעיף זה: **"תמורת ההנפקה"**), ואשר דורגו על ידי מעלות בדירוג '1+ilA'.¹⁵ הקרן של ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) 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%. לפרטים נוספים אודות תנאי ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), לרבות בקשר עם השימוש בחלק מתמורת ההנפקה עבור פירעון סופי של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 28 ביולי 2026, כפי שתוקן (מס' אסמכתא: 2026-01-071329) ודיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 28 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-071329).

¹³ ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 9 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-013484), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁴ למעט תקופת הנע"מ הראשונה שתסתיים ביום 31.12.2026.

¹⁵ ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 22 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-069929), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

071508), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביום 5 באוגוסט 2026 ביצעה החברה פירעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, בהתאם למועד התשלום שנקבע ותנאיו. הסכום הכולל ששולם בגין פירעון הקרן והריבית עמד על כ- 208.5 מיליון ש"ח, ושולם מחלק מתמורת ההנפקה של ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) של החברה כמתואר לעיל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-071919), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

(3) הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

למועד הדוח ולמועד פרסומו, אין לחברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים שהן מהותיות לחברה (במיוחד), למעט כמפורט 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 30 ביוני 2026 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול ונע"מ) בסך כולל של כ-4.6 מיליארד ש"ח, מתוכן כ-2.9 מיליארד ש"ח מסגרות מנוצלות. ליום 30 ביוני 2026, מתוך מסגרות האשראי האמורות, כ-3.7 מיליארד ש"ח (שמתוכן ניצלה אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 2026 כ-2.5 מיליארד ש"ח) הינן מסגרות מחייבות, והיתר (כ-0.9 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						1. <u>התחייבות בקשר עם הון נחות</u> – אמפא קפיטל התחייבה כלפי הגורמים המממנים לא לשלם כל סכום לפירעון חוב שנטלה, המשמש כהון נחות, ללא הסכמת הגורם המממן, למעט תשלומי ריבית שוטפים, כל זמן שלא אירע אירוע הפרה בהתאם לתנאי הסכם המימון מול הגורם המממן. 2. <u>מגבלה על חלוקת דיבידנד</u> – אמפא קפיטל התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד, תשלום ריבית או דמי ניהול לבעלי מניותיה או לבעלי השליטה בה, ללא הסכמת הגורם המממן, כל זמן שחל אירוע הפרה על פי תנאי הסכם מימון (וביחס לחלק מהסכמי המימון – כל זמן שחלה הפרה של אמת מידה פיננסית), או שיחול אירוע הפרה כאמור כתוצאה מביצוע החלוקה או התשלום כאמור.		
גופים מוסדיים								
ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-7 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-3.3 מיליארד ש"ח.								
ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח (כולל נע"מ).								
ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, פריים בתוספת מרווח / אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת מרווח, בטווח של כ-4.9%-5.8%.			ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, פריים בתוספת מרווח / אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת מרווח, בטווח של כ-4.9%-5.8%.			אמות מידה פיננסיות		
אמת המידה הפיננסית			ליום 30.6.2026			עמידה למועד פרסום הדוח		
יחס הון עצמי מוחשי ¹⁶ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%			כ-20.55%			כן		
ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח			719 מיליון ש"ח			כן		
שעבודים וביטחונות								
<u>ביחס לפעילות ניכיון ממסרים דחויים</u> – 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. <u>ביחס ליתר מסגרות האשראי</u> – 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 30 ביוני 2026, ראו סעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי וגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה המצורף **בנספח א'** לדוח דירקטוריון זה, בהתאמה.

6. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר המתואם של החברה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
506,026	(134,308)	640,334	נכסים שוטפים
756,498	(23,909)	780,407	התחייבויות שוטפות
(250,472)	(110,399)	(140,073)	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 30 ביוני 2026: בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, עלייה של 2.5% במדד תגדיל את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-1.4 מיליוני ש"ח, בעוד שירידה של 2.5% במדד תקטין את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-1.4 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר שווי הוגן בסיכון ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 ביוני 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, מהות 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 105-30 של רשות ניירות ערך (בסעיף זה: "**עמדת סגל הרשות**"), שכן ליום 30 ביוני 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 הערכות שווי מהותית ומהותית מאוד¹⁷

- 2.1. 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.
- 2.2. להלן יובאו פרטים בהתאם לתקנות 49(א) ו-8ב(ט) לתקנות הדוחות אודות הערכת שווי מהותית של נכס הנדל"ן אמפא TLV:

זיהוי נושא הערכה	אמפא TLV
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	484,000 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	משרד נאור, אקסלרוד, כץ – שמאות וניהול מקרקעין
מודל ההערכה	גישת היוון הכנסות
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	הערכת השווי מבוססת על שיעור היוון הכנסות בפועל של 6% לשטחים המושכרים למכבי שירותי בריאות בע"מ ואסותא מרכזים רפואיים בע"מ, ושל 6.75%-7.25% לשטחי המסחר והמשרדים האחרים.

3. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

4. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

דוח מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 30 ביוני 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).

¹⁷ כהגדרתו בעמדה משפטית מס' 105-23 של סגל רשות ניירות ערך.

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 30 ביוני 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	-
הערך בספרים ליום 30.6.2026	1,743,786 אלפי ש"ח ¹⁸
השווי בבורסה ליום 30.6.2026	1,824,060 אלפי ש"ח
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
דירוג	אגרות החוב מדורגות בדירוג 'ilAA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") ¹⁹
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, שיעור 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.

¹⁸ הערך שמוצג בספרים הינו כולל הצמדה בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה ובניכוי הוצאות הנפקה אשר מופחתות בשיטת הריבית האפקטיבית לאורך חיי הסדרה.

¹⁹ ראו דיווחים מיוחדים 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.

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 היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.	סוג הצמדה
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)
הון עצמי מינימלי²⁰ עילה להעמדה לפירעון מיידית: 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 30.6.2026: כ-2.9 מיליארד ש"ח. יחס הון למאזן²¹ עילה להעמדה לפירעון מיידית: 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 30.6.2026: כ-42.4%.	אמות מידה פיננסיות ועמידת החברה בהן ליום 30.6.2026

²⁰ "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.

²¹ "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.

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
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 העמדה 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: ר"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 בשרשור), 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 99 ו-38 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 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026		ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
התחייבויות והון			נכסים		
התחייבויות שוטפות			נכסים שוטפים		
11,954	12,549	אשראי מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	96,173	52,936	מזומנים ושווי מזומנים
1,852	2,444	ספקים וקבלני משנה	1,331	55	מזומנים מוגבלים לשימוש
20,256	7,831	התחייבויות בגין מיסים שוטפים	3,887	6,700	לקוחות
67,267	36,520	זכאים ויתרות זכות	23,388	18,278	חייבים ויתרות חובה
1,064	722	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	124,779	77,969	סה"כ נכסים שוטפים
102,393	60,066	סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לא שוטפות			נכסים לא שוטפים		
1,235,288	1,270,177	הלוואות לזמן ארוך מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	3,154,788	3,321,323	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
488,504	514,238	התחייבויות מיסים נדחים	130	173	רכוש קבוע
103	75	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	302	299	נכסי זכות שימוש
7,581	26,142	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	24,516	30,030	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,182	1,226	התחייבויות בגין חכירה	3,179,736	3,351,825	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,732,658	1,811,858	סה"כ התחייבויות לא שוטפות			
1,469,464	1,557,870	הון			
3,304,515	3,429,794	סה"כ התחייבויות והון	3,304,515	3,429,794	סה"כ נכסים

תמצית דוח רווח והפסד למגזר הנדל"ן המניב
לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)

לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	
214,658	49,154	102,068	הכנסות מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
18,990	2,242	7,911	עלות השכרת וניהול נדל"ן להשקעה
195,668	46,912	94,157	רווח מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
82,243	37,449	37,749	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(265)	(71)	(154)	הוצאות שיווק ומכירה
(14,218)	(3,134)	(6,418)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,115	-	-	הכנסות אחרות, נטו
265,543	81,156	125,334	רווח מפעולות רגילות
11,765	3,576	6,769	הכנסות מימון
(82,698)	(23,088)	(39,177)	הוצאות מימון
(70,933)	(19,512)	(32,408)	הוצאות מימון, נטו
194,610	61,644	92,926	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(29,420)	(12,348)	(20,206)	הוצאות מיסים על ההכנסה
165,190	49,296	72,720	רווח לתקופה

