



מצגת לשוק ההון

רבעון 2 | 2026



הבהרות

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

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

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

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

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

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



אירועים מרכזיים

מתחילת 2026 ועד מועד פרסום הדוח

נדל"ן מניב	אמפא TLV – תוספות להסכמי השכירות עם קופ"ח מכבי ואסותא להארכת תקופות השכירות עד ליום 31.12.2036, עם תשלומים צפויים בסך כולל של כ-389 מיליון ש"ח (בהנחת מימוש אופציות לתקופות נוספות) ⁽¹⁾ .
	רכישת 50% ממניות חברת ברסי נכסים בע"מ, המחזיקה בנכס המניב מדרשת רופין, בתמורה לסך של 38.4 מיליון ש"ח, כאשר במסגרת השלמת העסקה, נפרעה למוכר הלוואת בעלים בסך 6.3 מיליון ש"ח ושולם דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה, מחזיקה החברה, בשרשור, ב-75% מהזכויות בנכס.
נדל"ן יזמי למגורים	התקשרות בהסכם לרכישת 100% ממניות חברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ (להלן: "סרוגו") הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, בתמורה מיידית בסך 80 מיליון ש"ח ובתמורה נוספת של עד 80 מיליון ש"ח, המותנית בהתקיימות אבני דרך תכנוניות. סרוגו מחזיקה בזכויות ל-6 פרויקטים של התחדשות עירונית הנמצאים בשלבי תכנון וביצוע שונים, עם צפי להקמת כ-1,400 יח"ד מתוכן כ-1,000 יח"ד לשיווק.
	התקשרות בהסכם עם חברת בוני התיכון לרכישת 49% ממניותיהן של שתי חברות פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, המקדמות פרויקטים באזור ובירושלים הכוללים 473 יח"ד קיימות והקמת 1,792 יח"ד חדשות, בתמורה כוללת של 77.6 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות אבני דרך תכנוניות בפרויקטים.
אמפא קפיטל	מכירת תיקי אשראי של לקוחות עסקיים לגופים בנקאיים ומוסדיים בהיקף של כ-129 מיליון ש"ח.
	כניסת החברה לתחום העמדת משכנתאות לדיר.
דאטה סנטרס	התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם דוראל אנרגיה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידי אמפא ודוראל בחלקים שווים.
	התקשרות, באמצעות התאגיד המשותף עם דוראל אנרגיה, בהסכם לשיתוף פעולה להקמת חוות שרתים באזור התעשייה הר-טוב בבית שמש, על מקרקעין בשטח של כ-27 דונם, עם התחייבות מנהל המערכת לחיבור לרשת ההולכה בהיקף של 96 MVA בחיבור הדרגתי, וזכות לשכירות ארוכת טווח של כ-24 שנים ו-11 חודשים.



אודות אמפא

מהחברות הותיקות והמובילות בישראל הפועלת
בתחום הנדל"ן והמימון לצד תחומי פעילות נוספים

202 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

2.9 מיליארד ש"ח

הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)

3.4 מיליארד ש"ח

הון עצמי

TASE: AMPA

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

20%

מהון המניות מוחזק בידי הציבור

דירוג אג"ח AA

ע"י S&P מעלות

נתונים ליום 30.6.2026



נדל"ן מניב

נתונים עיקריים

95.5%

שיעור תפוסה ממוצע ⁽¹⁾

245 מיליון ש"ח

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

3.3 מיליארד ש"ח

סך שווי נכסי נדל"ן מניב (חלק
החברה)

63 מיליון ש"ח

FFO (לפי גישת ההנהלה) לבעלי
המניות במחצית הראשונה של שנת
2026

94 מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות במחצית
הראשונה של שנת 2026

102 מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול
במחצית הראשונה של שנת 2026
(חלק החברה)