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

עמוד

תוכן העניינים

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים 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
14-25	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח 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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-39% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-43% וכ-44%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-777 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2026, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-9 וכ-13 מיליון ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות 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 מבירורים, 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, 26 באוגוסט 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	המרכז העירוני ת.ד. 563 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	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 ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

429,647	86,046	172,662
10,989	13,023	13,694
-	-	17,558
18,373	21,273	42,720
45,327	112,058	68,982
20,557	19,373	21,803
7,685	5,676	7,705
269,589	278,735	291,255
3,823	3,729	3,955
2,744	-	-
808,734	539,913	640,334

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

828,914	960,669	1,002,392
3,719,680	3,608,290	3,954,752
415,750	159,550	409,038
1,801,113	1,782,572	1,777,644
56,308	52,134	64,360
38,863	26,300	76,567
74,276	63,851	72,684
6,091	5,986	6,280
1,229	1,319	1,166
3,236	-	4,134
13,869	13,173	11,481
21,000	21,000	21,000
16,979	15,520	23,483
185,000	-	187,121
7,182,308	6,710,364	7,612,102

סה"כ נכסים לא שוטפים

7,991,042	7,250,277	8,252,436
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
404,605	619,631	549,075
20,828	20,030	33,443
28,246	4,085	4,532
100,395	(*) 153,219	81,536
35,780	11,779	40,039
69,181	66,615	71,782
659,035	(*) 875,359	780,407
-	1,495,030	56,375
1,732,652	-	1,743,786
647,452	490,247	658,468
418	425	253
52,555	(*) 105,047	54,561
1,554,796	1,582,391	1,544,273
3,987,873	(*) 3,673,140	4,057,716
3,652	3,647	3,652
591,773	-	591,773
86,468	86,468	86,468
170,707	(*) 162,306	170,707
8,093	2,706	12,831
(79,358)	(79,358)	(79,358)
2,061,136	(*) 1,904,547	2,113,500
2,842,471	(*) 2,080,316	2,899,573
501,663	(*) 621,462	514,740
3,344,134	(*) 2,701,778	3,414,313
7,991,042	7,250,277	8,252,436

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים 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.

26 באוגוסט 2026	תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה פוגל	זהר לוי	אבי חסיד
		יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
300,270	75,241	76,559	150,094	154,365	הכנסות מחללי עבודה
245,029	57,856	58,097	117,424	117,042	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
124,806	29,531	21,157	68,142	56,104	הכנסות ממכירת דירות מגורים וביצוע עבודות הקמה
28,093	15,120	21,260	22,171	29,798	הכנסות ממכירת פרי
8,781	2,043	1,885	2,568	2,139	הכנסות משירותי אירוח
25,904	5,614	21,587	8,560	37,839	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
732,883	185,405	200,545	368,959	397,287	
105,530	25,675	25,485	51,350	51,528	עלות ההכנסות
28,393	5,400	7,087	11,944	14,281	עלות חללי עבודה
99,311	25,441	17,267	55,421	46,993	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
27,145	13,992	14,014	18,195	19,482	עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
29,416	6,759	17,368	8,979	32,144	עלות מכירת פרי
289,795	77,267	81,221	145,889	164,428	עלות שירותי אירוח ואחרות
443,088	108,138	119,324	223,070	232,859	רווח גולמי
102,135	13,440	49,153	14,686	50,242	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(22,374)	(19,821)	(30,738)	(42,183)	(43,700)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
(245)	(265)	(562)	109	354	רווחים (הפסדים) נטו ממימוש ומהתאמת שווי הוגן
(88,215)	(18,453)	(19,429)	(39,237)	(40,324)	נכסים ביולוגיים
(10,819)	(2,968)	(3,662)	(5,369)	(7,105)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,931	19	-	30	-	הוצאות שיווק ומכירה
425,501	80,090	114,086	151,106	192,326	הכנסות אחרות, נטו
26,060	3,866	13,995	8,281	22,678	רווח מפעולות רגילות
(208,166)	(*) (57,742)	(48,881)	(*) (115,136)	(88,252)	הכנסות מימון
(182,106)	(*) (53,876)	(34,886)	(*) (106,855)	(65,574)	הוצאות מימון
43,903	(*) 14,125	16,958	24,998	14,748	הוצאות מימון, נטו
287,298	(*) 40,339	96,158	(*) 69,249	141,500	חלק החברה ברווח של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(58,359)	(5,553)	(11,675)	(7,326)	(24,687)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
228,939	(*) 34,786	84,483	(*) 61,923	116,813	הוצאות מיסים על ההכנסה
208,404	(*) 30,537	75,200	(*) 51,815	102,364	רווח לתקופה
20,535	(*) 4,249	9,283	(*) 10,108	14,449	רווח לתקופה מיוחס ל- בעלי מניות החברה
228,939	(*) 34,786	84,483	(*) 61,923	116,813	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.927	(*) 0.152	0.298	(*) 0.258	0.406	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.925	(*) 0.152	0.298	(*) 0.258	0.405	רווח בסיסי למניה
224,904,744	201,088,908	252,222,908	201,088,908	252,222,908	רווח מדולל למניה
225,418,277	201,088,908	252,649,776	201,088,908	252,649,776	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	228,939	(*) 34,786	84,483	(*) 61,923	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
8,401	-	-	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע
8,401	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
237,340	(*) 34,786	84,483	(*) 61,923	116,813	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל-
216,805	(*) 30,537	75,200	(*) 51,815	102,364	בעלי מניות החברה
20,535	(*) 4,249	9,283	(*) 10,108	14,449	זכויות שאינן מקנות שליטה
237,340	(*) 34,786	84,483	(*) 61,923	116,813	

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על 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
3,652	591,773	86,468	170,707	8,093	(79,358)	2,061,136	2,842,471	501,663	3,344,134
-	-	-	-	-	-	102,364	102,364	14,449	116,813
-	-	-	-	-	-	102,364	102,364	14,449	116,813
-	-	-	-	4,738	-	(50,000)	4,738	-	4,738
-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,372)	(1,372)
3,652	591,773	86,468	170,707	12,831	(79,358)	2,113,500	2,899,573	514,740	3,414,313

יתרה ליום 1 בינואר 2026

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי המניות של החברה
שטר הון לחברה מאוחדת ותנועה בהון
שותפות מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	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
-	-	-	-	-	(*) 51,815	51,815	(*) 10,108	61,923
-	-	-	-	-	(*) 51,815	51,815	(*) 10,108	61,923
-	-	-	2,706	-	-	2,706	-	2,706
-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	1,709	1,709
3,647	86,468	162,306	2,706	(79,358)	1,904,547	2,080,316	621,462	2,701,778

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על 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
3,652	591,773	86,468	170,707	10,441	(79,358)	2,038,300	2,821,983	505,352	3,327,335
-	-	-	-	-	-	75,200	75,200	9,283	84,483
-	-	-	-	-	-	75,200	75,200	9,283	84,483
-	-	-	-	2,390	-	-	2,390	-	2,390
-	-	-	-	-	-	-	-	105	105
3,652	591,773	86,468	170,707	12,831	(79,358)	2,113,500	2,899,573	514,740	3,414,313

יתרה ליום 1 באפריל 2026

רווח לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,468	162,306	942	(79,358)	1,874,010	2,048,015	617,084	2,665,099
-	-	-	-	-	(*) 30,537	30,537	(*) 4,249	34,786
-	-	-	-	-	(*) 30,537	30,537	(*) 4,249	34,786
-	-	-	1,764	-	-	1,764	-	1,764
-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	1,169	1,169
3,647	86,468	162,306	2,706	(79,358)	1,904,547	2,080,316	621,462	2,701,778

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

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

יתרה ליום 30 ביוני 2025
(*) 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 2025									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025		2025	
	2026		2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה	116,813	(*) 61,923	84,483	34,786 (*)	228,939
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(6,542)	27,497	(18,415)	6,381	(79,761)
פחת והפחתות	5,753	6,054	2,777	2,428	11,581
שינוי במיסים נדחים, נטו	10,118	1,821	4,415	537	26,374
שינוי בהטבות לעובדים	(165)	37	-	-	30
ריבית צדדים קשורים, נטו	(7,295)	(4,069)	(4,862)	(2,114)	(7,864)
הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(14,748)	(24,998)	(16,958)	(14,125)	(43,903)
שערוך התחייבות בגין חכירה ואגרות חוב	11,872	3,242	10,840	2,636	2,752
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	4,738	3,514	2,390	2,291	8,093
רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות	-	-	-	-	(5,970)
	3,731	13,098	(19,813)	(1,966)	(88,668)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
שינוי בלקוחות, בחוזים עם לקוחות, בחייבים	(55,389)	1,415	(7,305)	26,710	91,176
אחרים ויתרות חובה וביתרת חייבים מס הכנסה	(34,428)	13,282	(8,426)	9,538	9,771
שינוי במלאי בניינים בהקמה ובמלאי מקרקעין לבנייה	2,744	2,633	3,675	3,605	(111)
שינוי בנכסים ביולוגיים					
שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות, בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, במקדמות מרוכשי דירות	(49,060)	(*) (43,531)	(8,407)	(*) 5,075	(35,555)
וביתרת התחייבויות מיסים לשלם	9,578	20	(1,579)	(16,969)	(13,602)
שינוי בספקים וקבלני משנה	(126,555)	(26,181)	(22,042)	27,959	51,679
	(6,011)	48,840	42,628	60,779	191,950
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(50,612)	(135)	(17,649)	(6,390)	(30,330)
(40,624)	(2,409)	(8,751)	(5,769)	(209,966)
10,780	5,500	190	5,500	190
1,155	2,911	(3,924)	(879)	(2,705)
-	-	(17,558)	-	(17,558)
1,761	(24)	409	535	849
(5,886)	(1,162)	(1,602)	(2,565)	(3,181)
(53,657)	-	(54,685)	-	(54,685)
(185,000)	-	-	-	-
(322,083)	4,681	(103,570)	(9,568)	(317,386)
(71,379)	(21,409)	7,379	53,515	142,816
(1,640,222)	(21,923)	(383)	(55,060)	(761)
-	-	(50,000)	-	(50,000)
(54,375)	(18,301)	(14,130)	(31,884)	(28,031)
(102,939)	-	-	(25,289)	-
(1,040)	(1,040)	-	(1,040)	-
591,778	-	-	-	-
1,732,121	-	-	-	-
453,944	(62,673)	(57,134)	(59,758)	64,024
323,811	2,787	(118,076)	(20,486)	(259,373)
119,705	96,432	302,219	119,705	443,516
443,516	99,219	184,143	99,219	184,143

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 בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
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
דיבידנד שחולק לבעלי המניות
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
192,806	57,466	51,530	110,083	72,720
36,819	3,167	2,734	33,305	38,191
13,400	865	7,756	2,083	13,860
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
4,108	-	5,549	-	5,549
(235,505)	-	(197,000)	-	(197,000)
177,760	-	56,220	-	56,220
-	-	(44)	-	(44)
(12,153)	-	-	-	-
-	-	56,373	-	56,373
6,163	-	7,400	-	7,400
5,970	-	16,817	-	16,817
(53,657)	-	(54,685)	-	(54,685)

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברה המטופלת בשיטת שווי
מאזני
רכוש קבוע
חייבים לזמן ארוך
הלוואות 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(11,631) (*)	987	1,327	(4,782)	975
-	-	3,199	-	3,199
-	-	-	-	25,074
-	-	15,000	-	15,000

התחייבות בגין חכירה כנגד נכסי זכות
שימוש ונדל"ן להשקעה - חללי עבודה
השקעות בנדל"ן להשקעה מבנים להשכרה
וחללי עבודה
סווג נדל"ן להשקעה למלאי בניינים
בהקמה וקרקעות
דיבידנד מחברות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני

(*) סווג מחדש

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 וכטב"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 בחציון הראשון של 2026, אינן מהותיות. עם זאת, להערכת החברה, ככל שהמבצע יימשך זמן רב ו/או יסלים, הרי שלהשלכותיו 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 הזהים לאלו שיושמו 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 ביניים.

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 ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 ביוני 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, למעט נכס אמפא TLV, כאמור בביאור 3.

ביחס למדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני, כאמור בביאור 13 ג לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח חלה ירידה בערך הכלכלי שנוצר לשוכר (חברת חללי העבודה) בעיקר כתוצאה מחלוף הזמן ובהתאם הוכרה ירידת ערך לשווי ההוגן בסך של כ- 43,700 אלפי ש"ח.

ג. מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים

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

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם קבוצת 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 שהוקם 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.

ב. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (סדרה 3) (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.ב. 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.

ביום 29 ביולי 2026, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (נע"מ), על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של 250 מיליון ש"ח, לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד בחודש יולי 2027. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.15%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

ג. ביום 25 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.

ד. 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.

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

בהמשך לאמור בביאור 12ב(4)א 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.

לאחר תקופת הדוח, פרעה אמפא יובלים כ-30 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה.

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

1. 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 מרכזים 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 ואסותא ניתנו אופציות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות שמסתכמות ל-13.5 שנים בסה"כ, בכפוף לתנאים שנקבעו בתוספות להסכמי השכירות. עקב עדכון הסכמים אלו, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס זה למועד הדוח ובעקבותיה עלה שווי הנכס בסך של 36 מיליון ש"ח, ברוטו ממס.

2. התקשרות לרכישת זכויות בחברת ברסי נכסים בע"מ

ביום 31 במאי 2026, התקשרה אמקור בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) (להלן - "אמקור"), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר"), לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת ברסי נכסים בע"מ (להלן - "ברסי"), המחזיקה בנכס המניב במדרשת רופין, בתמורה לסך של 38.4 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה ביום 30 ביוני 2026, נפרעה למוכר הלוואת בעלים בסך של 6.3 מיליון ש"ח וכן חולק לו דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. המקורות הכספיים לפירעון הלוואת הבעלים ולחלוקת הדיבידנד הועמדו לברסי על ידי אמקור בדרך של הלוואת בעלים. כמו כן, אמקור שילמה מס רכישה בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח. יתרת 50% מהון המניות של ברסי מוחזקת על ידי אמפא ייזום (2004) בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה), ועם השלמת העסקה עלה שיעור החזקתה (במישרין ובעקיפין) של החברה בברסי ל-75%. החל ממועד ההשלמה, איחדה החברה לראשונה בדוחותיה הכספיים, את הנכסים וההתחייבויות של ברסי (אשר טופלה עד למועד השלמת העסקה לפי שיטת השווי המאזני) והכירה ברווח לפני מס של כ-16.8 מיליון ש"ח כתוצאה מהשלמת העסקה, במסגרת סעיף התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה.

ח. פירעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ)

ביום 5 באוגוסט 2026, ביצעה החברה פירעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ), בהתאם למועד התשלום שנקבע ותנאיו. הסכום הכולל ששולם בגין פירעון הקרן והריבית עמד על סך של כ-208.5 מיליון ש"ח, ושולם מחלק מתמורת ההנפקה של נע"מ (סדרה 3).

ט. התקשרות לרכישת זכויות בחברות פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית

ביום 30 ביוני 2026 התקשרה אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת (להלן - "אמפא ישראל"), בבעלות מלאה של החברה, בהסכם עם בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן - "בוני התיכון"), לרכישת 49% מהון המניות, על בסיס דילול מלא, של שתי חברות פרויקט הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית.

חברות הפרויקט מקדמות שני פרויקטי פינני-בינוי: האחד בעיר אזור, הכולל פינני של 368 יחידות דיור קיימות והקמת 1,274 יחידות דיור חדשות בהתאם לתב"ע מאושרת; והשני במתחם המחותרות בשכונת ארמון הנציב בירושלים, הכולל פינני של 105 יחידות דיור קיימות והקמת 518 יחידות דיור חדשות, בהתאם לתב"ע מאושרת.

התמורה הכוללת בגין רכישת המניות מסתכמת בכ-77.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, והיא תשולם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם: חלקה במועד השלמת העסקה והיתרה בהתאם להתקדמות בהליכי הרישוי וקבלת היתרי הבנייה בפרויקטים. בנוסף, במועד השלמת העסקה, תשלם אמפא ישראל סך של כ-5.2 מיליון ש"ח בגין חלקה היחסי בהלוואות בעלים שהועמדו לחברות הפרויקט. החברה תעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה הכספיות של אמפא ישראל בהתאם להסכם.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים ואישור הממונה על התחרות. בהתאם להסכם, ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו בתוך 90 ימים ממועד חתימתו, ובכפוף להוראות ההסכם, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטלו.

בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בחברות הפרויקט. בהתאם להסכם זה, לאחר השלמת העסקה יהיו הצדדים בעלי ייצוג שווה בדירקטוריונים של חברות הפרויקט, והחלטות מהותיות באסיפות בעלי המניות ובדירקטוריונים תתקבלנה בהסכמה פה אחד. כמו כן, הסכם בעלי המניות מסדיר, בין היתר, את אופן מימון חברות הפרויקט, חלוקת תחומי האחריות בין הצדדים, בחירת הקבלן המבצע וחלוקת העודפים מהפרויקטים.

נכון ליום 30 ביוני 2026, העסקה טרם הושלמה והיא כפופה להתקיימות התנאים המתלים כאמור לעיל.

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

י. התקשרות לרכישת זכויות בחברת סרוגו בע"מ

בהמשך לחתימה על מזכר הבנות לא מחייב בחודש ינואר 2026, עם בעלי מניות בחברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (להלן - "המוכרים" ו-"סרוגו", בהתאמה), לרכישת מלוא אחזקותיהם בסרוגו המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע, ביום 5 באוגוסט 2026, נחתם הסכם מחייב בין אמפא ישראל לבין המוכרים לרכישת מניותיהם בסרוגו.

התמורה המיידית בגין העסקה עומדת על סך של כ- 80 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין החוב הפיננסי במועד ההשלמה, וכן תמורה מותנית נוספת בסך של עד 80 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה באבני דרך תכנוניות שנקבעו בהסכם. עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תהפוך סרוגו לחברה בת בבעלותה המלאה של אמפא ישראל.

העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים ואישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש על פי דין. למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים ואין כל ודאות כי יתקיימו וכי תושלם העסקה.

יא. רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 26 באוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה תחת תנאי הגנת "נמל מבטחים" בהתאם לעמדה משפטית מספר 199-8 של סגל רשות ניירות ערך בסכום של עד 40 מיליון ש"ח (להלן - "סכום תוכנית הרכישה"), לתקופה אשר תחילתה ביום 28 באוגוסט 2026 וסיומה במועד המוקדם מבין: (א) מועד ניצול מלוא סכום תוכנית הרכישה; או (ב) ביום 31 במרץ 2027 או עד יום לפני מועד אישור הדוחות הכספיים של שנת 2026, המוקדם מביניהם.

יב. הזרמת הון לאמפא קפיטל לטובת כניסה לתחום המשכנתאות לדירור

ביום 26 באוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה השקעה של עד כ-51.7 מיליון ש"ח באמפא קפיטל בע"מ, חברה המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של כ-51.4%. ההשקעה נועדה לתמוך בכניסתה של אמפא קפיטל לתחום העמדת משכנתאות לדירור. סכום זה מהווה את חלקה היחסי של החברה מתוך סכום כולל של עד 100 מיליון ש"ח שיועמד לאמפא קפיטל על ידי בעלות מניותיה - החברה ומנורה מבטחים החזקות בע"מ, באופן יחסי להחזקותיהן. הזרמת ההון תבוצע בשלבים, בהתאם להתפתחות תיק האשראי של אמפא קפיטל בתחום המשכנתאות.

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 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026
אלפי ש"ח					
1,803,274	-	1,824,060	1,732,652	-	1,743,786
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 אופציות 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 בלאק 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 בתפקידים בחברה.

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

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
374,029	421,219	472,554
284,867	417,702	23,981
31,263	76,365	96,012
555,877	656,627	373,001
71,756	105,929	27,522
35,878	52,965	13,762
11,668	5,260	(*) 218,377
47,546	58,225	(*) 232,139

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי המניות

חלק החברה בהון, נטו

הלוואות והתאמות אחרות

ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

(*) ליום 30 ביוני 2026, כולל הלוואת בעלים בסך של 200 מיליון ש"ח (קרן), נושאת ריבית. לפרטים נוספים, ראה ביאור 3ה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
396,680	27,136	94,664	179,069	142,031
(51,993)	(8,830)	(7,061)	(17,820)	(44,234)
(15,670)	(4,149)	(2,987)	(4,094)	(18,530)

הכנסות

הפסד לתקופה

חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,909,614	1,717,900	2,069,760
1,602,781	1,414,932	1,601,864
2,410,119	1,987,126	2,629,089
575,066	648,410	463,204
527,210	497,296	577,083
270,840	252,875	296,382
2,320	-	2,320
273,160	252,875	298,702

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי המניות

חלק החברה בהון, נטו

הלוואות והתאמות אחרות

ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
334,703	83,941	101,645	157,045	189,083
174,010	40,158	49,312	77,562	93,890
12,479	3,650	2,829	9,003	6,855
75,273	22,539	27,140	36,556	47,148
75,273	22,539	27,397	36,556	47,405
39,743	11,595	15,011	19,358	25,543

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הפסדי אשראי חזויים

רווח לאחר מס

רווח המיוחס לבעלי המניות

חלק החברה ברווח 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 הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים. 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	חללי עבודה	פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	מכירת דירות למגורים	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
133,551	56,104	154,365	189,083	142,031	69,776	(347,623)	397,287
155,342	2,614	46,453	62,048	(24,722)	13,385	(48,856)	206,264
							(13,938)
							14,748
							(65,574)
							141,500
16,188	46,993	51,528	100,745	140,896	51,626	(243,548)	164,428
49,887	-	(43,700)	-	-	354	355	6,896
11,597	4,649	8,677	22,202	2,999	4,301	(27,918)	26,507

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 ואחר

הוצאות הנהלה וכלליות

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

נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	חללי עבודה	פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	מכירת דירות למגורים	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
133,716	68,142	150,094	157,045	179,069	33,299	(352,406)	368,959
119,981	6,380	44,987	48,448	(2,159)	3,817	(57,814)	163,640
							(12,534)
							24,998
							(*) (106,855)
							(*) 69,249
13,898	55,421	51,350	86,565	174,923	27,174	(263,442)	145,889
14,514	-	(42,183)	-	-	109	172	(27,388)
14,210	5,183	8,099	17,926	6,305	1,822	(26,872)	26,673

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ואחר

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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
66,402	21,157	76,559	101,645	94,664	44,732	(204,614)	200,545
101,626	766	14,194	36,007	928	10,224	(42,521)	121,224
							(7,138)
							16,958
							(34,886)
							96,158
8,046	17,267	25,485	52,141	92,852	31,382	(145,952)	81,221
48,864	-	(30,738)	-	-	(562)	289	17,853
5,450	2,194	4,262	11,858	2,119	1,977	(15,448)	12,412

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 ואחר

הוצאות הנהלה וכלליות

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

נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון אלטרנטיבי) אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
65,961	29,531	75,241	83,941	27,136	22,777	(119,182)	185,405
65,697	885	24,026	29,414	(2,327)	566	(32,514)	85,747
							(5,657)
							14,125
							(53,876) (*)
							40,339 (*)
6,357	25,441	25,675	43,808	26,635	20,751	(71,400)	77,267
13,357	-	(19,821)	-	-	(265)	83	(6,646)
7,142	2,487	3,986	9,711	2,828	776	(14,177)	12,753

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 ואחר

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							
סה"כ	התאמות למאוחד	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מכירת דירות למגורים	פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	חללי עבודה	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
732,883	(771,238)	62,778	396,680	334,703	300,270	124,806	284,884
453,543	(126,890)	(3,551)	(10,596)	98,905	146,728	12,381	336,566
(28,042) 43,903 (182,106)							
287,298							
289,795	(582,240)	56,561	391,360	186,489	105,530	99,311	32,784
79,516	(2,251)	(245)	(6,696)	-	(22,374)	-	111,082
58,242	(57,039)	8,423	9,220	41,989	18,606	10,955	26,088

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך

מלאי דירות למכירה ואחר

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 30 ביוני 2025, בשל טעות שאינה מהותית שנמצאה בדוחות הכספיים המאוחדים באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהתחייבות פיננסית לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, הינן גידול של כ- 0.6 מיליון ש"ח וכ- 10.6 מיליון ש"ח בהתחייבויות השוטפות והלא שוטפות, בהתאמה. וכן, גידול של כ- 2.4 מיליון ש"ח בקרן הון הערכה מחדש, קיטון של כ- 8.1 מיליון ש"ח ביתרת הרווח וקיטון של 5.5 מיליון ש"ח בזכויות שאינן מקנות שליטה. השפעות התיקון על הרווח או הפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הינן גידול בסעיף הוצאות המימון בסך של כ- 0.6 וכ- 0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה וכן גידול בסך של כ- 0.6 וכ- 0.2 מיליון ש"ח, בהתאמה, 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 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

עמוד

תוכן העניינים

3	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
	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

לכבוד
בעלי המניות של אמפא בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

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 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת 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 לתקופות ביניים אלו 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-2,065 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-28,662 אלפי ש"ח וכ-29,520 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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.