75 אלף מ"ר

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

275 אלף מ"ר

שטחים להשכרה (עיליים) ב-19
נכסים מניבים בניהול החברה ⁽³⁾

6.8%

שיעור היוון משוקלל ⁽²⁾

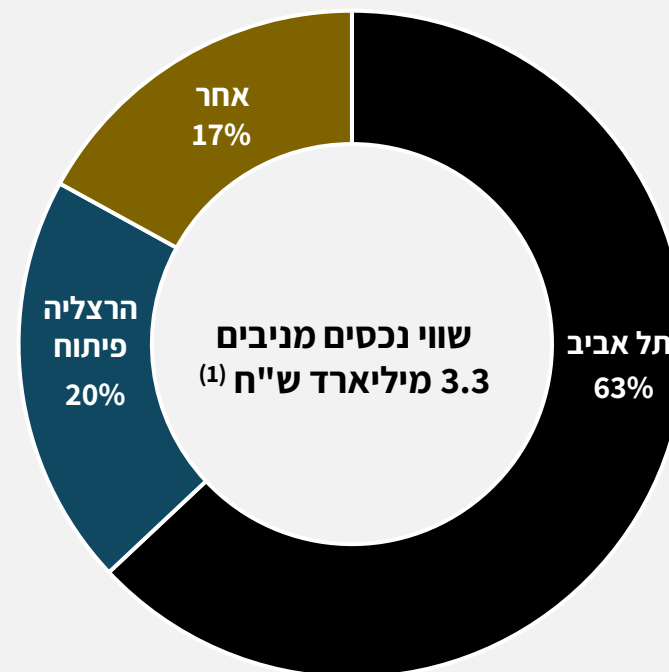
נתונים ליום 30.6.2026



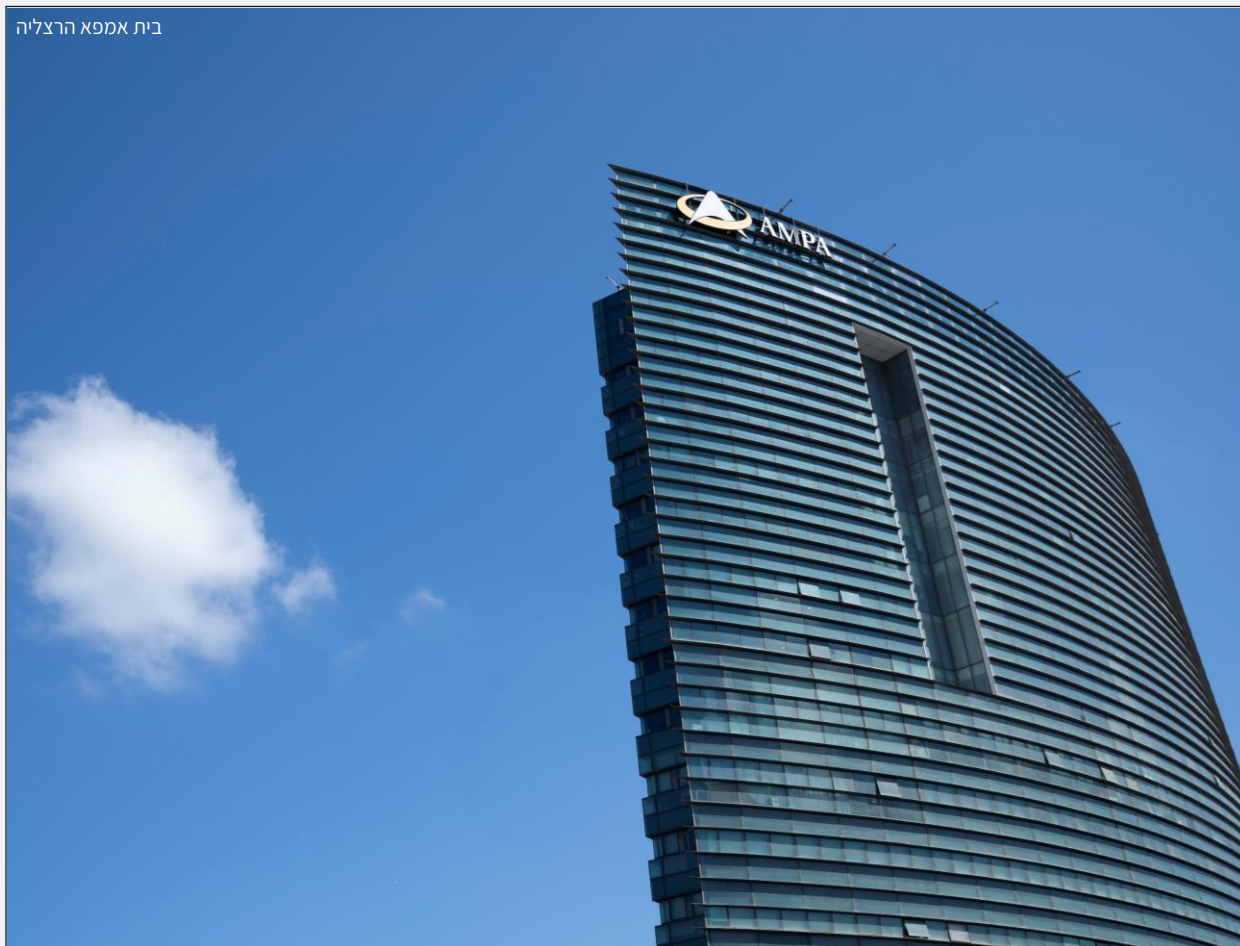
נדל"ן מניב

מיקום הנכסים

פילוח שווי הנכסים לפי מיקום:



בית אמפא הרצליה





נדל"ן מניב

מגדל אלקטרה



מגדל אלקטרה

חלק החברה	מיקום
75%	יגאל אלון, תל אביב
שוכרים עיקריים	שטח
Google, PayPal, גולדפרב, אגמון	59 אלף מ"ר עילי, 50 אלף מ"ר מרתפים
שיעור תשואה בפועל	שווי הוגן
6.6%	1.9 מיליארד ש"ח ⁽¹⁾
שיעור תפוסה	NOI Q2/26
100%	32 מיליון ש"ח ⁽¹⁾

(1) נתונים ברמת 100% מהמגדל.



נדל"ן מניב

פרויקט בהקמה – AMPA TOWER



הדמיה של Ampa Tower

מיקום	יעוד
הרצליה פיתוח	משרדים, מלונאות, מגורים, מסחר
סה"כ שטח עילי	חלק החברה
כ-65,000 מ"ר	59%
שווי נוכחי בספרים	צפי סיום בנייה
365 מיליון ש"ח	2030
יתרת עלות הקמה צפויה ⁽¹⁾	NOI צפוי ⁽¹⁾
כ-573.5 מיליון ש"ח	כ-90 מיליון ש"ח
נתונים ברמת 100% מהפרויקט.	

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



נדל"ן מניב

תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

	2025	H1/25	H1/26	Q2/25	Q2/26	
	246,178	118,932	118,200	59,872	58,478	NOI (מאוחד)
	195,668	93,959	94,157	47,700	46,912	NOI (לבעלי המניות)
	124,241	56,282	66,727	27,124	30,162	FFO לפי גישת הרשות (מאוחד)
	104,590	46,782	55,588	22,705	24,827	FFO לפי גישת הרשות (לבעלי המניות)
• לא קיים הבדל מהותי בין ה- NOI לבין Same Property NOI	124,241	56,282	75,436	27,124	38,871	FFO לפי גישת ההנהלה (מאוחד)
• ההבדל בין FFO לפי גישת הרשות ו- FFO לפי גישת ההנהלה הוא שבגישת ההנהלה נטרלו הוצאות ההצמדה של קרן החוב.	104,590	46,782	62,779	22,705	32,018	FFO לפי גישת ההנהלה (לבעלי המניות)
• במצגת שפרסמה החברה בקשר עם דוח הרבעון הראשון של שנת 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-049787), הוצגה תחזית FFO לפי גישת הרשות לשנת 2026 בטווח של 115,000-120,000 אלפי ש"ח.				תחזית מעודכנת לשנת 2026	תחזית לשנת 2026	
• עדכון תחזית ה- NOI נובע בעיקר מדחיית עסקאות שכירות בנכס בפתח תקווה וכן מירידה קלה בתפוסה ובתחזית המדד.						
• המידע האמור לגבי תחזית NOI ו- FFO הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד מצגת זו. מידע זה עשוי להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית). לפרטים נוספים ראו שקף 2 למצגת זו. תחזית החברה מבוססת על שיעור עליה שנתי של 2% במדד המחירים לצרכן, חוזי שכירות קיימים לצד ציפיות החברה לגבי חידוש הסכמי שכירות במהלך שנת 2026 והיעדר שינויים מהותיים במצב הביטחוני ובסביבה העסקית בישראל.				190,000 – 200,000	205,000 – 210,000	NOI (לבעלי המניות)
				120,000 – 130,000	-	FFO לפי גישת ההנהלה (לבעלי המניות)



נדל"ן מניב

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

נכס	צפי התחלת בנייה ⁽¹⁾	ייעוד	חלק החברה	סה"כ מ"ר עילי (100%)	שווי הזכויות (חלק החברה בספרים במיליוני ש"ח)
חוף דור	2027	מלונאות	74%	6,600	30
אמרז עד הלום	2028	מסחר ולוגיסטיקה	55%	24,000	44.7
אמרז ראשון לציון	2030	תעסוקה ומגורים	55%	140,000	33
ביג בית שמש	2030	תעסוקה ומגורים	25%	111,180	0.8
WW הרצליה	2032	תעסוקה ומגורים	50%	29,840	21.1
בית אמפא הרצליה	בבחינה	תעסוקה ומגורים	36.4%	75,200	14.5
אמטל רחובות	בבחינה	תעסוקה	25%	38,680	4.4
רופין	בבחינה	משרדים וחינוך	75%	50,260	6
בית אמצור	בבחינה	תעסוקה	21%	52,000	6.9
אמפא TLV	בבחינה	תעסוקה	100%	58,000	0
סה"כ				585,760	161.4

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



נדל"ן יזמי למגורים

נתונים עיקריים

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



1,767 יח"ד

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

321 מיליון ש"ח

הון עצמי אמפא ישראל ליום
30.6.2026

413 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר ⁽²⁾

2.1 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות שטרם הוכרו ⁽²⁾

19%

שיעור רווח גולמי צפוי
בפרויקטים ⁽²⁾

(1) הנתון מייצג 100% מהפרויקטים כאשר חלק החברה הוא 1,066 יח"ד, (2) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2.