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 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 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 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, 26 באוגוסט 2026

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100 טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ד. 45396 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il
--	--	---	---

משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי 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 30 ביוני		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
262,991	182	40,089	נכסים שוטפים
-	-	17,558	מזומנים ושווי מזומנים
15,248	9,602	19,950	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
278,239	9,784	77,597	חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
4,304,561	2,971,023	4,720,101	נכסים לא שוטפים
105,140	-	102,603	השקעות והלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות
56,308	-	64,360	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
84	78	106	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
648	640	762	רכוש קבוע
185,000	-	186,065	נכסי זכות שימוש
3,236	-	2,730	הלוואה לצד קשור
14,655	8,912	967	נכסי מיסים נדחים
4,669,632	2,980,653	5,077,694	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,947,871	2,990,437	5,155,291	סה"כ נכסים לא שוטפים
200,000	89,493	400,000	התחייבויות שוטפות
2,691	360	2,982	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות
451	334	1,818	לזמן ארוך
6,001	4,095	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה
70,589	152,602	14,460	ספקים וקבלני משנה
279,732	246,884	419,260	התחייבות בגין מיסים שוטפים
			זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
-	136,356	-	התחייבויות לא שוטפות
1,732,652	-	1,743,786	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
-	473,705	-	אגרות חוב
212	120	48	התחייבויות מיסים נדחים
92,804	206	92,624	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	52,850	-	התחייבויות בגין חכירה
1,825,668	663,237	1,836,458	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	2,706	12,831	קרן הון הערכה מחדש
(79,358)	(79,358)	(79,358)	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
2,061,136	1,904,547	2,113,500	מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
2,842,471	2,080,316	2,899,573	יתרת רווח
4,947,871	2,990,437	5,155,291	סה"כ הון
			26 באוגוסט 2026
אבי חסיד	זהר לוי	שלמה פוגל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מנכ"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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
-	-	2,970	-	5,923	הכנסות מחללי עבודה
1,890	570	330	1,140	660	הכנסות מניהול נדל"ן להשקעה
3,572	1,009	668	1,823	1,332	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
5,462	1,579	3,968	2,963	7,915	
-	-	(1,636)	-	(5,508)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
-	-	(120)	-	(120)	הוצאות מכירה ושיווק
(32,707)	(5,780)	(7,649)	(11,867)	(15,094)	הוצאות הנהלה וכלליות
(20)	(20)	-	(20)	-	הוצאות אחרות, נטו
(27,265)	(4,221)	(5,437)	(8,924)	(12,807)	הפסד מפעולות רגילות
36,420	2,529	37,864	4,697	61,277	הכנסות מימון
(42,071)	(8,253)	(30,445)	(15,797)	(49,314)	הוצאות מימון
(5,651)	(5,724)	7,419	(11,100)	11,963	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
229,510	45,765	75,059	80,805	105,138	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
196,594	35,820	77,041	60,781	104,294	רווח לפני מיסים על ההכנסה
11,810	(5,283)	(1,841)	(8,966)	(1,930)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
208,404	30,537	75,200	51,815	102,364	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
216,805	30,537	75,200	51,815	102,364	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
208,404	30,537	75,200	51,815	102,364
-	-	1,636	-	5,508
562	45	137	333	251
(19,174)	1,035	417	3,559	506
92	-	-	-	(165)
(3,886)	(359)	(13,528)	(882)	(16,545)
350	-	10,684	-	11,095
(229,510)	(45,765)	(75,059)	(80,805)	(105,138)
8,093	2,292	2,390	3,514	4,738
(243,473)	(42,752)	(73,323)	(74,281)	(99,750)
(16,535)	2,800	(1,442)	(1,005)	(11,616)
(28,204)	1,236	(17,303)	(25,399)	755
228	(171)	918	111	299
(44,511)	3,865	(17,827)	(26,293)	(10,562)
(79,580)	(8,350)	(15,950)	(48,759)	(7,948)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח לתקופה המיוחס לחברה

**הכנסות והוצאות של החברה שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:**

ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה חללי
עבודה
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות 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 המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	(3,734)	-	(8,866)
(1,648,784)	(371)	(3,353)	(4,886)	(339,605)
(185,000)	-	-	-	-
-	-	(17,558)	-	(17,558)
(102,939)	-	-	(25,289)	-
(38)	(6)	(19)	(24)	(22)
(1,936,761)	(377)	(24,664)	(30,199)	(366,051)
195,170	(103)	-	70,001	200,000
(169,371)	(3,169)	-	(18,352)	-
(70,037)	12,122	-	27,607	2,400
-	-	(50,000)	-	(50,000)
(416)	(102)	(644)	(203)	(1,303)
591,778	-	-	-	-
1,732,121	-	-	-	-
2,279,245	8,748	(50,644)	79,053	151,097
262,904	21	(91,258)	95	(222,902)
87	161	131,347	87	262,991
262,991	182	40,089	182	40,089

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
מתן הלוואה לצד קשור
שינוי בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
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
דיבידנד ששולם
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 המצורפים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

13,709	5,809	32,363	8,672	34,623
30,237	55	1,162	30,170	13,272

מזומנים ששולמו במשך התקופה

עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה

עבור:

ריבית

6,282	-	22,494	-	42,817
-------	---	--------	---	--------

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

84,000	84,000	-	84,000	-
-	-	-	-	1,577
105,140	-	-	-	-
56,308	-	-	-	-
-	-	1,068	-	1,068

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

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

שווי הוגן			יתרה בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026
אלפי ש"ח					
1,803,274	-	1,824,060	1,732,652	-	1,743,786

אגרות חוב (סדרה א')

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

4. 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 בסך של כ- 200 מיליון ש"ח לאמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ופירעון של כ- 30 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה על ידי אמפא יובלים לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. למידע נוסף בדבר אישור דירקטוריון מיום 26 באוגוסט 2026 להשקעה של עד כ- 51.7 מיליון ש"ח באמפא קפיטל בע"מ לטובת כניסה לתחום המשכנתאות לדיור, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. למידע בדבר אישור חלוקת דיבידנד על ידי הדירקטוריון ביום 25 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.

6. למידע בדבר אישור תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 באוגוסט 2026, תחת תנאי הגנת "נמל מבטחים" בהתאם לעמדה משפטית מספר 199-8 של סגל רשות ניירות ערך בסכום של עד 40 מיליון ש"ח, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. למידע בדבר פרעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ) שבוצע על ידי החברה בחודש אוגוסט 2026, והנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (סדרה 3) (נע"מ) על ידי החברה בחודשים פברואר 2026 ויולי 2026 בהתאמה, ראה ביאורים 3 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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
7-9	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-30	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 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