נדל"ן יזמי למגורים

פרויקטים בביצוע (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	עלויות שהושקעו בפועל (חלק החברה)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) ⁽¹⁾	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) ⁽¹⁾	שיעור רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה) ⁽¹⁾	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	מועד סיום בנייה צפוי ⁽¹⁾
הנדיב הרצליה	100%	11	100%	100%	54,806	66,310	11,504	17%	0	0	2026
גליל ים הרצליה	100%	26	93%	65%	109,148	138,682	25,010	18%	44,980	5,479	2026
אמפא פארק רחובות	100%	168	9%	26%	234,520	407,200	34,000	8%	397,400	32,900	2029
הכרם כרמי גת	40%	484 ⁽²⁾	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	

נתונים ליום 30.6.2026.

(1) מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף 2 למצגת זו, (2) מחצית מיח"ד בתכנית "מחיר מטר".



נדל"ן יזמי למגורים

פרויקטים בייזום ותכנון (באלפי ש"ח)

פרויקט ומיקום	חלק החברה	מספר יח"ד לשיווק בפרויקט	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי (1)	סה"כ הכנסות צפויות (חלק החברה) (1)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה) (1)	שיעור רווח גולמי צפוי (1)
בת ים מטרו (השלושה)	100%	75	תכנון	Q1/27	185,350	42,450	23%
נופים א'	42.5%	120	החלטת ועדה	Q4/26	104,083	19,253	18%
אלומות	100%	56	רישוי	Q4/27	96,700	25,000	26%
בת ים בוטיק (השלושה)	100%	40	תכנון	Q3/27	115,300	28,500	25%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	Q1/28	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	Q4/27	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע מאושרת	Q2/28	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	Q1/28	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	הכנת תב"ע	Q1/30	396,500	91,000	23%
חולון הקונגרס	60%	42	תכנון	Q1/28	59,400	13,200	22%
הוד השרון	100%	43	תכנון	Q4/27	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,078			1,403,333	324,403	23%

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



נדל"ן יזמי למגורים

מכירות

פרויקט	חלק החברה	מספר יח"ד שנמכרו			מכירות באלפי ש"ח (כולל מע"מ)			יתרת דירות במלאי למועד פרסום הדוח
		Q2/26	H1/26	1.7.2026 ועד פרסום הדוח	Q2/26	H1/26	1.7.2026 ועד פרסום הדוח	
הנדיב הרצליה	100%	0	1	0	0	4,729	0	0
גליל ים הרצליה	100%	0	2	3	0	11,572	9,567	6
רחובות בוטיק	100%	8	13	1	21,217	33,090	2,814	124
הכרם כרמי גת ⁽¹⁾	40%	2	2	212	4,381	4,381	240,709	270
נופים א'	42.5%	3	3	8	5,288	5,288	13,237	109
סה"כ		13	21	224	30,886	59,060	266,327	509

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



CBD

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



חללי עבודה משותפים

נתונים עיקריים

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

כ-82%

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

15 אתרים

בהם כ-15 אלף עמדות עבודה

כ-67%

מהכנסות החברה מגיעות מחברות גדולות ובינוניות

wework

זיכיון בלעדי להפעלת מתחמים תחת המותג

נתונים ליום 30.6.2026



חללי עבודה משותפים

תוצאות הפעילות

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

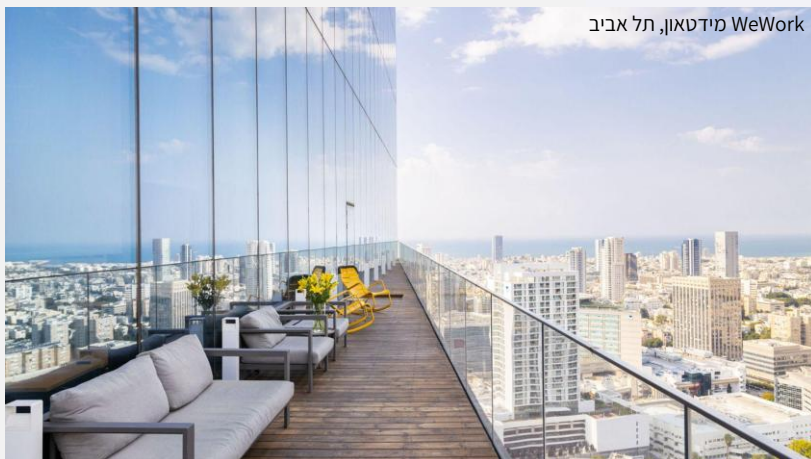
2025	H1/25	H1/26	Q2/25	Q2/26	הכנסות
288,597	144,319	148,465	72,348	73,611	שיעור תפוסה ממוצע
81%	82%	82%	82%	82%	רווח תפעולי (1)
132,942	39,086	43,740	20,877	11,151	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) (2)
157,689	81,520	84,222	41,081	41,963	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) (3)
29,674	18,388	21,322	9,323	10,691	