13 באוגוסט 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	נכסים
	2025	2026		
אלפי ש"ח				נכסים שוטפים:
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
109,288	138,888	189,491		מזומנים ושווי מזומנים
48,456	9,834	19,661	3	מזומן מוגבל
1,742,578	1,556,688	1,846,945	4	אשראי ללקוחות, נטו
9,292	12,490	13,663		חייבים ויתרות חובה
1,909,614	1,717,900	2,069,760		
				נכסים לא שוטפים:
1,575,697	1,388,217	1,507,773	4	אשראי ללקוחות, נטו
-	-	56,807	8 (ו)	הוצאות מראש לזמן ארוך
2,101	2,283	1,951		רכוש קבוע
9,836	9,668	20,764		נכסים בלתי מוחשיים
7,899	8,111	7,547		נכסי זכות שימוש
7,248	6,653	7,022		מסים נדחים
1,602,781	1,414,932	1,601,864		
3,512,395	3,132,832	3,671,624		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
2025	2025	2026		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
1,773,112	1,391,461	1,844,288		התחייבויות והון
410,000	350,000	510,000		התחייבויות שוטפות:
21,940	10,799	19,239		הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,680	2,566	4,209		ניירות ערך מסחריים
				זכאים ויתרות זכות
				התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
				חלויות שוטפות:
197,085	230,129	248,991		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,302	2,171	2,362		התחייבות בגין חכירה
2,410,119	1,987,126	2,629,089		
495,923	569,191	286,342		התחייבויות לא שוטפות:
3,124	2,845	1,260		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,019	6,374	5,602		התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
70,000	70,000	170,000	6	התחייבות בגין חכירה
575,066	648,410	463,204		כתבי התחייבויות נדחים
				הון:
229,526	228,329	231,994		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה האם:
297,684	268,967	345,089		הון מניות וקרנות הון
527,210	497,296	577,083		עודפים
-	-	2,248		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה האם
527,210	497,296	579,331		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה (*) :
				סך הכל הון
3,512,395	3,132,832	3,671,624		סה"כ התחייבויות והון
				(*) ראה ביאור 1 (ד) לעיל.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

מורן פרידמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דוד לוי – מנכ"ל	יובל גביש – יו"ר הדירקטוריון	13 באוגוסט 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------	---------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
334,703	83,941	101,645	157,045	189,083	הכנסות מימון
174,010	40,158	49,312	77,562	93,890	הוצאות מימון
160,693	43,783	52,333	79,483	95,193	הכנסות מימון, נטו
12,479	3,650	2,829	9,003	6,855	הוצאות להפסדי אשראי, נטו
148,214	40,133	49,504	70,480	88,338	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות להפסדי אשראי
7,320	1,008	1,639	4,106	4,088	הוצאות מכירה ושיווק
41,989	9,711	11,858	17,926	22,202	הוצאות הנהלה וכלליות
49,309	10,719	13,497	22,032	26,290	
98,905	29,414	36,007	48,448	62,048	רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
23,632	6,875	8,867	11,892	14,900	מסים על הכנסה
75,273	22,539	27,140	36,556	47,148	סה"כ רווח נקי לתקופה
75,273	22,539	27,397	36,556	47,405	רווח נקי מיוחס ל:
-	-	(257)	-	(257)	בעלי המניות של החברה
75,273	22,539	27,140	36,556	47,148	זכויות שאינן מקנות שליטה
8	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
8	-	-	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
					מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
75,281	22,539	27,140	36,556	47,148	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
75,281	22,539	27,397	36,556	47,405	רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	(257)	-	(257)	בעלי המניות של החברה
75,281	22,539	27,140	36,556	47,148	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח								
79,614	146,411	3,056	445	-	297,684	-	527,210	527,210
-	-	-	-	-	47,405	(257)	47,148	47,148
-	-	1,717	-	-	-	-	1,717	1,717
-	-	-	-	-	-	3,256	3,256	3,256
-	-	-	-	751	-	(751)	-	-
59	1,077	(1,136)	-	-	-	-	-	-
79,673	147,488	3,637	445	751	345,089	2,248	577,083	579,331

יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)

תנועה במהלך התקופה

רווח כולל התקופה

תשלום מבוסס מניות

רכישת חברת בת

הזרמת הון לחברה בת

הבשלת מניות חסומות

יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
79,272	139,768	7,340	437	232,411	-	459,228	459,228
-	-	-	-	36,556	-	36,556	36,556
-	-	1,512	-	-	-	1,512	1,512
79,272	139,768	8,852	437	268,967	-	497,296	497,296

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

תנועה במהלך התקופה

רווח כולל התקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
79,646	146,984	2,948	445	-	317,692	547,715	-	547,715
-	-	-	-	-	27,397	27,397	(257)	27,140
-	-	1,220	-	-	-	1,220	-	1,220
-	-	-	-	-	-	-	3,256	3,256
-	-	-	-	751	-	751	(751)	-
27	504	(531)	-	-	-	-	-	-
79,673	147,488	3,637	445	751	345,089	577,083	2,248	579,331

יתרה ליום 1 באפריל 2026

תנועה במהלך התקופה

רווח כולל התקופה

תשלום מבוסס מניות

רכישת חברת בת

הזרמת הון לחברה הבת

הבשלת מניות חסומות

יתרה ליום 30 ביוני 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
79,272	139,768	8,161	437	246,428	474,066	-	474,066	474,066
-	-	-	-	22,539	22,539	-	22,539	22,539
-	-	691	-	-	691	-	691	691
79,272	139,768	8,852	437	268,967	497,296	-	497,296	497,296

יתרה ליום 1 באפריל 2025

תנועה במהלך התקופה

רווח כולל התקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
75,273	22,539	27,140	36,556	47,148
(278,968)	(58,567)	110,477	(269,711)	3,397
(203,695)	(36,028)	137,617	(233,155)	50,545
-	-	(1,439)	-	(1,439)
(282)	(85)	(54)	(201)	(90)
(1,939)	(487)	(670)	(881)	(1,286)
(2,221)	(572)	(2,163)	(1,082)	(2,815)
583,362	482,715	13,284	816,634	110,647
(623,142)	(551,116)	(152,016)	(750,102)	(276,647)
(3,177)	(773)	(756)	(1,568)	(1,527)
(10,000)	-	-	-	-
210,000	150,000	100,000	150,000	100,000
-	-	-	-	100,000
157,043	80,826	(39,488)	214,964	32,473
(48,873)	44,226	95,966	(19,273)	80,203
158,161	94,662	93,525	158,161	109,288
109,288	138,888	189,491	138,888	189,491

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה (*)
רכישת רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעולות מימון**

נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ואחרים
פירעונות התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם
הנפקת ניירות ערך מסחריים
הנפקת כתבי התחייבות נדחים
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש
לפעילות) מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה**

(*) ראה נספח ד' לעיל.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	באלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
2,701	691	1,220	1,512	1,717	תשלום מבוסס מניות
					פחת רכוש קבוע והפחתות נכסים בלתי מוחשיים
2,265	565	922	1,109	1,489	שינוי תוצאתי בהתחייבות להטבות לעובדים, נטו
2,549	1,069	627	(855)	(3,335)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
10,846	10,066	(715)	11,444	171	הוצאות (הכנסות) מימון והפרשי הצמדה מאשראי ללקוחות, נטו
(25,269)	(18,792)	24,728	(26,265)	8,105	הוצאות מימון בגין התחייבות זכות שימוש
478	99	115	245	251	הפחתה בגין זכות שימוש
2,710	686	651	1,346	1,282	
(3,720)	(5,616)	27,548	(11,464)	9,680	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(898,329)	(317,133)	26,726	(523,638)	(37,515)	ירידה (עלייה) באשראי ללקוחות
(48,456)	(9,834)	12,694	(9,834)	28,795	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל
677,902	286,220	110,075	296,251	67,083	עלייה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,062)	(3,890)	(61,423)	(4,257)	(60,864)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(5,303)	(8,314)	(5,143)	(16,769)	(3,782)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(275,248)	(52,951)	82,929	(258,247)	(6,283)	
(278,968)	(58,567)	110,477	(269,711)	3,397	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

283,087	70,746	92,314	132,045	156,304	ריבית שהתקבלה
(151,939)	(36,739)	(41,231)	(69,650)	(80,121)	ריבית ששולמה
44	22	-	22	108	מסים שהתקבלו
(20,131)	(5,790)	(8,312)	(16,582)	(14,678)	מסים ששולמו

נספח ג - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,814	258	786	662	930	נכס והתחייבות זכות שימוש
-------	-----	-----	-----	-----	--------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

נספח ד' – מיזוג חברה בת לראשונה (*)

לשנה שהסתיימ ה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
באלפי ש"ח					
-	-	7,033	-	7,033	אשראי ללקוחות
-	-	322	-	322	חייבים ויתרות חובה
-	-	8	-	8	רכוש קבוע
-	-	10,884	-	10,884	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	(55)	-	(55)	מסים נדחים
-	-	(5,105)	-	(5,105)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(1,079)	-	(1,079)	זמן קצר
-	-	(7,313)	-	(7,313)	זכאים ויתרות זכות
-	-	(3,256)	-	(3,256)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	1,439	-	1,439	ואחרים זמן ארוך
-	-		-		זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) ראה ביאור 1 (ד) לעיל.