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

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

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

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



WeWork מידטאון, תל אביב



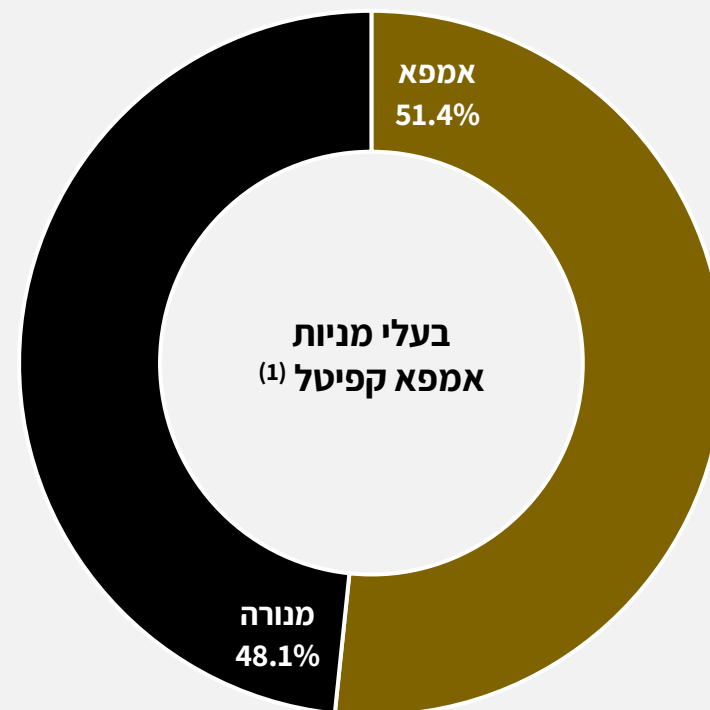
ToHa WeWork, תל אביב



פיננסים | אמפא קפיטל

נתונים עיקריים

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



47.4 מיליון ש"ח

רווח נקי במחצית הראשונה של שנת 2026

21%

יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי ליום 30.6.2026

719 מיליון ש"ח

הון עצמי מוחשי ליום 30.6.2026 (2)

17.9%

תשואה על ההון במחצית הראשונה של שנת 2026 (במונחים שנתיים)

4.6 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי ליום 30.6.2026 מתוכן כ-3.7 מיליארד ש"ח מחייבות ו-1.7 מיליארד ש"ח פנויות

דירוג אשראי A+ יציב

ע"י S&P מעלות

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



פיננסים | אמפא קפיטל

תיק האשראי

תמהיל תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 30.6.2026

כ-66% בטוחות קשיחות

ויתרת התיק מגובה בביטוח אשראי
וערבויות

0.68%

שיעור הפרשה לחובות מסופקים מתיק
האשראי (שיעור הכיסוי) ליום 30.6.2026

3.5 מיליארד ש"ח

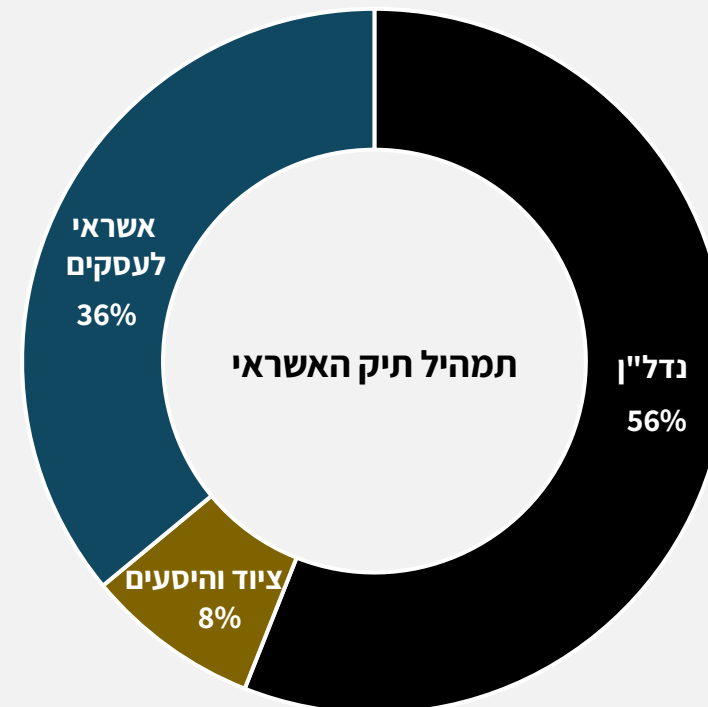
תיק אשראי ברוטו ליום 30.6.2026 ⁽¹⁾

0.33%

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

16.5 חודשים

מח"מ תיק האשראי

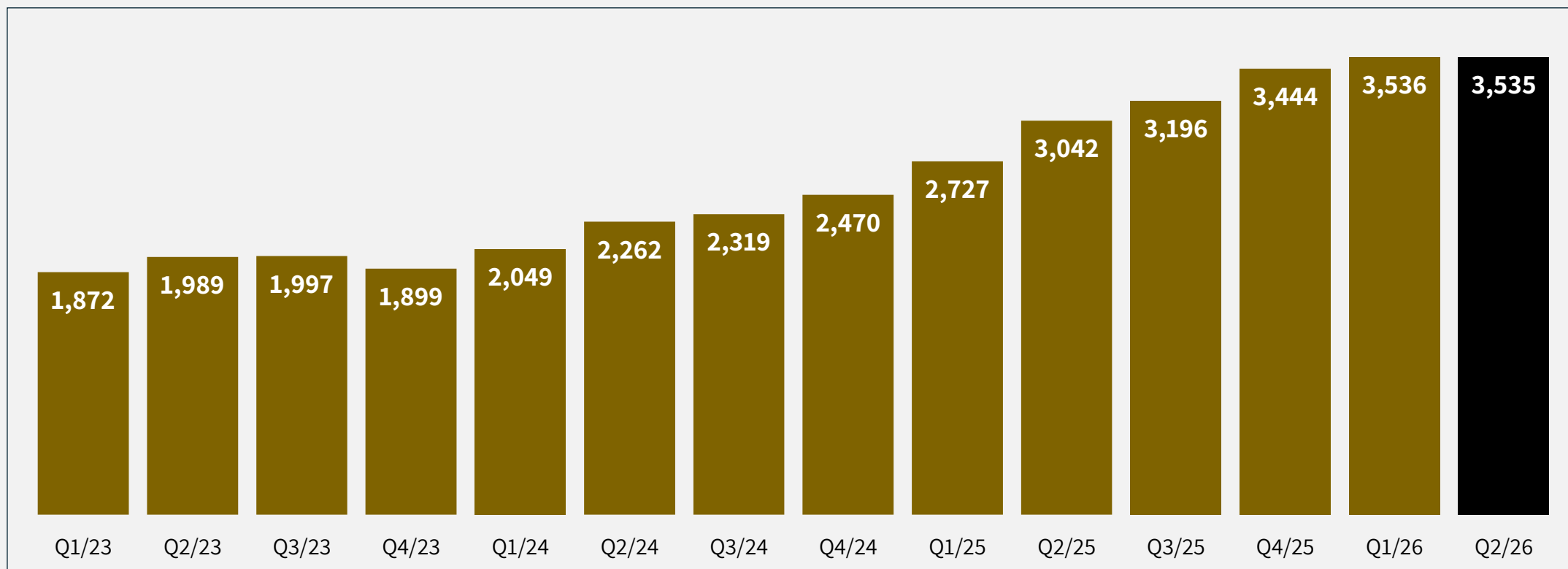


(1) "תיק אשראי" במצגת זו – כולל ערבויות לעסקים שהיקפן נכון ליום 30.6.2026 עומד על סך של כ-150 מיליון ש"ח.



פיננסים | אמפא קפיטל

התפתחות היקף תיק האשראי של אמפא קפיטל (במיליוני ש"ח)





פיננסים | אמפא קפיטל

רווח והפסד – סעיפים עיקריים

רווח והפסד אמפא קפיטל (באלפי ש"ח)

2025	H1/25	H1/26	Q2/25	Q2/26	
334,703	157,045	189,083	83,941	101,645	הכנסות מימון
(174,010)	(77,562)	(93,890)	(40,158)	(49,312)	הוצאות מימון
160,693	79,483	95,193	43,783	52,333	הכנסות מימון, נטו
(12,479)	(9,003)	(6,855)	(3,650)	(2,829)	הפרשות להפסדי אשראי, נטו
148,214	70,480	88,338	40,133	49,504	רווח גולמי לאחר הפסדי אשראי
(49,309)	(22,032)	(26,290)	(10,719)	(13,497)	הוצאות תפעול
98,905	48,448	62,048	29,414	36,007	רווח לפני מיסים על הכנסה
(23,632)	(11,892)	(14,900)	(6,875)	(8,867)	מיסים על הכנסה
75,273	36,556	47,405	22,539	27,397	סה"כ רווח נקי (1)
18.4% (3)	15.9%	17.9%	19.6%	20.6%	תשואה להון עצמי (2)

(1) רווח נקי מיוחס לבעלי המניות של אמפא קפיטל, (2) במונחים שנתיים, (3) בנטרול הזרמת הון בעלים בסך 100 מיליון ש"ח שבוצעה באפריל ובדצמבר 2024; ללא הנטרול, התשואה להון העצמי בשנת 2025 – 16.4%.



פעילויות נוספות

לחברה מספר פעילויות בתחומים נוספים

הפעילות	תיאור הפעילות	יתרת השקעה בספרים ליום 30.6.2026 (חלק החברה, במיליוני ש"ח)
ייצור מוצרי פלסטיק	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% מאמרי שבבעלותה מפעל לייצור ופיתוח שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון והמשקאות.	225
אנרגיה מתחדשת	החברה מחזיקה ב-36% בחברת דוראל אורבן, בה היא שותפה עם קבוצת דוראל והפניקס. דוראל אורבן עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקנים לאגירת חשמל במרחב האורבני. לדוראל אורבן צבר פרויקטים פוטנציאליים בהקמה, לקראת הקמה וצבר בשל (עם תשובות מחלק) בהיקף של 317 MWH.	3
מלונאות	החברה מחזיקה (בשרשור) ב-16.66% בחברת אלומיי אגירה שאובה, בה היא שותפה עם אלומיי קפיטל. אלומיי אגירה שאובה מקדמת פרויקט שנמצא כעת בהקמה של תחנת כח בטכנולוגיית אגירה שאובה בצוק מנרה.	82.9
חקלאות	החברה מחזיקה ב-74% מחברת חוף דור ייזום המפעילה כפר נופש מושב דור. בימים אלה מקדמת החברה הליך להוצאת היתר לבניית כפר נופש שיכלול 84 יחידות אירוח.	27.4
קבלנות כח אדם לענף הבנייה	לחברה שתי זרועות מרכזיות בתחום החקלאות והמזון: (1) מסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים אשר משווקים תחת המותג Carmel, (2) גידול פירות יער בחוות גידול בדרום רמת הגולן.	26.8
נכסי בית הקיבוצים ונחלת בנימין	החברה מחזיקה 100% מאסיה פרו, אשר מעסיקה כ-400 עובדים זרים בענף הבנייה במטרה לתת מענה למחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בישראל.	7
סה"כ	החברה שוכרת שני נכסים לטווח ארוך ומשכירה לצדדים שלישיים המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בהתבסס על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק.	72
		444.1



פעילויות נוספות

דאטה סנטרס – פרויקט בייזום הר-טוב (1)



סקר חיבור מאושר

96 MVA

הספק חוות שרתים מוערך

75 MWIT-כ

מיקום

הר-טוב

שטח בנוי

מעל 40,000 מ"ר

הפרויקט ממוקם בלב איזור הביקוש של ספקיות הענן הגדולות בעולם ומוחרג מהחלטה 74506 של רשות החשמל בנושא התליית והקפאת חיבורים לצרכנים גדולים. לפרויקט שמור מקום ברשת החשמל והינו בשלב תיאום טכני מתקדם.

(1) למועד פרסום מצגת זו, טרם התקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת והפעלת הפרויקט, ואין כל ודאות לקבלתם או לקידום, הקמת והפעלת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו שקף 2 למצגת זו.



נתונים כספיים מהדוח המאוחד

רבעון 2 | 2026





נתונים כספיים

מאזן אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

נכסים (באלפי ש"ח)	30.6.2026	31.12.2025
מזומנים ושווי מזומנים	172,662	429,647
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל	68,982	45,327
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	291,255	269,589
סה"כ נכסים שוטפים	640,334	808,734
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,002,392	828,914
נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	3,954,752	3,719,680
נדל"ן להשקעה בהקמה – מבנים להשכרה	409,038	415,750
נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	1,777,644	1,801,113
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,612,102	7,182,308
סה"כ נכסים	8,252,436	7,991,042

התחייבויות והון (באלפי ש"ח)	30.6.2026	31.12.2025
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	549,075	404,605
זכאים ויתרות זכות	81,536	100,395
סה"כ התחייבויות שוטפות	780,407	659,035
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	56,375	-
אגרות חוב	1,743,786	1,732,652
התחייבויות מיסים נדחים	658,468	647,452
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	54,561	52,555
התחייבויות בגין חכירה	1,544,273	1,554,796
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	4,057,716	3,987,873
סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	2,899,573	2,842,471
סה"כ הון	3,414,313	3,344,134
סה"כ התחייבויות והון	8,252,436	7,991,042



נתונים כספיים

רווח והפסד אמפא בע"מ מאוחד – סעיפים עיקריים

2025	H1/25	H1/26	Q2/25	Q2/26	
245,029	117,424	117,042	57,856	58,097	הכנסות מגזר נדל"ן מניב
124,806	68,142	56,104	29,531	21,157	הכנסות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
300,270	150,094	154,365	75,241	76,559	הכנסות מגזר חללי עבודה משותפים
732,883	368,959	397,287	185,405	200,545	סה"כ הכנסות
(28,393)	(11,944)	(14,281)	(5,400)	(7,087)	עלות מגזר נדל"ן מניב
(99,311)	(55,421)	(46,993)	(25,441)	(17,267)	עלות מגזר נדל"ן יזמי למגורים
(105,530)	(51,350)	(51,528)	(25,675)	(25,485)	עלות מגזר חללי עבודה משותפים
443,088	223,070	232,859	108,138	119,324	רווח גולמי
102,135	14,686	50,242	13,440	49,153	התאמת שווי הוגן – נדל"ן מניב
(22,374)	(42,183)	(43,700)	(19,821)	(30,738)	התאמת שווי הוגן – חללי עבודה
(88,215)	(39,237)	(40,324)	(18,453)	(19,429)	הוצאות הנהלה וכלליות
425,501	151,106	192,326	80,090	114,086	רווח תפעולי
(182,106)	(106,855)	(65,574)	(53,876)	(34,886)	הוצאות מימון, נטו
43,903	24,998	14,748	14,125	16,958	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
228,939	61,923	116,813	34,786	84,483	רווח נקי
208,404	51,815	102,364	30,537	75,200	רווח נקי לבעלי המניות



נתונים כספיים

איתנות פיננסית

98%

מנכסי הנדל"ן המניבים אינם
משועבדים ⁽¹⁾

202 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

2.15 מיליארד ש"ח

חוב פיננסי נטו מאוחד

4.69 שנים

מח"מ אג"ח

3.32%

ריבית נקובה אג"ח, צמודה למדד

1.74 מיליארד ש"ח

יתרת קרן אג"ח

33.2%

יחס חוב פיננסי נטו למאזן ⁽³⁾

52.7%

יחס הון למאזן ⁽²⁾

דירוג אג"ח AA

ע"י S&P מעלות

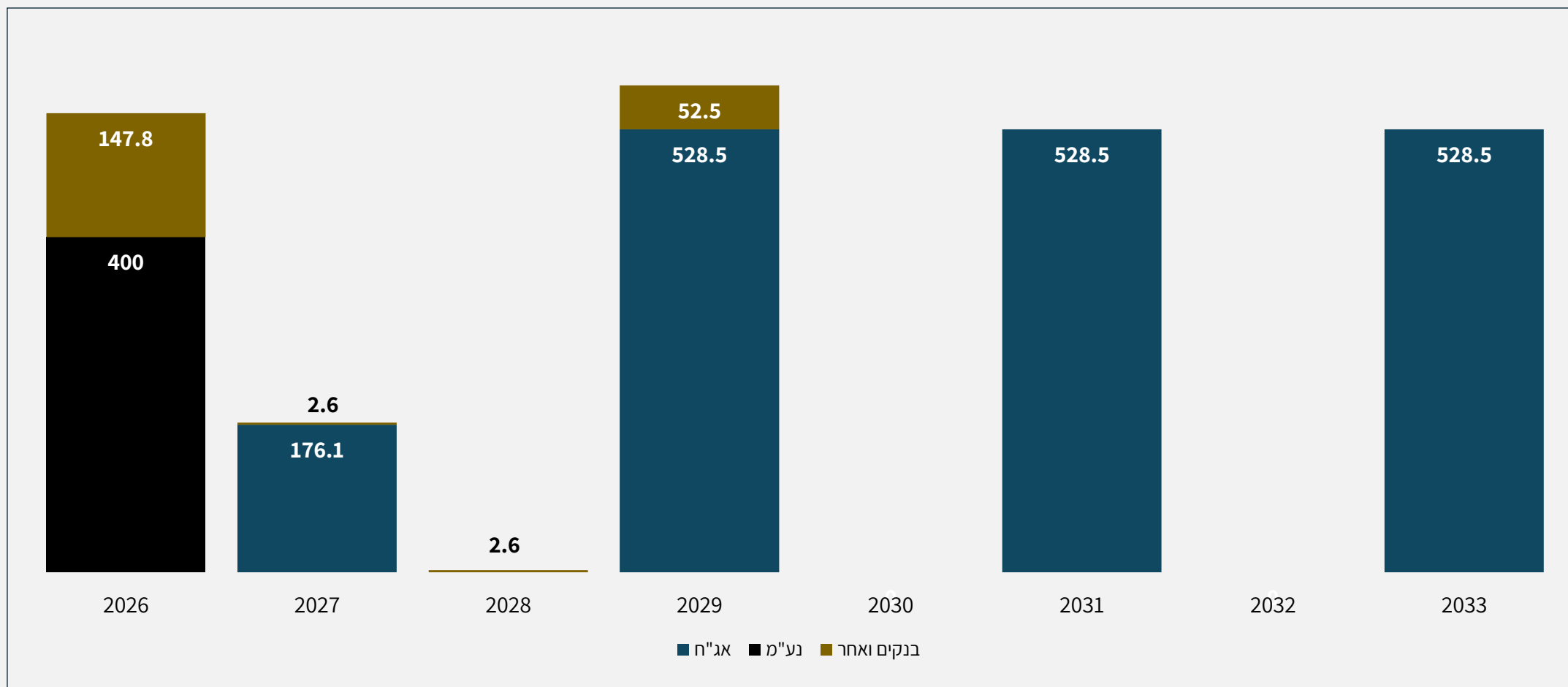
נתונים ליום 30.6.2026

(1) חישוב לפי שווי (חלק החברה) ולא כולל נכסים בהקמה; ישנם נכסים שעדיין רשומים שעבודים בגינם, אך שעבודים אלה מצויים בתהליך פורמלי של הסרה לאחר פירעון ההלוואות הרלוונטיות והנתון חושב כאילו שעבודים אלה הוסרו, (2) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 41.4%), (3) נתון זה בנטרול סעיף נדל"ן להשקעה – חללי עבודה מהמאזן (ללא הנטרול – 26%).



נתונים כספיים

פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.6.2026





אמפא בע"מ

בית אמפא הרצליה

ספיר 1 קומה 15 הרצליה 4685205

ampa.co.il | 09-9708400