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 30 ביוני 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 אמפא בע"מ, בעקיפין, בחברה) בתמורה לשווי הון המניות בסך כ-10 אלפי ש"ח, במטרה להקים פעילות בתחום האשראי הצרכני.

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

1. **אשראי לעסקים** – מתן אשראי לעסקים, לחברות ולעוסקים, באמצעות ממסרים עצמיים, ערבויות 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"ח וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש.

ד. רכישת חברת לוני מימון בע"מ

בהמשך לביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025, בחודש אפריל 2026 התקבל היתר שליטה של רשות שוק ההון ובהתאם גם התקיימו כל התנאים מתלים להשלמת העסקה והחברה איחדה לראשונה את חברת לוני מימון בע"מ. לוני מימון בע"מ (להלן: "לוני") הינה חברת אשראי חוץ-בנקאי הכפופה לרגולציה הרלוונטית בישראל, ומעניקה אשראי לעסקים במסגרת פעילותה השוטפת. למועד הדוח, אישרה אסיפת בעלי המניות של לוני הזרמת הון על ידי החברה של כ-4.1 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות לחברה, ובהתאם עלה שיעור החזקתה בלוני ל-80.9% בדילול מלא. ההזרמה בוצעה לצורך עמידה באמת המידה הפיננסית של יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי בשיעור של 15% ובוצעה בפועל במהלך אוגוסט 2026.

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

לחברה לאמפא אשראי ומימון וללוני מימון 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 של אמפא אשראי ומימון בע"מ עד 31 בדצמבר, 2027 ולוני מימון בע"מ עד 31 בדצמבר, 2028. הרישיון מתיר לחברה ולאמפא אשראי ומימון לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

ביאור 1 – כללי (המשך)**ו. 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 וכטב"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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

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

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 הזהים 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - מזומן מוגבל

נכון ליום 30 ביוני 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 כי משמשים לשמירה על הקריטריונים שנקבעו בהסכמי המימון.

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

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,169,550	1,067,751	1,132,825
1,767,562	1,429,080	1,978,747
414,680	485,296	279,337
(16,088)	(12,826)	(23,121)
3,335,704	2,969,301	3,367,788
(14,770)	(20,675)	(11,076)
(2,659)	(3,721)	(1,994)
3,318,275	2,944,905	3,354,718
1,742,578	1,556,688	1,846,945
1,575,697	1,388,217	1,507,773

אשראי לעסקים

נדל"ן (1)

ציוד והיסעים (4)(5)

בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (2)

סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בקיצור:

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.

(4) בתקופת הדוח, מכרה החברה תיק אשראי ציוד והסעים בהיקף של כ-101 מיליון ש"ח, לחברה ייעודית בבעלותה המלאה (אמפא קפיטל איגוח 2 בע"מ) אשר מימנה את הרכישה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-108 מיליון ש"ח. המכירה בוצעה במסגרת מכר סופי, מוחלט, בלתי חוזר ובלתי מותנה. במסגרת העסקה, אמפא בע"מ העמידה לבנק ערבות בשיעור של עד 10% מקרן הלוואה והחברה התחייבה לספק שירותי תפעול לתיק האשראי בתמורה שמוערכת על ידי הצדדים כמשקפת מחירי שוק. בהתאם לחוות דעת משפטית שקיבלה החברה וכן בחינה חשבונאית שבוצעה, נמצא כי אין לחברה שליטה באמפא קפיטל איגוח 2 בע"מ וכי הועברו באופן מהותי כלל הסיכונים וההטבות הנובעים מהתיק, ולפיכך נגרע מלוא התיק מדוחותיה הכספיים. בגין העסקה נרשם בתקופת הדוח רווח הון לפני מס של כ-7.3 מיליון ש"ח, כלול בהכנסות החברה.

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

א. ההרכב (המשך):

(5) בתקופת הדוח, התקשרה החברה, באמצעות חברה ייעודית בבעלותה המלאה (אמפא קפיטל איגוח בע"מ) (להלן: "SPC") במסגרת מימון למכירת תיק אשראי בהיקף 120 מיליון ש"ח, רכישת תיק האשראי על ידי ה- SPC ממומנת בשיעור 87.5% על ידי גוף מוסדי ו- 12.5% על ידי החברה עצמה והחברה התחייבה לספק שירותי תפעול לתיק האשראי בתמורה כספית לפי שווי שוק. לשם רכישת תיקי הלוואות מימון רכבי היסעים, הובלה וציוד מכני הנדסי. ביום 30 ביוני 2026 ניצלה החברה לראשונה את המסגרת האמורה ומכרה ל- SPC תיק אשראי בהיקף של כ- 31 מיליון ש"ח. פירעון ההלוואות שקיבל ה- SPC מהמממנים מותנה במלואו בתזרימי המזומנים המתקבלים בפועל מהלוואות הקצה (מנגנון Pass Through כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 9). כמו כן מאחר שהחברה עצמה מממנת כ- 12.5% מהעסקה, נבחנה גריעת הנכס בשתי יחידות מדידה נפרדות: ביחס לחלק הממומן על ידי הגוף המוסדי (כ- 87.5% מהתיק) נמצא כי הועברו במהותם כלל הסיכונים וההטבות, ולפיכך נגרע חלק זה מהדוחות הכספיים; ביחס לחלק המומן על ידי החברה עצמה (כ- 12.5% מהתיק) נותרה החברה חשופה לסיכונים ולהטבות הנובעים ממנו, ולפיכך ממשיכה להכיר בו כנכס פיננסי ללא גריעה. בגין העסקה נרשם בתקופת הדוח רווח הון בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, כלול בהכנסות החברה.

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 30 ביוני 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
1,074,371	4,582	0.43%	1,931,295	5,408	0.28%	244,324	689	0.28%	3,249,990	10,679	0.33%	3,249,990	10,679
24,661	408	1.65%	40,732	200	0.49%	13,224	65	0.49%	78,617	673	0.86%	78,617	673
20,723	8,052	38.86%	6,720	1,466	21.82%	21,789	2,251	10.33%	49,232	11,769	23.91%	49,232	11,769
1,119,755	13,042	1.16%	1,978,747	7,074	0.36%	279,337	3,005	1.07%	3,377,839	23,121	0.68%	3,377,839	23,121

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

יתרה ליום 30 ביוני 2026

ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ	
יתרה ברוטו			הפרשה			הפרשה			הפרשה			יתרה ברוטו	
אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה
אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי	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%	
אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי	30,129	442	1.47%	52,085	255	0.49%	9,074	44	0.48%	91,288	741	0.81%	
חובות פגומים עקב סיכון אשראי	18,279	4,028	22.04%	-	-	-	3,049	550	18.04%	21,328	4,578	21.46%	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	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%	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	צווד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			

9,309	5,058	1,721	16,088
(257)	605	(443)	(95)
(34)	(55)	21	(68)
4,505	1,466	1,796	7,767
(481)	-	(90)	(571)
13,042	7,074	3,005	23,121

ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

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

ליום 30 ביוני, 2026

אשראי לעסקים	נדל"ן	צווד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			

51,785	5,606	3,129	60,520
(1,201)	363	208	(630)
(132)	234	47	149
2,969	13	298	3,280
(42,937)	(1,500)	(1,462)	(45,899)
(4,056)	-	(538)	(4,594)
6,428	4,716	1,682	12,826

ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

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 הספציפית בגין עסקת
מכירה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה
של חוב אבוד

ליום 30 ביוני, 2025

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			

19,605	2,232	7,059	10,314
(220)	(435)	163	52
(84)	(47)	(23)	(14)
3,900	1,304	(125)	2,721
(80)	(49)	-	(31)
23,121	3,005	7,074	13,042

ליום 1 באפריל, 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

ליום 30 ביוני, 2026

סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			

59,475	3,699	5,477	50,299
(281)	64	168	(513)
406	26	177	203
298	(113)	394	17
(45,899)	(1,462)	(1,500)	(42,937)
(1,173)	(532)	-	(641)
12,826	1,682	4,716	6,428

ליום 1 באפריל, 2025

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 הספציפית בגין עסקת
מכירה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה
של חוב אבוד

ליום 30 ביוני, 2025

ביאור 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

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

30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
1,854,041	96,859	961,183	795,999	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
(7,097)	(289)	(2,750)	(4,058)	הפרשה להפסדי אשראי
1,846,944	96,570	958,433	791,941	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
959,294	79,486	641,022	238,786	שנה שנייה
444,517	49,213	334,297	61,007	שנה שלישית
73,108	32,461	34,648	5,999	שנה רביעית
46,879	21,318	7,595	17,966	שנה חמישית ואילך
1,523,798	182,478	1,017,562	323,758	
(16,024)	(2,711)	(4,324)	(8,989)	הפרשה להפסדי אשראי
1,507,774	179,767	1,013,238	314,769	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
3,354,718	276,337	1,971,671	1,106,710	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)				אשראי לעסקים	
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אלפי ש"ח		
1,564,881	155,941	554,995	853,945	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	
(8,193)	(514)	(1,912)	(5,767)		
1,556,688	155,427	553,083	848,178		
735,823	109,993	529,709	96,121	שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית ואילך	
445,981	92,243	333,086	20,652		
91,607	67,115	9,095	15,397		
119,439	60,004	2,195	57,240		
1,392,850	329,355	874,085	189,410	הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	
(4,633)	(1,168)	(2,804)	(661)		
1,388,217	328,187	871,281	188,749		
2,944,905	483,614	1,424,364	1,036,927		

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

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

30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)									
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי
אלפי ש"ח									
3,249,990	-	-	-	-	-	-	-	16,270	3,233,720
78,617	54,393	2,338 (*)	1,046 (*)	72 (*)	69 (*)	2,755	1,527	832	15,585
49,232	85	21,386	2,900	6,928	2,212	8,255	2,376	4,839	251
3,377,839	54,478	23,724	3,946	7,000	2,281	11,010	3,903	21,941	3,249,556
30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי
אלפי ש"ח									
2,839,810	-	-	-	-	-	-	-	18,049	2,821,761
115,298	68,492	-	-	-	-	28,745	5,004	1,022	12,035
2,623	498	1,211	5	333	327	60	76	87	26
2,957,731	68,990	1,211	5	333	327	28,805	5,080	19,158	2,833,822

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

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

(*) ההלוואות שסיכון האשראי בגין עלה משמעותית ואינן פגומים לא סווגו כחובות פגומים היות ולפי הערכת הנהלת החברה על פי מידע מבוסס שבידיה תצליח החברה לגבות חובות אלו. מידע זה מתבסס על תהליכי הגבייה המתנהלים מול החייבים, כגון פסקי דין ו/או הכרעת חוב בהם זכתה החברה, תהליך מימוש בטוחות ושיתוף פעולה מצד החייב.

ביאור 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 עלו
משמעותית ואינן פגומות

הלוואות פגומות

סה"כ

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

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

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

שווי הוגן		ערך בספרים				רמת השווי ההוגן (*)	
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני				
2025	2025	2026	2025	2025	2026		
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח							
							התחייבויות פיננסיות
68,571	67,397	170,999	70,896	70,906	171,178	3	כתבי התחייבות נדחים
268,492	253,659	209,961	268,044	255,494	210,989	3	הלוואות מתאגידים פיננסיים בריבית קבועה
337,063	321,056	380,960	338,940	326,400	382,167		

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

ביאור 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.

ניצול יתרת המסגרת בהיקף של 80 מיליון ש"ח הינו עד לתאריך 31 בדצמבר 2026.

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. ההלוואות נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028 ונושאות ריבית קבועה. ההלוואות 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 הנחיות (subordination) האמורים.

סך כתבי ההתחייבות ליום 30 ליוני 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.

ביאור 7 - מגזרי פעילות**1. כללי**

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

- א. אשראי לעסקים;
- ב. נדל"ן;
- ג. ציוד והיסעים

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2 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.

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

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
189,083	-	35,585	92,320	61,178	סה"כ הכנסות המגזר
93,890	-	16,070	49,108	28,712	סה"כ עלות הכנסות המגזר
95,193	-	19,515	43,212	32,466	רווח מגזרי
6,855	-	1,351	2,015	3,489	הוצאות בגין הפסדי אשראי
88,338	-	18,164	41,197	28,977	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
4,088					הוצאות מכירה ושיווק
22,202					הוצאות הנהלה וכלליות
62,048					רווח לפני מסים על ההכנסה
3,354,718	-	276,337	1,971,671	1,106,710	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2026
316,906					התאמות
3,671,624					נכסים ליום 30 ביוני 2026

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
157,045	-	27,642	67,255	62,148	סה"כ הכנסות המגזר
77,562	-	15,461	32,537	29,564	סה"כ עלות הכנסות המגזר
79,483	-	12,181	34,718	32,584	רווח מגזרי
9,003	-	719	1,644	6,640	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
70,480	-	11,462	33,074	25,944	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
4,106					הוצאות מכירה ושיווק
17,926					הוצאות הנהלה וכלליות
48,448					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,944,905	-	483,614	1,424,364	1,036,927	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2025
187,927					התאמות
3,132,832					נכסים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
101,645	-	25,389	46,664	29,592	סה"כ הכנסות המגזר
49,312	-	10,413	26,694	12,205	סה"כ עלות הכנסות המגזר
52,333	-	14,976	19,970	17,387	רווח מגזרי
2,829	-	799	15	2,015	הוצאות בגין הפסדי אשראי
49,504	-	14,177	19,955	15,372	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
1,639					הוצאות מכירה ושיווק
11,858					הוצאות הנהלה וכלליות
36,007					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
3,354,718	-	276,337	1,971,671	1,106,710	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2026
316,906					התאמות
3,671,624					נכסים ליום 30 ביוני 2026

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
83,941	-	16,562	35,905	31,474	סה"כ הכנסות המגזר
40,158	-	9,324	17,857	12,977	סה"כ עלות הכנסות המגזר
43,783	-	7,238	18,048	18,497	רווח מגזרי
3,650	-	65	1,328	2,257	הוצאות בגין הפסדי אשראי
40,133	-	7,173	16,720	16,240	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
1,008					הוצאות מכירה ושיווק
9,711					הוצאות הנהלה וכלליות
29,414					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,944,905	-	483,614	1,424,364	1,036,927	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2026
187,927					התאמות
3,132,832					נכסים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	התאמות	ציוד 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 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.
- ג. במהלך חודש יוני 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי של 50 מיליון ש"ח.
- ד. במהלך חודש יוני 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי נוסף להגדלת מסגרת אשראי ב-105 מיליון ש"ח מ-95 מיליון ש"ח ל-200 מיליון ש"ח.
- ה. 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.
- ו. בהמשך לביאור 6(5)א) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025, בתקופת הדוח פרעה נאמן צמיחה בע"מ לחברה סך של כ-62.2 מיליון ש"ח באמצעות הלוואה שקיבלה ממשרד עו"ד נאמן זקן ; במקביל, העמידה החברה למשרד עו"ד נאמן זקן הלוואה חדשה בהיקף זהה לתקופה של 10 שנים, הנושאת ריבית כאשר למשרד נאמן זקן זכות בחירה לפרוע את ההלוואה במזומן או במתן שירותי גבייה בפועל. מאחר שלנאמן זקן זכות בחירה באופן הפירעון ואין לחברה שליטה על אופן הסילוק, סווגה ההלוואה ככנס לא פיננסי (הוצאות מראש בגין שירותי גבייה עתידיים). ביחס ליתרת ההלוואה שנותרה אצל נאמן צמיחה (כ-29.4 מיליון ש"ח), הוגדלה הערבות שהעמידה החברה האם גולדנרוד פיננסים בע"מ מ-15 ל-30 מיליון ש"ח. לאור מבחני המהותיות הכמותיים והאיכותיים שבוצעו, סיווגה החברה שינוי זה כ"שינוי תנאים מהותיים", וטיפלה בו כגריעת ההלוואה הקיימת והכרה בהלוואה חדשה במונחי שווי הוגן, לעסקה זו לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- ז. ביום 13 באוגוסט, 2026, אישר דירקטוריון החברה בכפוף לאישור דירקטוריון מנורה מבטחים החזקות בע"מ וחברת אמפא בע"מ הזרמת הון בסך של 100 מיליון ש"ח שתבוצע על ידי מנורה ואמפא לפי לוח זמנים שיקבע מראש ובהתאם לחלקה היחסי של כל אחת מההון המונפק והנפרע של החברה. הזרמת ההון תשמש לתמיכה ביישום אסטרטגיית החברה בתחום המשכנתאות.



תאריך: 26 באוגוסט, 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 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

26 באוגוסט 2026

לכבוד

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

ספיר 1,

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:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון