



דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025



דוח רבעוני

לרבעון השלישי של שנת 2025

01

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

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 בספטמבר 2025

05

דוחות כספיים מאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 30 בספטמבר 2025

06

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("מועד הדוח", והתקופה של תשעת החודשים 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 בספטמבר 2025, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי התשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2025 (נושא תאריך 30 במאי 2025) (מס' אסמכתא: 039335-01-2025), כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 049931-01-2025), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("התשקיף" או "תשקיף המדף", לפי העניין), ובפרט פרק 6 לתשקיף בדבר תיאור עסקי החברה, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר צורף לו, ודוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר צורפו לפרק 9 לתשקיף.

למונחים בדוח הדירקטוריון תהיה המשמעות הנודעת להם בתשקיף, 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 השלמת ההנפקה כאמור, ראו סעיף 5(2) בחלק ב' להלן.

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

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

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 ואנרגיה מתחדשת. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו פרק 6 לתשקיף.

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 השלישי ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר של השנים 2024 ו-2025 ולשנת 2024 (באלפי ש"ח):

2024			2025		פרמטר
לשנה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לרבעון 3	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לרבעון 3	
245,326	186,732	62,270	193,154	68,975	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) (*)
232,654	25,507	6,017	4,487	1,316	רווחים (הפסדים) משערורים (מאוחד)
476,018	203,648	63,003	189,718	67,615	רווחי הפעילות (מאוחד) (**)
243,364	178,141	56,985	185,231	66,299	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
185,832	138,840	45,101	147,289	53,330	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
243,364	178,141	56,985	185,231	66,299	סה"כ NOI (מאוחד)
185,832	138,840	45,101	147,289	53,330	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול. כמו כן, ההכנסות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 כולל תקבולים משוכרים בגין תקופות קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

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

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

חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר של שנת 2025 עמד על כ-90%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-96%, וזאת לעומת ממוצע משוקלל של כ-90% וכ-95%, בהתאמה, בתקופה המקבילה אשתקד. הממוצע המשוקלל כאמור בשנת 2024 עמד על כ-91%, ובנטרול הנכס בפתח תקווה שטרם אוכלס, על כ-96%.



2.1.3. להלן תתוארנה התפתחויות מהותיות ביחס לפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב:

(1) ביום 15 בספטמבר 2025, רכשה אמקור בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) ("אמקור") מידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה כ-25% מהונה המונפק והנפרע של חברת מרצף תעשית מוצרי מלט בע"מ ("מרצף"), אשר יתרת מניותיה מוחזקות על ידי החברה באמצעות קורקס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של אמפא נדל"ן בע"מ), בתמורה לסך של כ-49 מיליון ש"ח. קורקס בע"מ, לרבות באמצעות מרצף, הינה בעלת זכויות בשתי חטיבות קרקע באזור התעשייה של הרצליה פיתוח שעל אחת מהן נמצא המבנה "בית קורקס", כמתואר בסעיף 1.2.6.9.g בפרק 6 לתשקיף. למועד פרסום הדוח, החלה החברה את עבודות ההריסה של המבנה "בית קורקס", במטרה לבנות במקומו, על גבי שתי חטיבות הקרקע כאמור, מגדל בן 30 קומות שייקרא "AMPA Tower" ("AMPA Tower"). לאחר רכישת הזכויות כאמור ולמועד פרסום הדוח, שיעור הזכויות של החברה בפרויקט הינו כ-59% (ממוצע משוקלל לפי זכויות הבנייה בשתי הקרקעות). AMPA Tower יוקם בשטח בנוי כולל של כ-65,000 מ"ר, הכולל עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות, כאשר עיקר השטח מיועד לשטחי משרדים. להערכת החברה למועד פרסום הדוח, עלות ההקמה הצפויה של AMPA Tower הינה כ-1.2 מיליארד ש"ח (כולל מרכיב הקרקע), ה-NOI הצפוי להתקבל ממנו הינו כ-90 מיליון ש"ח (המשקפים שיעור תשואה צפוי של כ-7.5%), ומועד האכלוס הצפוי הוא בתחילת שנת 2030.

המידע האמור לגבי AMPA Tower, הקמתו, מועדי הקמה ואכלוס, עלות ההקמה, ה-NOI ושיעור התשואה הצפויים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), המבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ולרבות גורמים שעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, להוביל להתייקרות העלויות וחומרי הגלם וכן על הביקוש בשוק המשרדים, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

(2) ביום 29 באוקטובר 2025, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין אמקור ופפו ספנות בע"מ (חברה המוחזקת בידי בעלי שליטה בחברה) לבין גולדפרב גרוס זליגמן ושות', שותפות עורכי דין ("השוכר"), להשכרת שטחי משרדים, מחסנים וחניות, במגדל אלקטרה (בסעיף זה: "המושכר"). לשוכר ניתנה זכות סירוב ראשון לשכירת שטחים נוספים בנכס, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם השכירות ("זכות הסירוב הראשון"). תקופת השכירות הינה עד ליום 30 ביוני 2037 ("תקופת השכירות"), ולאחר מכן תינתן לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות, שתי תקופות שכירות בנות 60 חודשים כל אחת, ותקופת שכירות בת 35 חודשים ("תקופות האופציה"). מרבית שטחי המושכר כאמור הושכרו עובר לחתימת הסכם השכירות לצד ג' הקשור לשוכר, כאשר ההסכם להשכרתם הסתיים בד בבד עם חתימת הסכם השכירות כאמור. התשלומים הצפויים



להתקבל מהשוכר על פי הסכם השכירות, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה ושכירת השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור, הינם בסך של כ-700 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-081755), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

המידע בדבר התשלומים הצפויים מהשוכר על פי הסכם השכירות כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד דוח זה, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה על פי הסכם השכירות ושכירת השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור. האמור עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות אי מימוש האופציות (או איזו מהן) על ידי השוכר או מימוש זכותו לסיום מוקדם של ההסכם בהתאם לתנאי הסכם השכירות.

2.1.4. שיעור היוון משוקלל (CAP Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP Rate) הנגזר מהנדל"ן המניב – מבנים להשכרה של החברה (ללא נדל"ן להשקעה בהקמה), על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025:

3,614,549	סך נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
204,585	התאמות לדוח המאוחד (*)
3,819,134	סה"כ נכסים מניבים
185,231	NOI בפועל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
66,299	NOI בפועל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
67,366	סה"כ NOI מתוקנן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (**)
269,464	NOI שנתי על בסיס NOI מתוקנן
7.06%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (CAP Rate) כולל שטחים פנויים (***)

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

(**) כולל הפחתה של הכנסה חד פעמית ברבעון ובתוספת הכנסות משטחים פנויים.

(***) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2025 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 המאקרו-כלכלית שבה פועלת החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

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 בטבלה שבסעיף 6.10.6.2 בפרק 6 לתשקיף, יעודכנו להלן הנתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בביצוע ושיווק למועד הדוח (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)	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
הנדיב הרצליה	100%	11	68%	91%	43,523	65,576	12,538	19%	24,600	4,600	2026
גליל ים הרצליה	100%	26	52%	53%	91,385	137,896	24,545	18%	92,300	14,600	2026
רחובות בוטיק	100%	168	0%	11%	210,753	406,000	38,000	9%	406,000	38,000	2029
אלומות	100%	55	0%	16%	1,653	127,000	27,000	21%	127,000	27,000	2029
כרמי גת	40%	492 ⁽¹⁾	0%	0%	50,130	294,000	50,400	17%	294,000	50,400	2029
סה"כ		752			397,444	1,030,472	152,483	15%	943,900	134,600	

⁽¹⁾ מתוכן 246 יח"ד בתוכנית "מחיר מטר".



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

פרויקט	חלק החברה	מספר יח"ד שנמכרו			מכירות			יתרת דירות במלאי
		רבעון 3 לשנת 2025	1.10.25 ועד מועד פרסום הדוח	סה"כ עד למועד פרסום הדוח	רבעון 3 לשנת 2025	1.10.25 ועד מועד פרסום הדוח	סה"כ עד למועד פרסום הדוח	
מגדלי רחובות שלב ב'	100%	2	-	163	4,555	-	343,689	1
הנדיב הרצליה	100%	-	-	10	-	-	47,249	1
גליל ים הרצליה	100%	1	-	14	3,856	-	59,724	12
רחובות בוטיק	100%	12	5	26	26,500	12,425	57,574	142
אלומות	100%	1	2	13	1,945	3,391	20,733	42
סה"כ		16	7	226	36,856	15,816	528,969	198
מחיר ממוצע ליח"ד					2,304	2,259	2,341	

2.2.1.3. יעודכנו להלן נתונים על פרויקטים בתכנון למועד הדוח (באלפי ש"ח):

פרויקט ומיקום	חלק החברה	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
השלושה בת ים 100	100%	75	תכנון	רבעון 2 לשנת 2026	189,000	45,000	24%
נופים שלב א'	42.5%	120	החלטת ועדה	רבעון 2 לשנת 2026	104,000	22,000	21%
השלושה בת ים 40	100%	40	תכנון	רבעון 4 לשנת 2026	112,000	38,000	34%
אשר ברש הרצליה	95%	13	תכנון	רבעון 1 לשנת 2027	51,000	13,000	25%
רבדים שלב ג'	100%	31	תכנון	רבעון 1 לשנת 2027	56,000	17,000	30%
נופים שלב ב'	42.5%	168	תב"ע בפרסום	רבעון 4 לשנת 2027	128,000	37,000	29%
פרוד	100%	34	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	51,000	6,000	12%
טבריה	50%	456	תב"ע	רבעון 1 לשנת 2030	396,500	91,000	23%
חולון הקונגרס	60%	42	תכנון	רבעון 1 לשנת 2028	59,400	13,200	22%
הוד השרון	100%	43	זכייה במכרז	רבעון 4 לשנת 2027	160,000	32,000	20%
סה"כ		1,022			1,306,900	314,200	24%

המידע בטבלאות לעיל בדבר נתוני התחלת בנייה, הכנסות ורווחיות צפויים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים של אמפא ישראל למועד הדוח. מידע זה אינו ודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, לרבות גורמים שעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, להוביל להתייקרות העלויות וחומרי הגלם וכן על הביקוש בשוק הדירות למגורים, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

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

(1) רחובות בוטיק – בהמשך לאמור בסעיף 6.10.13 בפרק 6 לתשקיף בדבר המימון הספציפי שנלקח

בקשר עם פרויקט רחובות בוטיק, יעודכן כי ביום 24 ביולי 2025, נחתם הסכם לליווי הפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ, להעמדת מימון בסך כולל של 410 מיליון ש"ח, מתוכם 150 מיליון ש"ח למימון הקרקע ולמימון הקמת הפרויקט ו-256 מיליון ש"ח להעמדת ערבויות חוק מכר¹ ("הסכם הליווי"). הסכומים שיועמדו על פי הסכם הליווי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.75%. יצוין כי למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה, דיפון ומרתפים, ועבודות הבנייה החלו.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות, בהתקיימן רשאי הבנק לדרוש פירעון מיידי של הסכומים שהעמיד על פיו, בין היתר, איחור או הפסקה בביצוע הפרויקט; סטייה מהותית מלוחות הזמנים, התקציב או תחזיות המכירה; חריגות תכנוניות או תפעוליות ללא אישור הבנק; אי עמידה בתשלומים או בהתחייבויות כלפי הבנק; הליכי חדלות פירעון בלווה; ושינוי שליטה² בלווה ללא הסכמת הבנק.

(2) הסכם שיתוף פעולה עם חברת אבן בהר – בניה ויזמות בע"מ ("אבן בהר") – ביום 20 ביולי 2025

התקשרה אמפא ישראל בהסכם לשיתוף פעולה עם חברת אבן בהר בקשר עם הקמת שני פרויקטי התחדשות עירונית בחולון: (1) פרויקט להריסה ובנייה של בניין ברחוב הקונגרס, במסגרתו הוקצו לאמפא ישראל 60% ממניות חברת הפרויקט הקיימת, ויתרתן (40%) מוחזקת על ידי אבן בהר ("פרויקט הקונגרס"); ו-(2) פרויקט להריסה ובנייה של שני בניינים ברחובות הוותם והשיטה, אשר העסקה לגביה נמצאת בשלבי משא ומתן וטרם נחתם הסכם מחייב, אם וככל שייחתם. לגבי פרויקט הקונגרס התקבל הרוב הדרוש של בעלי הזכויות בקרקע לפרויקט התחדשות עירונית. הבניין הקיים כולל 20 יח"ד שבמסגרת הפרויקט ייהרסו ובמקומם ייבנו 62 יח"ד.

הערכת אמפא ישראל בדבר מספר יחידות הדיוור שייבנו הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכניות החברה למועד פרסום הדוח. מידע זה עשוי להשתנות בעקבות גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, וביניהם, שינויים תכנוניים (לרבות עקב החלטות של גופי תכנון) ובכדאיות הכלכלית של הפרויקט, בין היתר, עקב שינויים בסביבה הכלכלית שבה פועלת אמפא ישראל.

(3) כרמי גת – בהמשך לאמור בסעיף 6.10.1.3.ה בפרק 6 לתשקיף, בחודש יוני 2025 אישרה הוועדה

המקומית לתכנון ובנייה את התוכנית לתוספת של 28 יחידות דיור לפרויקט, כך שלמועד פרסום הדוח, בפרויקט ישנן 492 יחידות דיור, שמתוכן 246 במחיר ומטרה ו-246 למכירה בשוק החופשי. למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלו עבודות הבנייה.

¹ ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בנוסח המחייב על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית) התשע"א-2010.
² כהגדרתה בחוק ניירות ערך.



(4) ביום 10 בנובמבר 2025, זכתה אמפא ישראל (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) בהתמחרות במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת חלק מהזכויות במגרש ברחוב סוקולוב בהוד השרון ("המגרש"), הכולל זכויות בנייה לפי תוכנית מאושרת ל-58 יח"ד, בכפוף לאישור בית המשפט. התמורה בגין הזכויות הנרכשות במסגרת ההתמחרות עומדת על כ-41 מיליון ש"ח ומשקפת שווי של 95 מיליון ש"ח למגרש כולו. בחודש יוני 2025 התקשרה החברה עם בעלי זכויות המחזיקים ביתרת הזכויות במגרש (שלא נרכשות במסגרת הליך פירוק השיתוף), בהסכם אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה. עם קבלת אישור בית המשפט והשלמת רכישת הזכויות במגרש במסגרת הליך פירוק השיתוף, החברה תהיה רשאית לממש את האופציה ולחתום על הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות. לפרטים אודות הערכות אמפא ישראל בדבר מספר היחידות לשיווק, הקמתו הצפויה והרווח הגולמי הצפויים בגין הפרויקט, ראו טבלה בסעיף 2.2.1.3 לעיל.

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 השלישי ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר של השנים 2024 ו-2025 ולשנת 2024 (באלפי ש"ח):

פרמטר	2025			2024	
	לרבעון 3	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לרבעון 3	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה
סך כל הכנסות הפעילות ⁽¹⁾	72,592	216,911	71,114	210,982	280,115
שיעור תפוסה ממוצע	82%	82%	83%	80%	81%
רווח תפעולי ⁽²⁾	17,553	56,639	17,174	45,641	8,483
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽³⁾	38,277	119,797	39,832	116,618	155,782
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽⁴⁾	6,248 ⁽⁵⁾	24,636	8,649	24,462	31,822

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. השווי מתעדכן אחת לרבעון בהתאם לשינויים בתקופות החוזים ובמדד ואחת לשנה גם בהתאם לשינויים במחירי השוק ולכן עשויים להיווצר רווחי או הפסדי שיערוך משמעותיים המשפיעים על הרווח החשבונאי.

(1) כ-82% מההכנסות מקורן בנכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב-יפו, וכ-69% 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 שמאויית 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.

(5) ברבעון זה נרשמו הוצאות למענקי עובדים בסך כולל של 2.8 מיליון ש"ח, כאשר ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הוצאות למענקי עובדים בסך כולל של כ-200 אלפי ש"ח.



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

(1) בהמשך לאמור בסעיף 6.11.23 בפרק 6 לתשקיף בנוגע להפעלת מתחם חללי עבודה משותפים בבניין "גב-ים" בבאר שבע, שאותו היא שוכרת מצד ג' שאינו קשור לחברה ומשכירה לצדדים שלישיים, יעודכן כי ביום 16 באוקטובר 2025, התקשרה א.ו. בתוספת להסכם השכירות הקיים, במסגרתו הווארכה תקופת השכירות במושכר לתקופה נוספת בת 10 שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2035.

(2) בהמשך לאמור בהערת שוליים מס' 35 ובסעיף 6.11.25 בפרק 6 לתשקיף בדבר הפעלתו של מתחם חללי עבודה משותפים חדש בעיר אשדוד, יעודכן כי ביום 15 באוקטובר 2025, נחתם הסכם לביטול חוזה שכירות שנחתם מול צד ג' שאינו קשור לחברה לשכירת שטח של כ-2,800 מ"ר בפרויקט בעיר אשדוד (בסעיף זה: "**המושכר**" ו-"**הפרויקט**"), בהתאמה, וזאת בעקבות השפעות מלחמת חרבות ברזל ("**המלחמה**") שהובילה לעיכוב במועד המסירה של המושכר וכן לשינוי מהותי בעלויות הבנייה הצפויות של הפרויקט. ההסכמה על סיום ההתקשרות בין הצדדים הינה הדדית וכן הוסכם כי לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה בקשר לחוזה השכירות ובכל הנוגע לביטולו.

2.4. תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)

2.4.1. בהמשך לאמור בסעיף 6.12.17 בפרק 6 לתשקיף בדבר מקורות המימון של אמפא קפיטל, יעודכן כי בחודש יולי 2025 הנפיקה אמפא קפיטל סדרה נוספת של נע"מ בהיקף של 60 מיליון ש"ח, ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר ייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים מראש, לפי המוקדם מביניהם.

2.4.2. בהמשך לאמור בסעיף 6.12.17 בפרק 6 לתשקיף ביחס למסגרות האשראי של אמפא קפיטל, יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול ונע"מ) בסך כולל של כ-4 מיליארד ש"ח, מתוכן כ-2.7 מיליארד ש"ח מסגרות מנוצלות. יצוין, כי ליום 30 בספטמבר 2025, מתוך מסגרות האשראי האמורות, כ-3.4 מיליארד ש"ח (שממתוך ניצלה אמפא קפיטל ליום 30 בספטמבר 2025 כ-2.3 מיליארד ש"ח) הינן מסגרות מחייבות (משולמת בגינן עמלה), והיתר (כ-649 מיליון ש"ח) אינן מחייבות.

2.4.3. ביום 18 באוגוסט 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לקבלת מסגרת אשראי מגוף מוסדי בהיקף של 300 מיליון ש"ח למימון ליווי נדל"ן מלא (חוב בכיר וחוב משני) כנגד שעבוד הסכמי אמפא קפיטל מול לקוחותיה אשר ימומנו מתוך המסגרת.

2.4.4. ביום 29 בספטמבר 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם המחאה בלתי חוזרת על דרך המכר עם תאגיד בנקאי למכירת תיק אשראי בפעילות הציוד וההיסעים בהיקף כולל של כ-78 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בחלקה בתקופת הדוח ובחלקה לאחריו. כתוצאה מהמכירה כאמור, תכיר אמפא קפיטל בספריה ברווח הון בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשנת 2025.



2.4.5. במהלך חודש אוקטובר 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לרכישת שליטה בחברת אשראי חוץ בנקאי המתמחה במתן פתרונות מימון לעסקים קטנים ("חברת האשראי") בתמורה לסך כולל של 6 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הרכישה כאמור, תחזיק אמפא קפיטל ב-60% מהון המניות של חברת האשראי בדילול מלא, והעברת מניות אלה תהיה כפופה לזכויות מקובלות ביחס להעברת מניות. במסגרת ההסכם התחייבה אמפא קפיטל, במהלך 4 השנים הראשונות לאחר מועד השלמת ההסכם, להזרים הון נוסף בתמורה להקצאת מניות, כדי לשמור על יחס הון למאזן מוחשי בשיעור של 15%, לפי מכפיל על הרווח הגולמי של חברת האשראי. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בקבלת היתר שליטה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לגדירותיה הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

2.4.6. ביום 16 בנובמבר 2025, רכשו בעלות המניות באמפא קפיטל, החברה (בשרשור) ומנורה מבטחים החזקות בע"מ, מיו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל, מר יובל גביש, מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידו והמהוות כ-1% מהון המניות של אמפא קפיטל, כך שלאחר הרכישה ולמועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה (בעקיפין) כ-51.4% מהונה המונפק והנפרע של אמפא קפיטל, ומר גביש ממשיך להחזיק באופציות ובמניות חסומות (RSA) של אמפא קפיטל. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לגדירותיה הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

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

(1) ליום 30 בספטמבר 2025, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל³ הינה בסך של כ-3.2 מיליארדי ש"ח, לעומת כ-3.04 מיליארדי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וכ-2.47 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הרכב תיק האשראי של אמפא קפיטל ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כדלקמן: כ-36% אשראי לעסקים, כ-49% נדל"ן וכ-15% ציוד והיסעים. ליום 30 בספטמבר 2025, כ-62% 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 בספטמבר 2025:

ימים לפירעון ⁴	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
30-0	11.6%	11.6%
60-31	4.2%	15.8%
120-61	12.5%	28.3%
180-121	8.3%	36.7%
365-181	19.3%	56%
730-365	26.8%	82.8%

³ כולל ערבויות לעסקים, שהיקפן נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על סך של כ-87 מיליון ש"ח.

⁴ מספר הימים שבין יום 30 בספטמבר 2025 ועד מועד הפירעון החוזי.



ימים לפירעון ⁴	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
1,095-730	11.6%	94.4%
1,460-1,095	2.6%	97%
מעל 1,460	3%	100%

(3) הפרשה להפסדי אשראי – ההפרשה הספציפית להפסדי אשראי ליום 30 בספטמבר 2025 עמדה על כ-2.9 מיליוני ש"ח, וזאת לעומת כ-44.3 מיליוני ש"ח וכ-48.8 מיליוני ש"ח לימים 30 בספטמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2024, בהתאמה, וזאת בעיקר כתוצאה ממכירת החובות הפגומים בתיק האשראי של אמפא קפיטל, כמפורט בדוח האירועים של אמפא קפיטל בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 19 במאי 2025) ועד למועד פרסום תיקון התשקיף, אשר צורף בפרק 9 לתשקיף. ברבעון השלישי של שנת 2025, שיעור ההוצאות להפסדי אשראי ביחס ליתרת תיק האשראי עמד על כ-0.09%, וביחס לתיק האשראי הממוצע (במונחים שנתיים) עמד על כ-0.35% לעומת כ-0.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

2.5. תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

2.5.1. בהמשך לאמור בסעיף 6.13.2 בפרק 6 לתשקיף בנוגע לפרויקט "מגדלי אמפא רחובות" (שורה 2 לטבלה), יעודכן כי ביום 25 במאי 2025 קיבל יזם הפרויקט אישור לאכלוס (טופס 4) עבור שלב ב' של הפרויקט. כפי שנמסר לחברה על ידי אמפא יובלים, נכון למועד הדוח מסרה אמפא יובלים 42 דירות מתוך 81 דירות בפרויקט, ואמפא יובלים צופה כי תשלם את מסירת כל הדירות בפרויקט לרוכשים עד לתום שנת 2025.

2.5.2. בהמשך לאמור בסעיף 6.13.19.3 בפרק 6 לתשקיף בדבר אגרות החוב (סדרה א') של אמפא יובלים, יעודכן כי ביום 15 ביוני 2025 פרעה אמפא יובלים מחצית מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם למועדי התשלום שנקבעו בתנאיהן. סך הסכום ששולם בגין פירעון הקרן והריבית כאמור הינו כ-58.53 מיליון ש"ח.

2.5.3. ביום 6 באוקטובר 2025, התקשרה אמפא יובלים עם צד ג' בהסכם למכירת כלל הדירות שבבעלותה (50 דירות) בפרויקט קריית אונו בוני התיכון, בתמורה לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם במלואה במועד מסירת כלל הדירות. מועד המסירה הצפוי של הדירות הינו עד לסוף שנת 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 074291-01-2025), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה, ראו סעיף 6.3.2 בפרק 6 לתשקיף. לפרטים אודות שינוי שחל ממועד התשקיף בהחזקות אמפא קפיטל, ראו סעיף 2.4.6 לעיל.



4. הסביבה העסקית

4.1. המצב הגיאופוליטי בישראל

בהמשך למתואר בסעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף בדבר השפעת המלחמה, להלן יובאו פרטים בדבר השפעת המלחמה ומבצע "עם כלביא" ("המבצע") על פעילותה העסקית של הקבוצה, כפי שאלו באו לידי ביטוי בתקופת הדוח.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי רחב היקף נגד איראן, במסגרת המבצע, במטרה לסכל את תוכנית הגרעין האיראנית ולפגוע בתשתיות צבאיות ואמל"ח מתקדם. במסגרת המבצע, שנמשך 12 ימים, חיל האוויר הישראלי תקף במטרות רבות ברחבי איראן, כולל מתקני גרעין מרכזיים, אתרי פיקוד ושליטה ובמערך הטילים הבליסטיים. במהלך התקיפות חוסלה צמרת מערכת הביטחון האיראנית. בתגובה, פתחה איראן במתקפה רחבת היקף על ישראל, שכללה שיגור של מאות טילים בליסטיים וכ-1,000 מט"ם לעבר מטרות אזרחיות וצבאיות. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

בתקופת הדוח ישראל פתחה במבצע קרקעי נרחב במטרה להפעיל לחץ צבאי להשגת יעדים אסטרטגיים, בין היתר, מיטוט שלטון ארגון הטרור חמאס ("חמאס"). בשל הלחץ הצבאי על חמאס ובעקבות התערבות אמריקאית וסיוע גורמים בינלאומיים נוספים, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם בין מדינת ישראל לחמאס הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. הסכם הפסקת האש ושחרור החטופים הביאו להפחתת חוסר הוודאות במשק ולצפי התאוששות כלכלית, כפי שיפורט להלן. על אף האמור, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על 4.5%, נוכח אי הוודאות הפוליטית והפיסקלית. אם כן, למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי ודאות מסוימת בנוגע למצב הביטחוני, ולגבי חזרת הלחימה בזירות השונות, לרבות במקרה שההסכם כאמור יופר, באופן שעשוי להשפיע על המצב במשק ובכלל זה על החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה והמבצע, ראו ביאור ג.1 לדוחות הכספיים.

4.2. המצב המוניטרי בישראל

ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25%, משיעור של 4.5% ל-4.25%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מיום 29 בספטמבר 2025, אשר גובשה בטרם הסתיימה הלחימה ברצועת עזה ובהנחה כי היא תסתיים ברבעון הראשון של שנת 2026, התוצר צפוי לצמוח בשנים 2025 ו-2026 ב-2.5% וב-4.7%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%⁵.

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.

⁵ לפרטים נוספים, ראו הודעת בנק ישראל מיום 29 בספטמבר 2025, בדבר התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, בכתובת הבאה: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast> /התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר-ספטמבר-2025.



על אף האטת הצמיחה, העלייה במדדים כאמור, המלחמה והמבצע, ניכרו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 ביקושים לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על שיעורי התפוסה, וזאת בין היתר עקב כך שהם מצויים באזורי ביקוש מרכזיים ומנוהלים באופן מוקפד.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון חזרת הלחימה 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 6.8 בפרק 6 לתשקיף.

5. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

5.1. הנפקה ראשונה לציבור (IPO)

ביום 13 ביולי 2025 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של 51,134,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניות רגילות"), אשר הוצעו לציבור על פי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051026), אשר נכללת בזאת על דרך ההפניה ("ההודעה המשלימה"), בתמורה (ברוטו) לסך של 603.4 מיליון ש"ח, וכן רישום למסחר בבורסה של אותן מניות, יחד עם 255,000,000 מניות רגילות אשר היו קיימות בהון המונפק והנפרע של החברה⁶. לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותמורת ההנפקה וייעודה, ראו סעיף 5(2) בחלק ב' להלן.

5.2. הנפקת ניירות ערך מסחריים

ביום 6 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה א') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ-200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5(3) בחלק ב' להלן.

5.3. הנפקת אגרות חוב

ביום 17 בספטמבר 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ-1,746,682 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5(4) בחלק ב' להלן.

⁶ מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.



5.4. ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, וכן למנות את ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור בחברה, לתקופה כהונה החל ממועד אישור האסיפה ועד לתום האסיפה השנתית הקרובה. שלושת הדירקטורים שמונו על ידי האסיפה יכהנו כחברים בוועדת הביקורת של החברה, המשמשת גם כוועדת תגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 15 ביולי 2025 ו-19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-052576 ו-2025-01-061757, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיפים 3, 4 ו-5 בחלק ג' להלן.

5.5. בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכמי הלוואה שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי (ת-136) של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064053), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.6. בחודש ספטמבר 2025 החברה וחברות המוחזקות על ידיה פרעו הלוואות שניטלו מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, שיתרתן הכוללת הינה כ-1.53 מיליארד ש"ח (כאשר חלק החברה האפקטיבי מתוכה הינו כ-1.23 מיליארד ש"ח). עם פירעון ההלוואות, החברה פעלה ופועלת להסרת השעבודים שהעמידה החברה בקשר עם אותם נכסים מניבים, כך שלאחר מכן, כ-98.5% מהנכסים המניבים של הקבוצה, על בסיס שווים ההוגן, לא יהיו משועבדים⁷. פירעון ההלוואות כאמור נעשה מתוך תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') וניירות הערך המסחריים (סדרה 1), בין היתר, באמצעות העמדת הלוואות לחברות בנות, לרבות כאלה המוחזקות בחלקן על ידי חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה, וכן לחברה קשורה לבעלי שליטה בחברה, אשר מחזיקה יחד עם חברה בת של החברה (25%-75%, בהתאמה) בנכס "מגדל אלקטרה", אשר ההלוואה למימונו והמגדל מנוהלים על ידיהן כעסקה משותפת. לפרטים נוספים אודות העמדת ההלוואות כאמור שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן ואופן אישורן, ראו דיווח מיידי כאמור בסעיף 5.5 לעיל.

ההלוואות שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן כאמור הינן בסך מצטבר של כ-885 מיליון ש"ח (כאשר חלק החברה האפקטיבי מתוכו הינו כ-385 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית של 4.25%, כאשר סכומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן. מועד פירעון הסופי של ההלוואות הינו יום 31 בדצמבר 2033. החברות הלוואות וסכומי ההלוואות הינם כדלקמן: ב.ו.ב מדף 65 בע"מ (מוחזקת בעקיפין ב-78.8% על ידי החברה) – 150 מיליון ש"ח; פפו ספנות בע"מ – 185 מיליון ש"ח; ואמפא נדל"ן בע"מ (מוחזקת במישרין ב-50% על ידי החברה) וחברות בשליטתה – 550 מיליון ש"ח.

5.7. לעניין התקשרות אמפא יובלים עם צד ג' בהסכם למכירת כלל הדירות שבבעלותה בפרייקט קריית אונו בוני התיכון מיום 6 באוקטובר 2025, ראו סעיף 2.5.3 לעיל וכן דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074291), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁷ יצוין כי הנתון לא לוקח בחשבון נכסים אשר שועבדו לטובת החברה במסגרת העמדת ההלוואות כאמור בסעיף 5.6 ז.ה.



ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

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

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 לדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		סעיף
		2024	2025	
הגידול למועד הדוח ביחס למועדי ההשוואה נובע בעיקר מיתרות המזומנים שנותרו בידי החברה לאחר גיוס ההון, הנע"מ והאג"ח ולאחר פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים.	119,705	92,675	489,360	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון ביתרה למועד הדוח נובע בעיקר מהכרה בהכנסות בשל התקדמות בפרויקט מגדלי רחובות, ומנגד נרשמו הכנסות לקבל בגין הפרויקטים רימון הנדיב וגליל ים.	137,484	125,865	38,568	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
הקיטון ביתרה למועד הדוח לעומת יום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקר מירידה ביתרות הצדדים הקשורים אשר קוזזו כנגד הכרזת דיבידנד בחודש דצמבר 2024.	22,970	111,001	24,864	חייבים ויתרות חובה
הקיטון ביתרה בתקופת הדוח נובע ברובו מירידה במכירת דירות בפרויקטים מגדלי רחובות שלב ב' ורימון הנדיב, ומנגד נרשמה עלייה במכירות בפרויקטים רחובות בוטיק וגליל ים.	307,455	281,192	276,244	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
	617,232	644,068	862,430	נכסים שוטפים
עיקר הירידה בסעיף ההשקעות למועד הדוח, ביחס למועדי ההשוואה, נובעת מרכישת זכויות המיעוט בחברת מרצף. עם העלייה בשיעור האחזקה כאמור, נגרעה יתרת ההשקעה במרצף והיא מאוחדת בדוחות כספיים אלו.	931,333	888,746	813,861	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
עיקר הגידול לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מרכישת זכויות המיעוט בחברת מרצף, אשר מחזיקה בחטיבת קרקע (כמפורט בסעיף 2.1.3(1) בחלק א' לעיל) ואיחודה לראשונה בדוחות הכספיים כמפורט לעיל (שווי המקרקעין כ-235 מיליון ש"ח). כמו כן, בתקופת הדוח שונה הסיווג של חלק המסחר במגדלי רחובות ממלאי לנדל"ן להשקעה (שווי הנכס כ-26 מיליון ש"ח).	3,736,974	3,483,979	4,009,604	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
הקיטון ביתרה למועד הדוח נובע מהתקצרות יתרת תקופת השכירות בנכסים אותם שוכרת א.ו. וכן מהשפעת המדד. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 2.3.1 בחלק א' לעיל.	1,794,960	1,885,811	1,785,555	נדל"ן להשקעה חללי עבודה
בתקופת הדוח העמידה החברה הלוואה לצד קשור. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6 בחלק א' לעיל.	-	-	185,000	הלוואה לצד קשור
	6,656,499	6,447,513	7,012,102	נכסים שאינם שוטפים
	7,273,731	7,091,581	7,874,532	סה"כ נכסים



סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 לדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	407,183	538,670	555,970	היתרה למועד הדוח כוללת נע"מ בהיקף של 200 מיליון ש"ח שגויס במהלך חודש אוגוסט 2025 וכן אשראי לזמן קצר של אמפא ישראל. לפרטים בדבר פירעון ההלוואות בתקופת הדוח, ראו סעיף הלוואות לזמן ארוך להלן.
סך התחייבויות שוטפות	639,067	740,833	863,218	
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	55,768	1,512,973	1,560,236	בחודש ספטמבר 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') לזמן ארוך אשר תמורתן שימשה ברובה לפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות שניתלו מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים ראו סעיף 2.1.3(1) בחלק א' לעיל וסעיף ובסעיף 5(4) לחלק ב' להלן.
אגרות חוב	1,732,120	-	-	בחודש ספטמבר הונפקו אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-1,747 מיליון ש"ח ברוטו. קרן אגרות החוב תיפרע לשיעורין החל מדצמבר 2027 ועד לדצמבר 2033, כאשר הריבית הנקובה הינה 3.32%, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025. היתרה בדוחות הכספיים הינה בניכוי הוצאות ההנפקה אשר מופחתות בשיטת הריבית האפקטיבית לאורך חיי הסדרה.
מיסים נדחים	614,613	467,989	488,761	הגידול במיסים הנדחים לתקופת הדוח נובע בעיקרו מהעובדה שלאחר הנפקת החברה לציבור, חברות בנות חדלו להיחשב "חברות בית" (לפי סעיף 64 לפקודת מס הכנסה), ועל כן החל מהרבעון השלישי של שנת 2025 המיסים הנדחים נרשמים במלואם באותן חברות בנות ולא לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן.
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	43,267	54,219	123,590	הקיטון ביתרה בתקופת הדוח נובע מתשלום עבור רכישת מניות מבעלי זכויות מיעוט.
התחייבויות בגין חכירה	1,591,797	1,615,501	1,590,408	ההתחייבות בגין חכירה נובעת בעיקר מחוזי השכירות של הנכסים אותם שוכרת הקבוצה לטובת פעילות חללי העבודה המשותפים.
סך התחייבויות שאינן שוטפות	4,037,990	3,651,651	3,763,383	
הון עצמי	3,197,475	2,699,097	2,647,130	
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	2,701,064	2,071,797	2,030,266	



2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	181,814	184,156	64,390	61,434	238,856	השינויים בסעיף זה לתקופת הדוח ולרבעון השלישי של שנת 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעים מהכנסות חד פעמיות וכן משינוי בסיווג של נכס מנוהל.
הכנסות מחללי עבודה	225,948	219,214	75,854	73,946	291,426	
הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה	100,721	117,339	32,579	38,331	141,915	הקיטון לתקופת הדוח בכ-14.2%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מכך שהחברה הכירה במרבית ההכנסות מפרויקט מגדלי רחובות במהלך שנת 2024 (ירידה של כ-78 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה), ומנגד רשמה גידול בהכרה בהכנסות בתקופת הדוח בגין הפרויקטים בגליל ים ורימון הנדיב (גידול של כ-62 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה).
הכנסות נוספות	50,533	27,364	17,234	9,153	34,871	הגידול לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר פעילויות נוספות שהשפעתן על שורת הרווח אינה מהותית.
סה"כ הכנסות	559,016	548,073	190,057	182,864	707,068	
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	19,533	26,546	7,589	12,716	33,868	הקיטון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד מיוחס בעיקרו לעלויות תחזוקה חד פעמיות שנרשמו אשתקד בנכס שער הרצליה וכן כתוצאה משינוי בסיווג של נכס מנוהל.
עלות חללי עבודה	78,313	78,605	26,963	26,242	102,270	



סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה	81,042	89,507	25,621	30,749	108,971	הקיטון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בכ-9.5% ובכ-16.7% בהתאמה, לעומת התקופות המקבילות אשתקד הינו ביחס ישיר לקיטון בהכנסות מחוזי הקמה כמוסבר לעיל.
עלויות נוספות	41,468	26,968	14,294	7,914	32,294	הגידול לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע ממספר פעילויות נוספות שהשפעתן על שורת הרווח אינה מהותית.
סה"כ עלויות	220,356	221,626	74,467	77,621	277,403	
רווח גולמי	338,660	326,447	115,590	105,243	429,665	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	14,628	20,730	(58)	1,073	222,750	עיקר התאמת השווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מסיווג מלאי נדל"ן להשקעה והצגתו לפי שווי ההוגן.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	(61,773)	(66,509)	(19,590)	(21,533)	(145,093)	הירידה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מהתקצרות יתרת תקופת השכירות בנכסים אותם שוכרת א.ו. וכן מהשפעת המדד.
הוצאות הנהלה וכלליות	(62,906)	(45,455)	(23,669)	(14,165)	(83,971)	עיקר העלייה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מרישום הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות החל משנת 2025 בסך של כ-6 מיליון ש"ח, תשלום בונוס חד פעמי בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, וגידול בהוצאות שירותים מקצועיים עקב הפיכת החברה לחברה ציבורית.
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(5,065)	(9,271)	165	(3,325)	(9,010)	עיקר הירידה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהשפעה נטו שנוצרה כתוצאה מרכישת זכויות מיעוט של חברת מרצף.
רווח מפעולות רגילות	223,544	225,942	72,438	67,293	414,341	



סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הוצאות מימון, נטו	(155,314)	(150,577)	(49,047)	(47,404)	(202,187)	עיקר העלייה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת מהוצאות ועמלות חד פעמיות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	33,578	6,600	8,580	7,733	8,249	עיקר השינוי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופות מקבילות אשתקד נובע משיפור בתוצאות אמפא קפיטל ואמפא יובלים. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים.
רווח לפני מיסים על הכנסה	101,808	81,965	31,971	27,622	220,403	
מיסים	(18,973)	(5,132)	(11,647)	3,803	(25,300)	הוצאות המיסים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 גדלו לעומת התקופות המקבילות אשתקד, שכן במהלך תקופת הדוח חדלו חברות בנות מלהיות "חברות בית" (כמוסבר בסעיף המיסים הנדחים לעיל), כך שהוצאות המס בגין מוצגות בדוח הכספי המאוחד במלואן ולא על פי שיעור ההחזקה של החברה בהן. ברבעון השלישי לשנת 2024 נרשמו הכנסות מיסים בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הנובעים בעיקר מקיטון העתודה למס בגין נכסי הנדל"ן המניב כתוצאה מעלייה במדד.
רווח לתקופה	82,835	76,833	20,324	31,425	195,103	
חלק המיעוט	8,284	13,567	(1,177)	2,972	55,022	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	74,551	63,266	21,501	28,453	140,081	



3. נתוני FFO (Funds from Operations):⁸

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
195,103	31,425	20,324	76,833	82,835	רווח מאוחד
התאמות:					
144,069	(1,290)	(7,410)	29,708	(9,860)	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
456	100	74	349	239	פחת והפחתות
(222,734)	(1,073)	(1,353)	(20,731)	(4,610)	הפסדים משינוי בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
5,249 (*)	-	(6,100)	-	(6,100)	הוצאות חד פעמיות או חריגות
-	1,299	22,412	1,323	21,639	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(18,329)	(4,945)	38	(4,778)	124	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
103,814	25,516	27,985	82,704	84,267	FFO לפי גישת הרשות
5,644	610	616	1,879	1,197	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
109,458	26,126	28,601	84,583	85,464	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) הוצאות חד פעמיות בסך של 5,249 אלפי ש"ח שגרשו בדוחות הכספיים של אוקטובר 2024, הכוללות הוצאה חד פעמית בסך של 917 אלפי ש"ח בגין חלק אקוור הפסד במעבר לחיבים בגין חכירה (יישום תקן IFRS 16) והוצאה חד פעמית בסך של 4,332 אלפי ש"ח תאגיד בשליטת אקוור, המאוחד בדוחותיה הכספיים, בגין רכישת נכס הבורג' (א').

⁸ 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 שוין 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	125,488	134,401	87,358	85,562	193,211	העלייה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מגידול ברווח וממקדמות ששולמו מרוכשי דירות.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה	(45,153)	(273,437)	(2,972)	(263,869)	(85,140)	השינוי בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ברובו מהלוואה שניתנה לצד קשור ומהשקעות שבוצעו על ידי רכישת זכויות מיעוט של חברת מרצף והשקעות נוספות בנדל"ן להשקעה.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	(94,926)	522,171	(77,901)	581,928	(95,632)	השינוי בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע ברובו ממזומנים שהתקבלו מהנפקת החברה בניכוי מזומנים ששולמו עבור רכישת זכויות מיעוט. בנוסף, החברה הנפיקה בחודש ספטמבר 2025 אג"ח לזמן ארוך אשר שימש ברובו לפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות שניטלו מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים של החברה.



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

לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בהתאם לתקנה 38 לתקנות הדוחות ("הדוחות הכספיים הנפרדים"), לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-84 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, וכ-17 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

יצוין כי כמפורט בטבלת תזרימי המזומנים לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 כ-134.4 מיליון ש"ח וכ-193.2 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי, הן בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים (כמפורט בטבלת ההון החוזר בסעיף 6 להלן) והן בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים. 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 התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה כאמור אינו מצביע 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 הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כ-338 מיליון ש"ח;
- (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 והחברה ושקיימות במחזור מדורגות על ידי מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ ("מעלות") בדירוג 'ilAA';

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



5. מקורות מימון

(1) בתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים ומגיוסי הון וחוב, כמפורט להלן:

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	
	באלפי ש"ח	% מסך המאזן
הון	3,197,475	40.6%
התחייבויות לזמן ארוך	4,037,990	51.3%
התחייבויות לזמן קצר	639,067	8.1%
סה"כ	7,874,532	100%

(2) הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות

ביום 13 ביולי 2025 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של 51,134,000 מניות רגילות של החברה, אשר הוצעו לציבור על פי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, בתמורה (ברוטו) לסך של 603.4 מיליון ש"ח, וכן רישום למסחר בבורסה של אותן מניות, יחד עם 255,000,000 מניות רגילות אשר היו קיימות בהון המונפק והנפרע של החברה⁹.

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף, בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, השתמשה החברה בחלק מתמורת ההנפקה כאמור, בין היתר, עבור פירעון הלוואות שנטלה מצדדים שלישיים. ביום 14 ביולי 2025 פרעה החברה סכום של כ-163 מיליון ש"ח מההלוואות שנטלה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט"). לפרטים נוספים אודות ההלוואות שנפרעו, ראו סעיף 6.20.5 בפרק 6 לתשקיף וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052067), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.11.18 בפרק 6 לתשקיף, יעודכן כי ביום 14 ביולי 2025, פרעה א.ו. באופן מלא (כ-77.5 מיליון ש"ח) את האשראי לזמן ארוך שנטלה יחד עם חברה בבעלותה המלאה מתאגיד בנקאי, ושהחברה הייתה ערבה להתחייבויותיה של א.ו. על פי הסכם המימון, ללא מגבלת סכום.

בנוסף, החברה השתמשה בתמורת ההנפקה עבור השלמת התשלום בגין רכישות זכויות מיעוט בתאגידים מוחזקים של החברה (מבעלי השליטה ונושאי משרה בחברה), אשר בוצעו קודם להשלמת ההנפקה, בסכום מצטבר של כ-76 מיליון ש"ח, וכן עבור תשלום מענקים חד פעמיים לעובדים ולנושאי משרה בחברה (אשר חלקם הינם מבעלי השליטה בחברה) בסך מצטבר של כ-23.3 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

(3) ניירות ערך מסחריים

ביום 6 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים

⁹ מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.



נוספים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058113), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. הקרן של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) 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 0.16%.

לפירוט השימוש בתמורת הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1), ראו ס"ק (4) להלן בדבר השימוש בתמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה חברה.

(4) אגרות חוב

ביום 18 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הנפקת סדרה חדשה, 1,746,682,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוח תשקיף המדף של החברה. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית בשיעור 3.32% ואינן מובטחות בבטוחות כלשהן. אגרות החוב דורגו על ידי מעלות בדירוג "ilAA", כפי שעודכן, ביום 17 בספטמבר 2025¹⁰. התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה על ידי החברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הסתכמה ל-1,746,682 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070124) ("דוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב") ודיווח אודות תוצאות הנפקה מיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070372), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר נאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף האמור ופורסם על ידי החברה בדוח מיידי מיום 21 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071508), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, המצורף כנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הצטרפה לתמורת הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1), ובהמשך לאמור בסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב ולאמור בסעיף 12.2 לדוח הצעת המדף מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057779), בדבר שימוש בתמורת ההנפקות כאמור למימון פעילותה השוטפת של החברה ושל תאגידים המוחזקים על ידה, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, השתמשה החברה בחלק מתמורת ההנפקות לצורך פירעון הלוואות בקשר עם נכסי נדל"ן מניב של החברה שנטלו החברה וחברות בנות, כמפורט בסעיף 5.6 לעיל.

(5) הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

בהמשך לאמור בסעיף 6.20.5 בפרק 6 לתשקיף ובסעיף 5(4) לחלק ב' של דוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני של שנת 2025, למועד פרסום הדוח פרעה החברה את מרבית ההלוואות שנטלה מבנק דיסקונט, למעט סכומים לא מהותיים, באמצעות תמורת ההנפקה הראשונה לציבור ותמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט לעיל. בהתאם, ההלוואה ממנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שכללה תניית הפרה צולבת (Cross Default) ביחס להלוואות מבנק דיסקונט באופן שסכומן המצטבר הפך אותן

¹⁰ ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-070057), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.



להלוואות מהותיות, אינה מהווה עוד הלוואה מהותית.

כמו כן, בתקופת הדוח פרעה החברה באופן מלא את ההלוואות שנטלו החברות הבנות שלה, כמפורט בטבלה בסעיף 5(4) לחלק ב' של דוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני של שנת 2025, לרבות ההלוואה שהועמדה לחברה ולחברה קשורה לבעלי השליטה בחברה בקשר עם מגדל אלקטרה המוחזק על ידן (כמתואר בסעיף 6.9.3.7 בפרק 6 לתשקיף), כך שלמועד פרסום דוח זה, אין לחברות הקבוצה הלוואות שהן מהותיות לחברה (במאחד).

לפרטים אודות הלוואות נוספות שנטלו חברות הקבוצה ושהינן מהותיות לחברה (במאחד), ראו סעיפים 6.10.13, 6.12.17 ו-6.13.19.2 בפרק 6 לתשקיף. להלן יובאו עדכונים בדבר מסגרות אשראי והסכמי הלוואה מהותיים של אמפא קפיטל:

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 6.12.17 בפרק 6 לתשקיף 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.

מנגנון הצמדה/טווח ריבית	סך מסגרות האשראי
תאגידים בנקאיים	
ליום 30 בספטמבר 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, צמוד לפריים בתוספת מרווח / צמוד למדד המחירים לצרכן / שקלי קבוע, בטווח של כ-0.15%-7.5%	ליום 30 בספטמבר 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-6 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-2.7 מיליארד ש"ח
גופים מוסדיים	
ליום 30 בספטמבר 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, פריים בתוספת מרווח / אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת מרווח, בטווח של כ-4.7%-7.2%	ליום 30 בספטמבר 2025 ולתאריך הסמוך למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של כ-1.3 מיליון ש"ח



אמות מידה פיננסיות		
אמת המידה הפיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר 2025	עמידה לתאריך הסמך למועד פרסום הדוח
יחס הון עצמי מוחשי ¹¹ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%	כ-18.04%	ללא שינוי מהותי
ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח	כ-572 מיליון ש"ח	ללא שינוי מהותי

6. הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר בסך של כ-31,266 אלפי ש"ח.

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
652,011	(210,419)	862,430	נכסים שוטפים
620,745	(18,322)	639,067	התחייבויות שוטפות
31,266	(192,097)	223,363	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 לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

סעיף זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל, המתואר בהרחבה בסעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בדבר החשיפה לסיכוני השוק והאחראי על ניהולם וכן בדבר מדיניות ניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה, וזאת ביחס לפירוט בנספח א' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, שנכלל בתשקיף החברה.

להלן ניתוחי רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים החל מיום 30 בספטמבר 2025: בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, עלייה של 2.5% במדד תגדיל את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-3.9 מיליוני ש"ח, בעוד שירידה של 2.5% במדד תקטין את רווחיות אמפא קפיטל לפני מס בסך של כ-3.9 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר שווי הוגן בסיכון ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

¹¹ "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.



ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מינויים וסיומי כהונה

ביום 28 ביולי 2025 הסתיימה כהונתו של מר רן שלו כדירקטור בדירקטוריון החברה, לאחר שהודיע לחברה על התפטרותו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056099), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה, וכן למנות את ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 בחלק א' לעיל וסעיפים 3 ו-5 להלן.

2. 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.

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו דירקטור אחד, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהותה פעילותה ומורכבותה ובהתחשב בגודלה של החברה.

למועד 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 ראו סעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף וסעיף 5 להלן.

4. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

5. דירקטורים חיצוניים

ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה. יצוין כי דירקטוריון החברה בחן וקבע כי לאור השכלתם, ניסיונם וכישוריהם ובהתאם להצהרות שמסרו לחברה, מר הוד וגב' כרמי נבו הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 בחלק א' לעיל.



6. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

שם	רו"ח אייל בן אבי
תאריך תחילת כהונה	26 באוגוסט 2025
עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית")	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
עמידה בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים	למיטב ידיעת החברה, ועל פי הודעת המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, למעט כהונתו כמבקר פנימי של תעשיות מספנות ישראל בע"מ, חברה בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה. אין כהונתו כמבקר פנימי בגוף הקשור כאמור כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה.
תפקידים אחרים של המבקר הפנימי בחברה	המבקר הפנימי הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד בן אבי אי.בי.איי בע"מ (EBA). מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.
דרך המינוי	מינויו של המבקר הפנימי אושר ביום 26 באוגוסט 2025 בדירקטוריון החברה, לפי הצעת ועדת הביקורת. לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים, ועל בסיס הצעת ועדת הביקורת, הדירקטוריון מצא כי רו"ח אייל בן אבי מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה וגודלה, וכן במורכבות והיקף פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי	ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, תוכנית עבודה רב שנתית (2026 עד 2029), הכוללת התייחסות גם לתאגידים מוחזקים (מאוחדים/כלולים) מהותיים של החברה. תוכנית העבודה גובשה על בסיס ניתוח פעילויות ותהליכים של החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה כאמור, והערכת הסיכונים התפעוליים והפיננסיים הגלומים בהם. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת ולקבלת אישורה לשינוי המוצע.



תוכנית העבודה של המבקר הפנימי אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת כוללת התייחסות גם לתאגידים מוחזקים (מאוחדים/כלולים) מהותיים של החברה.	ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים
בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת.	היקף העסקה
כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר פועל על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, ועל פי תקנים והנחיות מקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית ושומצו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת הפנימית.	עריכת הביקורת
לשם ביצוע תפקידו והגשמת תוכנית הביקורת, ניתנת למבקר הפנימי גישה חופשית ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.	גישה למידע
תוכנית עבודה רב שנתית של המבקר הפנימי אושרה ביום 26 בנובמבר 2025. למועד דוח זה, טרם בוצעו ביקורות על ידי המבקר הפנימי, ובהתאם אין בידי הדירקטוריון כדי להעריך את פעילות המבקר הפנימי.	דין וחשבון המבקר הפנימי
תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שהושקעו על ידו בפועל, בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית שאושרה על ידי ועדת הביקורת. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית על החברה.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי
	תגמול

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

הערכת השווי המהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה, אשר צורפה לתשקיף, שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הערכת השווי המהותית מאוד כאמור, בהתאם לתקנות 49(א) ו-8(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 6.9.3.9 לפרק 6 לתשקיף וכן את הערכת השווי אשר צורפה לתשקיף, אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

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 בספטמבר 2025 נכלל בדוח זה על דרך ההפניה לדיווח מיידי (ת-126), אשר יפורסם על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח זה.

5. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך).

תאריך: 26 בנובמבר 2025

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 בספטמבר 2025.

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	1,907 אלפי ש"ח
הערך בספרים ליום 30.9.2025	1,732,120 אלפי ש"ח ¹²
השווי בבורסה ליום 30.9.2025	1,766,944 אלפי ש"ח
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
דירוג	אגרות החוב מדורגות בדירוג 'ilAA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") ¹³
האם אגרות החוב ניתנות להמרה	אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
מועדי תשלום הקרן	הקרן תיפרע בארבעה (4) תשלומים לא שווים כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033.
סוג הריבית, שיעורה ומועדי התשלום	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.32%. הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2033, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2033, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2033. הריבית כאמור כפופה להתאמות, ככל שיהיו, בהתאם למנגנון התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, כמפורט מטה, ולריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.
סוג הצמדה	אגרות החוב (הקרן והריבית) צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 בספטמבר 2025, לפי תנאי ההצמדה הבאים: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.

¹² הערך שמוצג בספרים הינו בניכוי הוצאות הנפקה אשר מופחתות בשיטת הריבית האפקטיבית לאורך חיי הסדרה.
¹³ ראו דיווחים מיידיים שפרסמה מעלות בימים 11 באוגוסט ו-17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-15-059397 ו-2025-15-070057, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ביום 7 במאי 2025 קבעה מעלות דירוג מנפיק לחברה של 'ilAA' עם אופק יציב.



אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.	נכסים משועבדים
החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לסעיף 3.2.2 לשטר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים כמפורט ובכפוף לסעיף 3.2.1 לשטר הנאמנות.	הנפקת אגרות חוב נוספות
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.	זכות לבצע פדיון מוקדם
כן, התחייבות הקרן בגין אגרות החוב מהווה למעלה מ-5% מכלל התחייבויות החברה.	מהותיות (מעל 5% מהתחייבויות החברה)
<u>הון עצמי מינימלי</u>¹⁴ 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 30.9.2025: כ-2.7 מיליארד ש"ח. <u>יחס הון למאזן</u>¹⁵ 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%. <u>יחס ההון למאזן של החברה ליום 30.9.2025: כ-43%.</u>	אמות מידה פיננסיות ועמידת החברה בהן ליום 30.9.2025
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 מיידית 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 לשיעויות 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

¹⁴ "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.

¹⁵ "יחס הון למאזן" – היחס שבין (1) ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין; לבין (2) סך המאזן בניכוי מזומנים ושוי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות והלוואות (שהעמידה החברה לצדדי ג') לזמן קצר ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.



אם החברה נדרשת לפרוע בפירעון מיידי: (א) חוב או חובות לנושים פיננסיים, לא כולל חוב ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), וזאת בסכום אשר היקפו עולה על 10% מסך המאזן של החברה, בניכוי חובות ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך שלושים (30) ימים מיום ההעמדה לפירעון מיידי; או (ב) סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על ידי החברה.	סעיפי הפרה צולבת (Cross Default) המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות
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 או מימוש בטוחות
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 בשרשר), 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 ואשר לא בוצעו לגביהן התאמות ו/או ביטול יתרות. הדוח המורחב משקף את מלוא היקף פעילותן היחסית 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 לתקנה 9ג 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 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)

נכסים		התחייבויות והון	
נכסים שוטפים		התחייבויות שוטפות	
מזומנים ושווי מזומנים	80,294	אשראי מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	12,217
לקוחות	5,321	ספקים וקבלני משנה	1,584
חייבים ויתרות חובה	22,518	התחייבות בגין מיסים שוטפים	7,843
סה"כ נכסים שוטפים	108,133	זכאים ויתרות זכות	70,300
		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,071
		סה"כ התחייבויות שוטפות	93,015
נכסים לא שוטפים		התחייבויות לא שוטפות	
נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה	3,062,879	הלוואות לזמן ארוך מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	1,112,130
רכוש קבוע	175	התחייבויות מיסים נדחים	470,216
נכסי זכות שימוש	360	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	116
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	26,675	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	131,759
סה"כ נכסים לא שוטפים	3,090,089	התחייבויות בגין חכירה	1,401
		סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,715,622
		הון	1,389,585
סה"כ נכסים	3,198,222	סה"כ התחייבויות והון	3,198,222



**תמצית דוח רווח והפסד למגזר הנדל"ן המניב
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)**

160,120	הכנסות מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
12,831	עלות השכרת וניהול נדל"ן להשקעה
147,289	רווח מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
2,243	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(167)	הוצאות שיווק ומכירה
(11,375)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,214	הכנסות אחרות, נטו
141,204	רווח מפעולות רגילות
8,347	הכנסות מימון
(66,886)	הוצאות מימון
(58,540)	הוצאות מימון, נטו
82,665	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(16,430)	הוצאות מיסים על ההכנסה
66,235	רווח לתקופה

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-29	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
אמפא בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמפא בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. 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-35% וכ-37% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-42% וכ-43% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-597 מיליון ש"ח ו-704 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ו-2024 בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-24 מיליון ש"ח והפסד של כ-2 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה חודשים, רווח של כ-6 מיליון ש"ח ורווח של כ-4 מיליון ש"ח לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "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 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בנובמבר 2025

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	משרד אילת מרכז העירוני 538 ת.ד. אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים 914510 ירושלים, ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 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	

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
119,705	92,675	489,360
6,622	6,273	479
16,658	18,708	21,449
137,484	125,865	38,568
22,970	111,001	24,864
-	3,408	6,300
307,455	281,192	276,244
3,705	3,629	3,794
2,633	1,317	1,372
617,232	644,068	862,430
931,333	888,746	813,861
3,689,174	3,483,979	3,614,549
47,800	-	395,055
1,794,960	1,885,811	1,785,555
52,907	47,751	54,744
25,457	28,777	26,667
66,166	58,641	63,182
5,428	6,245	5,915
1,419	1,464	1,273
1,143	956	-
-	-	13,480
26,522	26,229	21,000
14,190	18,914	31,821
-	-	185,000
6,656,499	6,447,513	7,012,102
7,273,731	7,091,581	7,874,532

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מיסים שוטפים לקבל
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
מלאי עבודות בביצוע
נכסים ביולוגים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
מלאי קרקעות
רכוש קבוע
נכסי זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מיסים נדחים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
הלוואה לצד קשור
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
555,970	538,670	407,183
20,011	18,995	24,726
37,137	27,031	17,641
167,549	87,645	101,175
18,072	4,371	19,786
64,479	64,121	68,556
863,218	740,833	639,067
1,560,236	1,512,973	55,768
-	-	1,732,120
488,761	467,989	614,613
388	969	425
123,590	54,219	43,267
1,590,408	1,615,501	1,591,797
3,763,383	3,651,651	4,037,990
3,647	3,647	3,652
-	-	591,773
86,468	85,932	86,468
159,899	153,056	159,899
-	-	4,469
(79,358)	(79,358)	(79,358)
1,859,610	1,908,520	1,934,161
2,030,266	2,071,797	2,701,064
616,864	627,300	496,411
2,647,130	2,699,097	3,197,475
7,273,731	7,091,581	7,874,532

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
אגרות חוב
התחייבויות מיסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
קרן הון הערכה מחדש
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
יתרת רווח

סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה פוגל יו"ר הדירקטוריון	זהר לוי מנכ"ל	אבי חסיד 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	291,426	73,946	75,854	219,214	225,948
	238,856	61,434	64,390	184,156	181,814
	141,915	38,331	32,579	117,339	100,721
	13,947	2,675	3,568	12,199	25,739
	12,470	5,013	4,714	11,234	7,282
	8,454	1,465	8,952	3,931	17,512
	707,068	182,864	190,057	548,073	559,016
	102,270	26,242	26,963	78,605	78,313
	33,868	12,716	7,589	26,546	19,533
	108,971	30,749	25,621	89,507	81,042
	19,569	4,043	5,171	16,551	23,366
	12,725	3,871	9,123	10,417	18,102
	277,403	77,621	74,467	221,626	220,356
	429,665	105,243	115,590	326,447	338,660
	222,750	1,073	(58)	20,730	14,628
	(145,093)	(21,533)	(19,590)	(66,509)	(61,773)
	229	(323)	(25)	15	84
	(83,971)	(14,165)	(23,669)	(45,455)	(62,906)
	(9,288)	(2,407)	(2,843)	(7,491)	(8,212)
	49	(595)	3,033	(1,795)	3,063
	414,341	67,293	72,438	225,942	223,544
	19,735	5,505	7,637	14,923	15,918
	(221,922)	(52,909)	(56,684)	(165,500)	(171,232)
	(202,187)	(47,404)	(49,047)	(150,577)	(155,314)
	8,249	7,733	8,580	6,600	33,578
	220,403	27,622	31,971	81,965	101,808
	(25,300)	3,803	(11,647)	(5,132)	(18,973)
	195,103	31,425	20,324	76,833	82,835
	140,081	28,453	21,501	63,266	74,551
	55,022	2,972	(1,177)	13,567	8,284
	195,103	31,425	20,324	76,833	82,835
	0.700	0.141	0.088	0.315	0.346
	0.700	0.141	0.088	0.315	0.346
	201,088,908	201,088,908	244,441,647	201,088,908	215,698,622
	201,088,908	201,088,908	244,441,647	201,088,908	215,698,622

הכנסות

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

עלות ההכנסות

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

רווח גולמי

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

רווח מפעולות רגילות

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

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח לתקופה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח בסיסי למניה
רווח מדולל למניה
מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח בסיסי למניה
מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

195,103	31,425	20,324	76,833	82,835
---------	--------	--------	--------	--------

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
נטו ממס

9,250	-	-	-	-
1,973	1,973	-	1,973	-
11,223	1,973	-	1,973	-
206,326	33,398	20,324	78,806	82,835

הערכה מחדש של רכוש קבוע
חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי
שיטת שווי מאזני

סה"כ רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל-

148,899	30,426	21,501	65,239	74,551
57,427	2,972	(1,177)	13,567	8,284
206,326	33,398	20,324	78,806	82,835

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (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
3,647	-	86,468	159,899	-	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130
-	-	-	-	-	-	74,551	74,551	8,284	82,835
-	-	-	-	-	-	74,551	74,551	8,284	82,835
5	591,773	-	-	-	-	-	591,778	-	591,778
-	-	-	-	-	-	-	-	(129,406)	(129,406)
-	-	-	-	4,469	-	-	4,469	-	4,469
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	(1,040)
-	-	-	-	-	-	-	-	1,709	1,709
3,652	591,773	86,468	159,899	4,469	(79,358)	1,934,161	2,701,064	496,411	3,197,475

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

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 30 בספטמבר 2025

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 1.ב.
(**) לפרטים נוספים ראה ביאור 1.3.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,628,472	621,914	2,006,558	1,845,254	(79,358)	151,083	85,932	3,647
76,833	13,567	63,266	63,266	-	-	-	-
1,973	-	1,973	-	-	1,973	-	-
78,806	13,567	65,239	63,266	-	1,973	-	-
1,421	1,421	-	-	-	-	-	-
(9,602)	(9,602)	-	-	-	-	-	-
2,699,097	627,300	2,071,797	1,908,520	(79,358)	153,056	85,932	3,647

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (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
3,647	-	86,468	159,899	2,706	(79,358)	1,912,660	2,086,022	626,994	2,713,016
-	-	-	-	-	-	21,501	21,501	(1,177)	20,324
-	-	-	-	-	-	21,501	21,501	(1,177)	20,324
5	591,773	-	-	-	-	-	591,778	-	591,778
-	-	-	-	-	-	-	-	(129,406)	(129,406)
-	-	-	-	1,763	-	-	1,763	-	1,763
3,652	591,773	86,468	159,899	4,469	(79,358)	1,934,161	2,701,064	496,411	3,197,475

יתרה ליום 1 ביולי 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות, נטו (*)
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה בהתחייבויות
מיסים נדחים בחברה מאוחדת (**)
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 1.ב.

(**) לפרטים נוספים ראה ביאור 1.3.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ		סה"כ הון אלפי ש"ח
					מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,880,067	2,041,371	633,642	2,675,013
-	-	-	-	28,453	28,453	2,972	31,425
-	-	1,973	-	-	1,973	-	1,973
-	-	1,973	-	28,453	30,426	2,972	33,398
-	-	-	-	-	-	288	288
-	-	-	-	-	-	(9,602)	(9,602)
3,647	85,932	153,056	(79,358)	1,908,520	2,071,797	627,300	2,699,097

יתרה ליום 1 ביולי 2024

רווח לתקופה
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות	קרנות הון	קרן הון	מניות באוצר	סה"כ	מיוחס לבעלי	זכויות שאינן	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	החברה	מקנות שליטה	אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	140,081	140,081	55,022	195,103
-	-	8,816	-	-	8,816	2,407	11,223
-	-	8,816	-	140,081	148,897	57,429	206,326
-	536	-	-	-	536	3,370	3,906
-	-	-	-	(65,925)	(65,925)	(27,200)	(93,125)
-	-	-	-	(59,800)	(59,800)	-	(59,800)
-	-	-	-	-	-	(38,649)	(38,649)
3,647	86,468	159,899	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
195,103	31,425	20,324	76,833	82,835
(77,657)	20,460	19,648	45,779	47,145
12,736	2,821	2,877	9,679	8,932
19,369	(7,219)	(3,877)	1,546	(2,056)
(548)	-	-	33	37
(8,103)	(1,534)	(1,188)	(4,330)	(5,257)
(8,249)	(7,733)	(8,580)	(6,603)	(33,578)
7,900	1,950	1,412	5,563	4,654
-	-	2,290	-	5,804
(4,543)	-	(5,970)	-	(5,970)
(59,095)	8,745	6,612	51,667	19,711
3,256	31,230	76,934	(19,479)	78,348
3,102	8,574	2,548	26,121	15,830
(36)	(1,317)	(1,372)	1,280	1,261
51,195	11,940	(24,179)	(9,604)	(68,299)
(314)	(3,239)	4,695	(1,330)	4,715
57,203	47,188	58,626	(3,012)	31,855
193,211	87,358	85,562	125,488	134,401

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהטבות לעובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס
שערוך התחייבות בגין חכירה
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות
ומאיחוד לראשונה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחוזים עם לקוחות, בחייבים
אחרים ויתרות חובה וביטרת חייבים מס הכנסה
שינוי במלאי בניינים בהקמה ובמלאי מקרקעין
לבנייה
שינוי בנכסים ביולוגיים
שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות, בהתחייבויות
בגין חוזים עם לקוחות, במקדמות מרוכשי דירות
וביטרת התחייבויות מיסים לשלם
שינוי בספקים וקבלני משנה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(9,426)	(689)	(8,721)	(4,449)	(15,111)
(75,564)	(3,086)	(27,455)	(44,276)	(33,224)
9,726	-	-	816	5,500
-	(720)	-	11,700	-
(6,991)	4,141	12,544	(6,349)	11,665
834	-	-	834	-
(1,187)	(2,053)	(27)	(1,384)	508
(2,717)	(565)	(1,553)	(2,045)	(4,118)
185	-	(53,657)	-	(53,657)
-	-	(185,000)	-	(185,000)
(85,140)	(2,972)	(263,869)	(45,153)	(273,437)
(408)	(38,196)	(129,329)	(16,307)	(75,813)
(97,196)	(20,811)	(1,522,382)	(62,822)	(1,577,442)
63,038	-	-	25,000	-
-	(6,215)	-	(235)	-
(55,767)	(12,679)	(12,610)	(40,562)	(44,494)
-	-	(77,650)	-	(102,939)
(5,299)	-	-	-	(1,040)
-	-	591,778	-	591,778
-	-	1,732,121	-	1,732,121
(95,632)	(77,901)	581,928	(94,926)	522,171
12,439	6,485	403,621	(14,591)	383,135
107,266	86,190	99,219	107,266	119,705
119,705	92,675	502,840	92,675	502,840

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 צדדים קשורים, נטו שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש שינוי בפיקדון בתאגיד בנקאי שינוי בחייבים בגין חכירה רכישות והשקעות ברכוש קבוע חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב') הלוואה לצד קשור (ראה ביאור 3)

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות לזמן קצר ואחרים, נטו פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים צדדים קשורים, נטו 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
189,482	60,742	59,907	159,798	169,990
6,468	1,607	1,651	4,971	34,956
3,914	31	3,856	2,940	5,939
-	-	840	2,430	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
45,035	-	4,108	-	4,108
(47,800)	-	(235,505)	-	(235,505)
2,950	-	177,760	-	177,760
-	-	(12,153)	-	(12,153)
-	-	6,163	-	6,163
-	-	5,970	-	5,970
185	-	(53,657)	-	(53,657)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני
חייבים לזמן ארוך
זכאים לזמן ארוך
רווח שהוכר מאיחוד לראשונה

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 3.יג.

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
59,212	27,874	22,545	71,080	45,306
93,125	9,602	-	9,602	-
59,800	-	-	-	-
33,350	-	-	-	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה -
חללי עבודה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות
מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

ביאור 1 - כללי

א. חברת אמפא בע"מ (להלן - "החברה 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 8.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. הנפקת מניות לציבור

בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור, בהיקף כולל של כ- 603 מיליון ש"ח (כ- 592 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה), וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 והודעה משלימה של החברה מיום 7 ביולי 2025. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ג. השפעת המצב הביטחוני על פעילות הקבוצה

בהמשך למתואר בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר מלחמת "חרבות ברזל", ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל אימים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית וקיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

למיטב ידיעת החברה, למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה. בנוסף, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב את מרבית החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה בעזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעליות שערות חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק.

למועד הדוח, השפעות המלחמה וסיימה על תוצאות הפעילות של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה אינן מהותיות. אין באפשרותה של החברה, בשלב זה, להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב זהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (מבנים להשכרה) ונדל"ן להשקעה (חללי עבודה) בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ונדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הנהלת החברה בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ושל הנדל"ן להשקעה - חללי עבודה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביהם הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים.

בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכסים, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכסים, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכסים ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכסים. במידה ולהערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני, קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 בספטמבר 2025, 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 2024. להערכת החברה, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

ביחס למדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, בהתבסס על הערכה של שמאי חיצוני, כאמור בביאור 12ג 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- 61,773 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. בהמשך לאמור בביאור 23 ו-2 (לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, נחתם הסכם שומות לשנים 2017-2020 ("הסכם שומות"), בין רשות המיסים, החברה, אמפא נדל"ן בע"מ וחלק מהחברות המוחזקות שלה. במסגרת הסכם השומות סוכם שהחברה תשלם מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, בגין שנות המס כאמור. כמו כן, עודכנו יתרת ההפסדים העסקיים וההוננים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, הוכרה הפרשה נאותה בגין הסכם השומות הנ"ל. בחודש מרץ 2025, שילמה החברה את המס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, כאמור.
- ב. ביום 8 באפריל 2025, הסכימו אמצור בע"מ, חברה מאוחדת של אמפא נדל"ן, וחברת ויתניה בע"מ, אשר מחזיקות בשיעורים של 42.5% ו- 57.5%, בהתאמה, במקרקעין המצוי ברחוב הסדנאות 10 בהרצליה, עליהם בנוי למועד זה בית אמצור, על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מו"מ ותקופת בלעדיות עם צד שלישי ביחס להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת פרויקט חדש בייעוד תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כ- 58,000 מ"ר עילי שייבנה על המקרקעין, וכן שימושים נוספים כפי שיוסכם על הצדדים. בהתאם למתווה העקרוני, בכפוף להשלמת הבדיקות המוקדמות על ידי הצד השלישי וקבלת מכתב הכוונות כאמור, הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכמות להתקשר בהסכם לפיו אמצור בע"מ וויתניה בע"מ ימכרו לצד השלישי כל אחד 50% מחלקו במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקט, בתמורה שתחושב לפי מחיר בטווח של בין 5,000 ל- 14,000 ש"ח למ"ר מבונה בפרויקט לגביו יוצא היתר בניה, וכן ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכם עסקה משותפת להקמת הפרויקט. הצד השלישי יפעל לקבלת מכתב כוונות חתום על ידי שוכר פוטנציאלי לשכירות שטח מהותי בפרויקט לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לסכום שיוסכם בין הצדדים. ההתקשרות בהסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (אם וככל שיחתמו) תהא כפופה לכך שיחתם הסכם שכירות מחייב עם השוכר הפוטנציאלי הנ"ל, וכן תהא כפופה לתנאים מתלים נוספים שונים, אשר העיקריים ביניהם הינם אישור תב"ע נקודתית חדשה לפרויקט והגעה להבנות עם שוכרים נוכחיים במקרקעין.
- ג. ביום 7 במאי 2025, קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) לחברה דירוג מנפיק 'ilAA' עם אופק יציב.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (PUBLIC OFFERING OF SECURITIES INSURANCE) והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה והמכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).
- ה. בהמשך לאמור בביאור 1ב, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, נכנסו לתוקף הסכמי הניהול עם חלק מבעלי השליטה, כאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.
- ו. בהמשך לאמור בביאור 23 ו-3 (לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, החברות המוחזקות אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ ייצאו מתחולת "חברות בית" כמשמעותו בהוראות סעיף 64 לפקודת מס הכנסה.
- ז. בהתאם, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, הוכרו לראשונה התחייבות מיסים נדחים והתחייבות מיסים שוטפים בסך של כ- 129 מיליון ש"ח, אשר יוחסו במלואן לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.
- ז. בחודש יולי 2025, פרעה הקבוצה מתמורה ההנפקה את התחייבויותיה לבעלי השליטה ולנושא משרה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח.
- ח. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ)
- בחודש אוגוסט 2025, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ), על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ- 200 מיליון ש"ח, לפירעון (קרו וריבית) בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2026. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.16%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

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

ט. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 17 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה כ- 1,747 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), על פי דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף של החברה, בתמורה כוללת נטו של 1,732 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.32% (וריבית אפקטיבית בשיעור של 3.51%), צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בגין אוגוסט 2025). החברה קיבלה דירוג של מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ להנפקת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה א') של 'ilAA'.

קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מהקרן ישולמו ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור 30% מהקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033.

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני 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 וכן לריבית פיגורים.

- החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:
 - הון עצמי מינימלי מיוחס לבעלי מניות של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מסכום של 1.2 מיליארד ש"ח.
 - יחס הון עצמי למאזן, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), לא יפחת משיעור של 22%.
 - שלא לבצע חלוקת רווחים במקרים בהם -
- (א) הון עצמי מינימלי מיוחס לבעלי מניות של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, יפחת מסכום של 1.4 מיליארד ש"ח, לאחר החלוקה.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יפחת משיעור של 24%, לאחר החלוקה.

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת ולמועד הדוח, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הנ"ל.

י. פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים והלוואה שהועמדה לצד קשור

במהלך הרבעון השלישי, פרעה הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך כולל של כ- 1,760 מיליון ש"ח, וזאת מכספי תמורת הנפקת המניות, מכספי הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ומכספי הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). פירעון הלוואות נעשה, בין היתר, באמצעות העמדת הלוואות לחברות הבנות לרבות העמדת הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח לצד קשור לבעלי השליטה בחברה, אשר מחזיק יחד עם חברה בת בנכס "מגדל אלקטרה" (25% ו-75%, בהתאמה).

ההלוואה שניתנה לצד הקשור בסך של כ- 185 מיליון ש"ח, הינה בתנאי שוק, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 4.25%. קרן ההלוואה תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מהקרן ישולמו ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור 30% מהקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033. הריבית על ההלוואה תחושב ותשולם מדי חודש, החל ממועד העמדתה ועד לפירעון הסופי של ההלוואה.

יא. התקשרות בהסכם שכירות בנכס מהותי מאוד

בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן - "הסכם השכירות") בין אמקור בע"מ (להלן - "אמקור") ופפו ספנות בע"מ, חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה (להלן - "פפו ספנות") לבין צד שלישי (להלן - "השוכר") להשכרת שטחי משרדים, מקומות חניה ומחסנים במגדל אלקטרה (להלן - "המושכר" ו-"הנכס" בהתאמה), המוחזק על ידי אמקור ופפו ספנות (75% ו-25% בהתאמה). לשוכר ניתנה זכות סירוב ראשון לשכירת שטחים נוספים בנכס, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם השכירות. מרבית שטחי המושכר כאמור הושכרו עובר לחתימת הסכם השכירות לצד שלישי אחר הקשור לשוכר, כאשר ההסכם להשכרתם הסתיים בד בבד עם חתימת הסכם השכירות כאמור.

תקופת השכירות ביחס לכל שטחי המסחר הינה עד ליום 30 ביוני 2037, בכפוף לזכות השוכר לסיום מוקדם של תקופת השכירות בהתקיים תנאים מסויימים שנקבעו בהסכם השכירות. בכפוף לתנאי הסכם השכירות, השוכר יא רשאי להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות, אשר האחרונה שבהן מסתיימת ביום 31 במאי 2050. התשלומים הצפויים להתקבל מהשוכר על פי הסכם השכירות, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה ושכירות השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור, הינם בסך של כ- 700 מיליון ש"ח.

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

יב. התקשרות החברה הכלולה אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ בהסכם למכירת 50 דירות בקרית אונו

בהמשך לאמור בביאור 11(4)א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר החלטתה של החברה הכלולה אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (להלן - "אמפא יובלים"), להוציא למכירה את יחידות הדיור שנרכשו על ידה (באופן הדרגתי) בכל הפרויקטים שנמסרו ויימסרו, לרבות תוך ויתור על זכאותה להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות הון, בחודש אוקטובר 2025, התקשרה אמפא יובלים עם צד ג' בהסכם למכירת כלל הדירות שבבעלותה (50 דירות) בפרויקט קריית אונו בוני התיכון.

התמורה בגין מכירת כלל הדירות, בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם לאמפא יובלים במלואה במועד מסירת כלל הדירות. מועד המסירה הצפוי של הדירות הינו עד לסוף שנת 2025. עוד הוסכם, כי ככל שאמפא יובלים תינהג מההטבות הקבועות בחוק לעידוד השקעות הון, תשיב אמפא יובלים לרוכש סך של 3 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, המהווים כ- 50% מהחיסכון במס הרכישה שאמפא יובלים תחוב בו.

יג. רכישת זכויות בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה

בחודש ספטמבר 2025, התקשרה חברה מאוחדת של החברה בהסכם לרכישת מלוא מניות המיעוט (25.2%) במרצף תעשיות בע"מ (להלן - "מרצף") אשר הוחזקו על ידי צד ג' תמורת סך של כ- 49 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואות בעלים למרצף). עם השלמת העסקה מוחזקות מניות מרצף על ידי שתי חברות מאוחדות של החברה בשיעורים של כ- 74.8% ו- 25.2%, בהתאמה.

מרצף מחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בהרצליה (הידוע כ"בית קורקס") אשר נמצא בתהליכי הריסה והקמה מחדש ומסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה.

למועד הדוח, החברה איחדה לראשונה בדוחותיה הכספיים, את הנכסים וההתחייבויות של מרצף והכירה ברווח לפני מס של כ- 6 מיליון ש"ח כתוצאה מהשלמת העסקה, אשר הוצג בניכוי מס רכישה של כ- 2.9 מיליון ש"ח, במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

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

שווי הוגן			יתרה בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח					
-	-	1,766,944	-	-	1,746,682
			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

בהמשך לאמור בביאור 33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית התגמול ההוני, אשר תיכנס לתוקף לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד אישור התוכנית על ידי הדירקטוריון כאמור ("תוכנית התגמול ההוני" או "התוכנית"). תוכנית התגמול ההוני מאפשרת לחברה להקצות מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU) ("מענק" או "מענקים", לפי העניין), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, בכפוף להוראות הדין ולאישורים הנדרשים על פי דין.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בפברואר 2025, העניקה החברה כתבי אופציה למספר נושאי משרה, אשר שווין ההוגן למועד ההענקה הינו כ- 19,965 אלפי ש"ח. מרבית כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

למועד הדוח הוקצו 3,447,095 כתבי אופציה. להלן תיאור התנאים העיקריים של התוכנית:

שווי הוגן במועד הענקה אלפי ש"ח	תוספת מימוש ש"ח	תנאי הבשלה ותנאים נוספים	מועד פקיעה	מועד הענקה	אופן סילוק הענקה	תיאור התוכנית
19,965	13.68	(*)	10/2/2031	10/2/2025	סילוק במניות	תוכנית א' כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה

(*) האופציות תבשלנה בהדרגה על פני חמש שנים, כך שבכל שנה תבשלנה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שבעלי התפקידים בחברה ימשיכו לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

ב. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. במסגרת זו, לא הביאה החברה בחשבון את השפעת תנאי ההבשלה על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל

תוכנית א'	רכיב
13.68	מחיר מניה ממוצע (בש"ח)
13.68	מחיר מימוש (בש"ח)
36.1%	תנודתיות צפויה (*)
6	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)
4.06%	שיעור הריבית חסרת סיכון
0%	שיעור דיבידנד צפוי (**)

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס ממוצע משוקלל של ענפי פעילות החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה.

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

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)		
847,653	575,678	680,613	284,127	נכסים שוטפים
499,094	284,127	616,917	95,723	נכסים לא שוטפים
290,882	95,723	143,431	672,881	התחייבויות שוטפות
962,371	672,881	1,012,829	91,201	התחייבויות לא שוטפות
93,494	91,201	141,270	45,601	הון המיוחס לבעלי המניות
46,747	45,601	70,635	6,560	חלק החברה בהון, נטו
13,225	6,560	11,315	52,160	הלוואות והתאמות אחרות
59,972	52,160	81,950		ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)		
231,384	26,157	98,275	205,226	הכנסות
(113,029)	(14,728)	(65,253)	(32,548)	הפסד לתקופה
(53,134)	(6,683)	(31,532)	(10,777)	חלק החברה בהפסד החברה הכלולה (*)

(*) לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, כולל הפשרת רווחים שטרם מומשו (רט"מ) בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח וכ- 0.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		נכסים שוטפים נכסים לא שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות הון המיוחס לבעלי המניות חלק החברה בהון, נטו ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
1,754,673	1,581,853	1,906,417	
845,601	822,969	1,379,444	
1,662,852	1,597,482	2,074,844	
478,194	414,738	693,183	
459,228	392,602	517,834	
233,517	199,638	263,318	
233,517	199,638	263,318	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הכנסות מימון הוצאות מימון הפסדי אשראי חזויים רווח לתקופה חלק החברה ברווח החברה הכלולה (*) סווג מחדש.
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
268,539	75,941	92,245	199,442	249,290	
125,817	(*) 36,778	51,428	(*) 94,936	128,990	
13,822	4,090	2,608	9,342	11,611	
60,087	17,446	19,910	44,320	56,466	
31,096	9,261	10,443	23,028	29,801	

ג. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה

1. החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של אמפא קפיטל בע"מ.
2. חברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ תאגיד מדווח ודוחותיה הכספיים מפורסמים לציבור.
3. 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 המגזרים ד' ו-ה' להלן, כוללות את ההכנסות וההוצאות המלאות (100%) של החברות הכלולות אמפא קפיטל ואמפא יובלים, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
206,005	100,721	225,948	249,290	205,226	50,533	(478,707)	559,016
177,225	10,163	66,430	74,557	(7,773)	5,778	(83,682)	242,698
							(19,154)
							33,578
							(155,314)
							101,808
22,520	81,042	78,313	140,601	201,053	41,468	(344,641)	220,356
14,382	-	(61,773)	-	(4,332)	84	4,578	(47,061)
20,304	7,747	14,145	28,447	7,614	2,553	(40,121)	40,689

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

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (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
207,150	117,339	219,214	199,442	98,275	27,364	(320,711)	548,073
184,475	21,192	58,310	58,043	(60,812)	(2,838)	(23,043)	235,327
							(9,385)
							6,600
							(150,577)
							81,965
29,305	89,507	78,605	104,414	91,799	26,968	(198,972)	221,626
30,286	-	(66,509)	-	(50,834)	15	41,278	(45,764)
23,112	5,610	10,385	30,699	16,454	2,740	(51,132)	37,868

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
72,289	32,579	75,854	92,245	26,157	17,234	(126,301)	190,057
57,244	3,783	21,443	26,109	(5,614)	1,961	(25,868)	79,058
							(6,620)
							8,580
							(49,047)
							31,971
8,622	25,621	26,963	54,036	26,130	14,294	(81,199)	74,467
(132)	-	(19,590)	-	(4,332)	(25)	4,406	(19,673)
6,094	2,564	6,046	10,521	1,309	731	(13,249)	14,016

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

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (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
68,205	38,331	73,946	75,941	61,198	9,153	(143,910)	182,864
59,409	5,027	21,149	22,891	(9,293)	1,297	(28,569)	71,911
						(4,618)	
						7,733	
						(47,404)	
						27,622	
13,647	30,749	26,242	40,902	59,222	7,914	(101,055)	77,621
10,964	-	(21,533)	-	(4,465)	(323)	(5,426)	(20,783)
5,987	2,073	3,314	10,979	6,804	(472)	(18,543)	10,142

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
סה"כ	התאמות	הכנסות	מכירת	פיננסים	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
707,068	(531,094)	34,871	231,384	268,539	291,426	141,915	270,027
449,099	(41,239)	(1,863)	(80,482)	78,795	21,826	25,008	447,054
(34,758)							
8,249							
(202,187)							
220,403							
277,403	(372,168)	32,294	225,439	139,639	102,270	108,971	40,958
77,886	37,872	229	(56,717)	-	(145,093)	-	241,595
49,244	(71,837)	4,020	29,710	42,127	19,390	7,866	17,968

אמפא בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

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

לכבוד

בעלי המניות של

אמפא בע"מ

רח' ספיר 1

הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמפא בע"מ (להלן - "החברה") לימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 1,653 מיליוני ש"ח וכ- 1,142 מיליוני ש"ח לימים 30 בספטמבר 2025 ו- 2024 בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 43,674 אלפי ש"ח ושל כ- 21,816 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה חודשים, ורווח של כ- 4,901 אלפי ש"ח ושל כ- 9,917 אלפי ש"ח לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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.

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 בנובמבר 2025

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

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

משרד ראשלי"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשלי"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
87	222	337,584
3,257	63,804	23,247
3,344	64,026	360,831
2,970,914	2,799,882	4,156,871
54	54	78
515	977	543
	-	185,000
7,109	4,321	10,756
2,978,592	2,805,234	4,353,248
2,981,936	2,869,260	4,714,079
30,005	25,175	200,001
230	463	333
223	146	764
28,331	27,141	8,749
203,118	183,152	13,387
261,907	236,077	223,234
144,196	122,850	50,000
		1,732,120
469,338	437,859	5,595
120	246	120
240	431	142
75,869	-	1,804
689,763	561,386	1,789,781
3,647	3,647	3,652
-	-	591,773
86,468	85,932	86,469
159,899	153,056	159,899
-	-	4,469
(79,358)	(79,358)	(79,358)
1,859,610	1,908,520	1,934,160
2,030,266	2,071,797	2,701,064
2,981,936	2,869,260	4,714,079

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

רכוש קבוע

נכסי זכות שימוש

הלוואה לצד קשור

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

סה"כ נכסים לא שוטפים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות

של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה

ספקים וקבלני משנה

התחייבויות בגין מיסים שוטפים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים

אגרות חוב

התחייבויות מיסים נדחים

התחייבויות בגין הטבות לעובדים

התחייבויות בגין חכירה

זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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 הון המיוחס לבעלי מניות החברה

26 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

זהר לוי
מנכ"ל

אבי חסיד
סמנכ"ל כספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	420	-	1,560	הכנסות מניהול נדל"ן להשקעה הכנסות מדמי ניהול ואחרות
5,525	1,379	643	4,101	2,466	
5,525	1,379	1,063	4,101	4,026	
(37,426)	(3,446)	(9,224)	(10,296)	(21,091)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(125)	-	-	(1,577)	(20)	
(32,026)	(2,067)	(8,161)	(7,772)	(17,085)	הפסד מפעולות רגילות
5,108	3,591	7,918	8,954	12,615	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(13,549)	(5,371)	(7,397)	(15,202)	(23,194)	
(8,441)	(1,780)	521	(6,248)	(10,579)	
223,814	30,064	18,583	87,753	100,623	חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו ממס
183,347	26,217	10,943	73,733	72,959	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(43,266)	2,236	10,558	(10,467)	1,592	
140,081	28,453	21,501	63,266	74,551	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
רווח כולל אחר המיוחס לבעלי מניות החברה:					
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
8,818	1,973	-	1,973	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
8,818	1,973	-	1,973	-	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
148,899	30,426	21,501	65,239	74,551	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
140,081	28,453	21,501	63,266	74,551
808	104	104	351	437
39,078	(5,104)	(15,238)	7,599	(11,679)
(126)	-	-	-	-
1,722	(119)	(657)	1,256	(3,622)
(223,814)	(30,064)	(18,583)	(87,753)	(100,623)
25	-	2,290	-	5,804
(182,307)	(35,183)	(32,084)	(78,547)	(109,683)
6,129	1,884	5,251	1,357	(19,989)
18,585	6,890	(52,196)	7,415	(29,129)
54	32	431	(23)	542
24,768	8,806	(46,514)	8,749	(48,576)
(17,458)	2,076	(57,097)	(6,532)	(83,708)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

הכנסות והוצאות של החברה שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בגין הטבות עובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
ממס
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות של
החברה:

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(44,944)	(1,849)	(1,614,702)	(25,192)	(1,619,588)
-	-	(185,000)	-	(185,000)
-	-	(77,650)	-	(102,939)
(367)	-	-	(11)	(24)
(45,311)	(1,849)	(1,877,352)	(25,203)	(1,907,551)
4,830	-	125,170		195,170
62,015	-	-	25,000	-
(25,175)	(3,168)	(101,019)	(9,506)	(119,371)
21,384	3,011	(76,076)	16,573	(70,616)
(417)	(148)	(123)	(329)	(326)
-	-	591,778	-	591,778
-	-	1,732,121	-	1,732,121
62,637	(305)	2,271,851	31,738	2,328,756
(132)	(78)	337,402	3	337,497
219	300	182	219	87
87	222	337,584	222	337,584

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של

החברה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
מתן הלוואה לצד קשור
רכישת מניות בחברות מאוחדות
רכישות והשקעות ברכוש קבוע

מזומנים נטו - פעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו - פעילות מימון של החברה

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
10,747	2,480	1,273	7,564	9,946
383	27	27	108	30,197
מזומנים ששולמו במשך התקופה				
עבור:				
ריבית				
מיסים				
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה				
עבור:				
ריבית				
14	-	2,604	-	2,604

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
93,125	-	-	-	-
-	-	-	-	84,000
רכישת מניות בחברות מאוחדות				
מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה				
דיבידנד מחברה מאוחדת				

הנתונים המוצגים 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

2. הנפקת מניות לציבור

בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור, בהיקף כולל של כ- 603 מיליון ש"ח (כ- 592 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה), וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 והודעה משלימה של החברה מיום 7 ביולי 2025. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

3. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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)

4. מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים ושל ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן, למעט אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

שווי הוגן			יתרה בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח					
-	-	1,766,944	-	-	1,746,682
אגרות חוב (סדרה א')					

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

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

למידע נוסף בדבר הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ) והנפקת אגרות חוב (סדרה א'), ראה ביאורים ח3 ו-3ט לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים והלוואה שהועמדה לצד קשור

במהלך הרבעון השלישי, פרעה הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך כולל של כ- 1,760 מיליון ש"ח, וזאת מכספי תמורת הנפקת המניות, מכספי הנפקת אגרות החוב (סדרה א) ומכספי הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). פירעון הלוואות נעשה, בין היתר, באמצעות העמדת הלוואות לחברות הבנות לרבות העמדת הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח לצד קשור לבעלי השליטה בחברה, אשר מחזיק יחד עם חברה בת בנכס "מגדל אלקטרה" (75% ו-25%, בהתאמה).

ההלוואות שניתנו הינן בתנאי שוק, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית של 4.25%. ההלוואות ייפרעו בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מקרן ההלוואות ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור של 30% מהקרן כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2029, 2031 ו-2033. הריבית על ההלוואות תחושב ותשולם מדי חודש, החל ממועד העמדתן ועד לפירעון הסופי.

7. מיסים נדחים

בהמשך לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, יצאו החברות המוחזקות אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ מתחולת "חברות בית" כמשמעותו בהוראות סעיף 64 לפקודת מס הכנסה. כתוצאה מכך, התחייבויות המיסים הנדחים המיוחסות להפרשים הזמניים החייבים במס שלהן, אשר נכללו בדוחותיה הכספיים של החברה, נרשמו עם השלמת הנפקת מניותיה לציבור בדוחותיה הכספיים של החברות המוחזקות. כתוצאה מכך, בדוחותיה הכספיים של החברה נגרעו התחייבויות אלו בסך כולל של כ- 453 מיליון ש"ח, כנגד קיטון ביתרת ההשקעה באותן חברות.

8. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

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 אחר
7-9	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-29	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי "IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים 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 IAS34. 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

20 בנובמבר 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	נכסים
	2024	2025		
אלפי ש"ח				נכסים שוטפים:
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
158,161	111,750	147,191		מזומנים ושווי מזומנים
-	-	26,743	3	מזומן מוגבל
1,588,279	1,464,119	1,718,115	4	אשראי ללקוחות, נטו
8,233	5,984	14,368		חייבים ויתרות חובה
1,754,673	1,581,853	1,906,417		
				נכסים לא שוטפים:
806,731	784,237	1,352,861	4	אשראי ללקוחות, נטו
2,353	2,243	2,175		רכוש קבוע
9,625	9,661	9,796		נכסים בלתי מוחשיים
8,795	9,663	8,259		נכסי זכות שימוש
18,097	17,165	6,353		מסים נדחים
845,601	822,969	1,379,444		
2,600,274	2,404,822	3,285,861		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	התחייבויות והון <u>התחייבויות שוטפות:</u> הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו ניירות ערך מסחריים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות חלויות שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבות בגין חכירה
2024	2024	2025	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
1,095,210	1,067,569	1,484,135			
3,293	341	2,728			
200,000	200,000	410,000			
1,122	802	273			
26,454	20,117	14,757			
334,538	306,184	160,676			
2,235	2,469	2,275			
1,662,852	1,597,482	2,074,844			
398,250	332,099	613,269			<u>התחייבויות לא שוטפות:</u> הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו התחייבות בגין חכירה כתבי התחייבויות נדחים
2,972	5,024	3,532			
6,972	7,615	6,382			
70,000	70,000	70,000	6		
478,194	414,738	693,183			
226,817	175,958	228,957			<u>הון:</u> הון מניות וקרנות הון עודפים
232,411	216,644	288,877			
459,228	392,602	517,834			
2,600,274	2,404,822	3,285,861			סה"כ התחייבויות והון

מורן פרידמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דוד לוי – מנכ"ל	יובל גביש – יו"ר הדירקטוריון	20 בנובמבר 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-----------------	---------------------------------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
268,539	75,941	92,245	199,442	249,290	הכנסות מימון (**)
125,817	(*) 36,778	51,428	(*) 94,936	128,990	הוצאות מימון
142,722	39,163	40,817	104,506	120,300	הכנסות מימון, נטו
13,822	4,090	2,608	9,342	11,611	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים, נטו (**)
128,900	35,073	38,209	95,164	108,689	הכנסות מימון, נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים
7,978	1,169	1,579	6,286	5,685	הוצאות מכירה ושיווק
42,127	(*) 11,013	10,521	(*) 30,835	28,447	הוצאות הנהלה וכלליות
50,105	12,182	12,100	37,121	34,132	
78,795	22,891	26,109	58,043	74,557	רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
18,708	5,445	6,199	13,723	18,091	מסים על הכנסה
60,087	17,446	19,910	44,320	56,466	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר:					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
74	-	-	-	-	מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
60,161	17,446	19,910	44,320	56,466	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש.

(**) ראו התייחסות בנוגע ליישום הנחיות IFRS 9 בביאור 4.ב.2).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
		אלפי ש"ח			
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272
56,466	56,466	-	-	-	-
2,140	-	-	2,140	-	-
517,834	288,877	437	9,480	139,768	79,272

יתרה ליום 1 בינואר 2025
(מבוקר)

תנועה במהלך התקופה
רווח כולל התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר
2025

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
		אלפי ש"ח			
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053
50,000	-	-	-	47,413	2,587
44,320	44,320	-	-	-	-
1,725	-	-	1,389	316	20
392,602	216,644	363	6,934	92,001	76,660

יתרה ליום 1 בינואר 2024
(מבוקר)

תנועה במהלך התקופה
הנפקת מניות
רווח כולל התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר
2024

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

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
		אלפי ש"ח			
497,296	268,967	437	8,852	139,768	79,272
19,910	19,910	-	-	-	-
628	-	-	628	-	-
517,834	288,877	437	9,480	139,768	79,272

יתרה ליום 1 ביולי 2025

תנועה במהלך התקופה
רווח כולל התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר
2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
		אלפי ש"ח			
374,390	199,198	363	6,504	91,685	76,640
17,446	17,446	-	-	-	-
766	-	-	430	316	20
392,602	216,644	363	6,934	92,001	76,660

יתרה ליום 1 ביולי 2024

תנועה במהלך התקופה
רווח כולל התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר
2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)						
סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
100,000	-	-	-	94,823	5,177	תנועה במהלך השנה הנפקת מניות
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
60,087	60,087	-	-	-	-	רווח נקי השנה
60,161	60,087	74	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
2,510	-	-	2,510	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(715)	673	42	הקצאת מניות חסומות
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
60,087	17,446	19,910	44,320	56,466
(213,144)	(76,306)	(44,823)	(100,683)	(314,534)
(153,057)	(58,860)	(24,913)	(56,363)	(258,068)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרים				
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
(330)	(32)	(22)	(79)	(223)
(2,305)	(611)	(570)	(1,937)	(1,451)
(2,635)	(643)	(592)	(2,016)	(1,674)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
רכישת רכוש קבוע				
רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
480,344	125,557	167,974	289,897	984,608
(378,602)	(106,606)	(193,349)	(282,660)	(943,451)
(3,177)	(788)	(817)	(2,396)	(2,385)
45,000	45,000	60,000	45,000	210,000
100,000	-	-	50,000	-
243,565	63,163	33,808	99,841	248,772
87,873	3,660	8,303	41,462	(10,970)
תזרימי מזומנים מפעולות מימון				
נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים				
ואחרים				
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים				
ואחרים				
פרעונות התחייבות בגין חכירה				
הנפקת ניירות ערך מסחריים				
הנפקת מניות				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון				
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
70,288	108,090	138,888	70,288	158,161
158,161	111,750	147,191	111,750	147,191
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	באלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,510	766	627	1,725	2,139	תשלום מבוסס מניות
					פחת רכוש קבוע והפחתות נכסים בלתי מוחשיים
2,061	514	574	1,516	1,683	שינוי תוצאתי בהתחייבות להטבות לעובדים, נטו
2,940	974	849	1,944	(6)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
(2,526)	(922)	300	(1,572)	11,744	הכנסות מימון והפרשי הצמדה מאשראי ללקוחות
(31,922)	(6,894)	(15,093)	(24,098)	(41,358)	הוצאות מימון בגין התחייבות זכות שימוש
511	129	96	399	341	הפחתה בגין נכס חכירה
2,696	665	684	2,036	2,030	
(23,730)	(4,768)	(11,963)	(18,050)	(23,427)	
(520,004)	(58,726)	(111,010)	(381,309)	(634,648)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
-	-	(16,909)	-	(26,743)	שינוי באשראי ללקוחות
					מזומן מוגבל
327,456	(16,752)	92,674	299,815	388,925	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(5,031)	2,874	(1,877)	(2,782)	(6,134)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(204)	(290)	119	(524)	(849)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
8,369	1,356	4,144	2,167	(11,657)	
(189,414)	(71,538)	(32,860)	(82,633)	(291,107)	
(213,144)	(76,306)	(44,823)	(100,683)	(314,534)	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

215,313	58,096	77,784	168,526	209,829	ריבית שהתקבלה
(117,492)	(30,804)	(41,859)	(84,301)	(111,509)	ריבית ששולמה
78	18	22	130	44	מסים שהתקבלו
(13,395)	(4,104)	(2,123)	(11,081)	(18,705)	מסים ששולמו

נספח ג - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,101	1,974	832	1,309	1,494	נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה
-------	-------	-----	-------	-------	-------------------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

אמפא קפיטל בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 27 בדצמבר 1967 וכתובתה הרשמית היא רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח. הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן – "הדוחות הכספיים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

"חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), מחזיקה בכ-50.85% 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-47.65% ממניות החברה.

לגבי שינויים בשיעורי ההחזקה לאחר תאריך הדיווח-ראה ביאור 8 י' להלן.

ב. בחודש נובמבר 2022 רכשה החברה את אמפא אשראי ומימון בע"מ (להלן "אמפא אשראי ומימון") חברה בשליטת בעלי עניין בחברה (לרבות בעלת השליטה, בעקיפין, בחברה) בתמורה לשווי הון המניות בסך כ-10 אלפי ש"ח, במטרה להקים פעילות בתחום האשראי הצרכני.

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

1. **אשראי לעסקים** - מתן אשראי לעסקים, לחברות ולעוסקים, באמצעות ממסרים עצמיים, ערבויות ושירות נכיון ממסרים דחויים ללקוחות קיימים נבחרים.

2. **נדל"ן** - מתן אשראי לזמן ארוך כנגד שעבוד זכויות בנכסי נדל"ן, לרוב בדרגה ראשונה, לוויה בניה מלא של פרויקטים בתחום הנדל"ן, לרבות פיקוח וניהול תזרימי מזומנים ומתן פתרונות מימון יזמות נדל"ן. הלוואות גישור לעסקים ולפרטיים באמצעות אמפא אשראי ומימון.

3. **ציוד והיסעים** - מתן אשראי לזמן ארוך, בעיקר בדרך של הלוואות, לשם רכישת ציוד תעשייתי, צמ"ה, היסעים והובלה וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש.

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

לחברה ולאמפא אשראי ומימון רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן – "רשות שוק ההון"), על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק שירותים פיננסיים"). תוקף הרישיון של החברה הינו עד ליום 8 בדצמבר, 2028 ושל אמפא אשראי ומימון בע"מ עד 31 בדצמבר 2027. הרישיון מתיר לחברה ולאמפא אשראי ומימון לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

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. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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 2024 (להלן – "הדוחות המאוחדים השנתיים") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט עדכון מדיניות ההכרה בהכנסה כמפורט בביאור 2ה בדבר הכרה בריבית פיגורים בגין חובות פגומים.

הכרה בהכנסות ריבית

עבור מכשירי חוב בכשל (חובות פגומים), הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית לפי ערך בספרים, נטו (כלומר, אחרי ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. תקנות ניירות ערך

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

ביאור 3 - מזומן מוגבל

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, יתרת המזומן המוגבל בשימוש מצויה בחשבון נאמנות משועבד לטובת גופים מוסדיים, במסגרת הסכמי מימון שנחתמו עימם.

שימוש בכספים אלו כפוף לעמידה בקריטריונים שנקבעו בהסכמי המימון, לרבות ביצוע שעבודים של התקשרויות עם לוויים לטובת הגופים המממנים. יתרת המזומן המוגבל מהווה את אותו חלק בחשבון אשר נכון לתאריך המאזן לא ניתנים לשימוש עקב חריגה מהקריטריונים כפי שנקבעו בהסכמי המימון.

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

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,002,313	1,018,821	1,118,467
1,115,076	985,445	1,533,641
360,071	324,699	457,099
(60,520)	(56,040)	(15,322)
2,416,940	2,272,925	3,093,885
(18,744)	(20,999)	(19,415)
(3,186)	(3,570)	(3,494)
2,395,010	2,248,356	3,070,976
1,588,279	1,464,119	1,718,115
806,731	784,237	1,352,861

אשראי לעסקים

נדל"ן

צויד והיסעים

בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (2) (3)

סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בקיזו:

הכנסות מראש (1)

חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש

סך הכל אשראי ללקוחות, נטו

סך הכל מוצג בנכסים שוטפים

סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

- (1) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות נכיון 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.
- (2) בנוגע לאופן חישוב ההפרשה והכנסות בגין אשראי ללקוחות, ראו בהרחבה ביאור (5), (6) ו-2ה' לדוחות המאוחדים השנתיים וכן ביאור 2ב לעיל.
- (3) ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו ביאור 18' לעיל.

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
1,053,945	5,167	0.49%	1,471,796	4,857	0.33%	446,982	1,475	0.33%	2,972,723	11,499	0.39%	2,972,723	11,499	0.39%
35,585	503	1.41%	61,845	357	0.58%	7,293	42	0.58%	104,723	902	0.86%	104,723	902	0.86%
6,028	2,275	37.74%	-	-	-	2,824	646	22.88%	8,852	2,921	33.00%	8,852	2,921	33.00%
1,095,558	7,945	0.73%	1,533,641	5,214	0.34%	457,099	2,163	0.47%	3,086,298	15,322	0.50% (*)	3,086,298	15,322	0.50% (*)

הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

(*) הקיטון בשיעור ההפרשה לירידת ערך נובע בעיקר מההסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו ביאור 18 לעיל וכן משינוי בתמהיל האשראי של החברה אשר השפיע על שיעור ההפרשה הכללית.

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
822,608	5,360	0.65%	938,922	3,850	0.41%	318,199	1,305	0.41%	2,079,729	10,515	0.51%	2,079,729	10,515	0.51%
59,815	876	1.46%	36,899	265	0.72%	2,837	20	0.70%	99,551	1,161	1.17%	99,551	1,161	1.17%
111,829	40,255	36%	9,624	2,614	27.16%	3,663	1,495	40.81%	125,116	44,364	35.46%	125,116	44,364	35.46%
994,252	46,491	4.68%	985,445	6,729	0.68%	324,699	2,820	0.87%	2,304,396	56,040	2.43%	2,304,396	56,040	2.43%

הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

ב. הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים														
817,750	5,926	0.72%	1,086,574	4,020	0.37%	353,833	1,309	0.37%	2,258,157	11,255	0.5%	2,258,157	11,255	0.5%
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר														
43,896	744	1.69%	15,332	99	0.65%	1,941	13	0.67%	61,169	856	1.4%	61,169	856	1.4%
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי														
118,737	45,115	38%	13,170	1,487	11.29%	4,297	1,807	42.05%	136,204	48,409	35.54%	136,204	48,409	35.54%
980,383	51,785	5.28%	1,115,076	5,606	0.5%	360,071	3,129	0.87%	2,455,530	60,520	2.46%	2,455,530	60,520	2.46%

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)			
51,785	5,606	3,129	60,520
עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים			
(759)	837	166	244
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר			
(241)	258	29	46
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי(**)			
4,265	13	839	5,117
עדכון ההפרשה הספציפית בגין עסקת מכירה (***)			
(42,937)	(1,500)	(1,462)	(45,899)
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה של חוב אבוד			
(4,168)	-	(538)	(4,706)
7,945	5,214	2,163	15,322
ליום 30 בספטמבר, 2025			
(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח ומנגד הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים. להערכת הנהלת החברה, לא קיים סיכוי גבוה ממשי להכנסות אלו ועל כן נרשמה בגין מחיקה מלאה של כ-6.2 מיליון ש"ח. התנועה הנ"ל מוצגת בנטו ועל כן, ללא השפעה על ההפרשה להפסדי אשראי.			
(**) במהלך התקופה רשמה החברה הקטנה של ההוצאות להפסדי אשראי חזויים בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-448 אלף ש"ח.			
(***) ראו ביאור 8 ו' לעיל.			
ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)			
39,642	6,861	3,132	49,635
עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים			
308	1,549	135	1,992
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר			
(477)	37	15	(425)
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (*)			
9,954	(1,718)	(461)	7,775
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה של חוב אבוד			
(2,936)	-	(1)	(2,937)
46,491	6,729	2,820	56,040
ליום 30 בספטמבר, 2024			
(*) במהלך התקופה רשמה החברה הקטנה של ההוצאות להפסדי אשראי חזויים בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-613 אלף ש"ח.			

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
ליום 1 ביולי, 2025			
6,428	4,716	1,682	12,826
עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים	442	474	874
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר	(109)	24	(103)
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי	1,296	541	1,837
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה של חוב אבוד	(112)	-	(112)
ליום 30 בספטמבר, 2025	7,945	2,163	15,322
(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.			
ליום 1 ביולי, 2024			
42,627	7,132	2,825	52,584
עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים	337	322	530
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר	16	9	32
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי(*)	4,144	118	3,528
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקה של חוב אבוד	(633)	(1)	(634)
ליום 30 בספטמבר, 2024	46,491	2,820	56,040

(*) במהלך התקופה רשמה החברה הקטנה של ההוצאות להפסדי אשראי חזויים בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-141 אלף ש.ח.

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ס"ה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים
	אלפי ש"ח (מבוקר)		
49,635	3,132	6,861	39,642
ליום 1 בינואר, 2024			
			עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
2,732	139	1,719	874
			עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(730)	8	(129)	(609)
			עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (*)
11,820	(40)	(2,845)	14,705
			עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים
(2,937)	(110)	-	(2,827)
60,520	3,129	5,606	51,785
ליום 31 בדצמבר, 2024			

(*) במהלך התקופה רשמה החברה הקטנה של ההוצאות להפסדי אשראי חזויים בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-800 אלף ₪.

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות (בהתאם למועדי פירעון):

30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
ס"ה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
	אלפי ש"ח			
1,728,215	157,618	655,728	914,869	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
(10,101)	(521)	(2,256)	(7,324)	הפרשה להפסדי אשראי
1,718,114	157,097	653,472	907,545	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
826,719	105,996	620,804	99,919	שנה שנייה
358,605	84,830	250,605	23,170	שנה שלישית
80,631	60,974	4,802	14,855	שנה רביעית
92,128	47,681	1,702	42,745	שנה חמישית ואילך
1,358,083	299,481	877,913	180,689	
(5,221)	(1,642)	(2,958)	(621)	הפרשה להפסדי אשראי
1,352,862	297,839	874,955	180,068	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
3,070,976	454,936	1,528,427	1,087,613	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
	אלפי ש"ח			
1,512,370	110,771	527,709	873,890	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
(48,251)	(506)	(2,230)	(45,515)	הפרשה להפסדי אשראי
1,464,119	110,265	525,479	828,375	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
669,542	152,852	402,208	114,482	שנה שנייה
95,255	37,689	52,872	4,694	שנה שלישית
22,419	19,135	2,656	628	שנה רביעית
4,810	4,252	-	558	שנה חמישית ואילך
792,026	213,928	457,736	120,362	
(7,789)	(2,314)	(4,499)	(976)	הפרשה להפסדי אשראי
784,237	211,614	453,237	119,386	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
2,248,356	321,879	978,716	947,761	
31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
	אלפי ש"ח			
1,642,092	147,295	600,327	894,470	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
(53,813)	(464)	(2,212)	(51,137)	הפרשה להפסדי אשראי
1,588,279	146,831	598,115	843,333	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
412,546	64,824	279,822	67,900	שנה שנייה
242,492	71,679	159,883	10,930	שנה שלישית
122,527	43,889	73,889	4,749	שנה רביעית
35,873	32,384	1,155	2,334	שנה חמישית ואילך
813,438	212,776	514,749	85,913	
(6,707)	(2,665)	(3,394)	(648)	הפרשה להפסדי אשראי
806,731	210,111	511,355	85,265	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
2,395,010	356,942	1,109,470	928,598	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)										
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	חובות שעבר מועד פרעונם							חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
		מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
		אלפי ש"ח								
2,972,724	-	-	-	-	-	-	-	14,815	2,957,909	הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגינן עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
104,723	95,183	-	-	-	-	3,526	31	3,505	2,478	
8,852	548	3,239	688	924	477	1,702	76	378	820	
3,086,299	95,731	3,239	688	924	477	5,228	107	18,698	2,961,207	
										סה"כ

סה"כ

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)										
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	חובות שעבר מועד פרעונם							חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
		מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
		אלפי ש"ח								
2,079,729	-	-	-	-	-	4,868	1,050	2,172	2,071,639	הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגינן עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
99,551	51,739	-	15,223	9,845	663	2,305	771	1,698	17,307	
125,116	1,350	87,647	1,512	2,676	3,089	3,183	9,352	2,177	14,130	
2,304,396	53,089	87,647	16,735	12,521	3,752	10,356	11,173	6,047	2,103,076	

ביאור 4 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

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

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)										
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	חובות שעבר מועד פרעונם							חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
		מערל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
		אלפי ש"ח								
2,258,157	-	-	-	-	-	5,079	842	3,045	2,249,191	הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגינן עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
61,169	32,962	-	18,943	616	1,079	719	578	2,796	3,476	
136,204	1,149	90,961	3,822	8,793	2,586	10,855	296	11,563	6,179	
2,455,530	34,111	90,961	22,765	9,409	3,665	16,653	1,716	17,404	2,258,846	

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 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות						
66,273	65,070	67,269	70,916	70,916	70,916	3 כתבי התחייבות נדחים
249,239	239,823	278,025	249,827	239,741	280,603	3 הלוואות מתאגידים פיננסיים בריבית קבועה
315,512	304,893	345,294	320,743	310,657	351,519	

(*) לפרטים בדבר רמת השווי ההוגן - ראו ביאור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 6 - כתבי התחייבויות נדחים

בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים, המחזיקה בכ 47.65% – 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.

סך כתבי ההתחייבות ליום 30 בספטמבר 2025 ו-31 לדצמבר 2024, הינם בסך של 70 מיליון ש"ח מתוך מסגרת מחייבת של 150 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

לפרטים נוספים ראו ביאור 16 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, 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 ההלוואות 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.

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	התאמות	סה"כ	
90,905	109,305	49,080	-	249,290	סה"כ הכנסות המגזר
47,686	57,278	24,026	-	128,990	סה"כ עלות הכנסות המגזר
43,219	52,027	25,054	-	120,300	רווח מגזרי
8,268	2,143	1,200	-	11,611	הוצאות בגין הפסדי אשראי
34,951	49,884	23,854	-	108,689	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
				5,685	הוצאות מכירה ושיווק
				28,447	הוצאות הנהלה וכלליות
				74,557	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,087,613	1,528,427	454,936	-	3,070,976	נכסי המגזר

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
199,442	-	37,282	68,340	93,820	סה"כ הכנסות המגזר
(*)94,936	-	16,074	33,336	45,526	סה"כ עלות הכנסות המגזר
104,506	-	21,208	35,004	48,294	רווח מגזרי
9,342	-	(311)	(132)	9,785	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
95,164	-	21,519	35,136	38,509	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
6,286					הוצאות מכירה ושיווק
(*)30,835					הוצאות הנהלה וכלליות
58,043					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,248,356	-	321,879	978,716	947,761	נכסי המגזר

(*)סווג מחדש.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
92,245	-	21,438	42,050	28,757	סה"כ הכנסות המגזר
51,428	-	8,565	24,741	18,122	סה"כ עלות הכנסות המגזר
40,817	-	12,873	17,309	10,635	רווח מגזרי
2,608	-	481	499	1,628	הוצאות בגין הפסדי אשראי
38,209	-	12,392	16,810	9,007	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
1,579					הוצאות מכירה ושיווק
10,521					הוצאות הנהלה וכלליות
26,109					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
3,070,976	-	454,936	1,528,427	1,087,613	נכסי המגזר

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
75,941	-	15,652	28,792	31,497	סה"כ הכנסות המגזר
(*)36,778	-	6,556	14,462	15,760	סה"כ עלות הכנסות המגזר
39,163	-	9,096	14,330	15,737	רווח מגזרי
4,090	-	(5)	(404)	4,499	הוצאות בגין הפסדי אשראי
35,073	-	9,101	14,734	11,238	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
1,169					הוצאות מכירה ושיווק
(*)11,013					הוצאות הנהלה וכלליות
22,891					רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
2,248,356	-	321,879	978,716	947,761	נכסי המגזר
					(*)סווג מחדש

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
268,539	-	43,719	96,953	127,867	סה"כ הכנסות המגזר
125,817	-	19,645	45,724	60,448	סה"כ עלות הכנסות המגזר
142,722	-	24,074	51,229	67,419	רווח מגזרי
13,822	-	106	(1,255)	14,971	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
128,900	-	23,968	52,484	52,448	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,978					הוצאות מכירה ושיווק
42,127					הוצאות הנהלה וכלליות
78,795					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,395,010	-	356,942	1,109,470	928,598	נכסי המגזר

ביאור 8 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. במהלך חודש ינואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 200 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי חלף מסגרת מחייבת קודמת למימון קבוצות רכישה באמפא אשראי ומימון בהיקף של 300 מיליון ש"ח. המסגרת החדשה תשמש למימון כלל המגזרים בהם פועלת החברה, וזאת חלף המסגרת הקודמת שבוטלה.
 - ב. במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 150 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון נדל"ן בשעבוד ראשון. המסגרת בתוקף ל-4.5 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 18 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור שנתי השווה ל-0.3% מיתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת וריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח.
 - ג. בחודש אפריל 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 5"). הנע"מ סדרה 5 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.
 - ד. במהלך חודש אפריל 2025, הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי מחייבת מ-550 מיליון ש"ח ל-800 מיליון ש"ח. קרי, הגדלת המסגרת המחייבת ב-250 מיליון ש"ח.
 - ה. בחודש מאי 2025, קיבלה החברה דירוג A+ עם תחזית יציבה מחברת מעלות S&P.
 - ו. ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים בהיקף ברוטו של כ-138 מיליון ש"ח (נטו בדוחות – כ-94 מיליון ש"ח לאחר הפרשות להפסדי אשראי) וזכאות לכספי גבייה עתידיים בגין חובות עבר שנמחקו עד למועד המכירה, לחברת נאמן צמיחה בע"מ (להלן – "הרוכשת"), חברה ייעודית (SPC) בשליטת גולדנרוד פיננסים בע"מ (להלן – "גולדנרוד"), המתמחה ברכישת חובות ובשירותי גבייה משפטיים.
- העסקה מהווה מהלך אסטרטגי לשיפור מערך הגבייה של החברה וקבלת שירותי גבייה איכותיים לטווח ארוך מבלי להקים מערך גבייה פנימי יקר – כך מושגת יעילות תפעולית וחסכון כלכלי, לצד שיפור בטיפול בחובות עתידיים, חיסכון בעלויות תפעול והפחתת חשיפה לחובות מסופקים.
- תמורת העסקה שולמה באמצעות הלוואה שהעמידה החברה לרוכשת, בסך כולל של 94 מיליון ש"ח, בתנאי שוק, לתקופה של 7 שנים. במקביל, נחתם הסכם עם חברת עו"ד נאמן זקן ושות', שהינה צד קשור לגולדנרוד, לקבלת שירותי גבייה עתידיים ל-10 שנים בהיקף עלות בשווי שירותים של 61 מיליון ש"ח. שירותים אלו נבחנו ע"י מעריך שווי חיצוני ובהתאם להערכתו הינם בערך הוגן המשקף ערך כלכלי ממשי. בהסכם ההלוואה ניתנה לרוכשת האופציה להסב את הסכם השירותים האמור אליה כך שהחל ממועד ההסבה השירותים יסופקו ישירות ע"י הרוכשת ובהתאם קרן ההלוואה בגובה סכום השירותים (61 מיליון ש"ח) תומר לחוב בגין שירותי גבייה עתידיים. יתרת ההלוואה (33 מיליון ש"ח) תיוותר במתכונת הלוואה וריבית ותיפרע במזומן. להבטחת החזר ההלוואה נכללו מנגנוני הגנה, לרבות מנגנון Cash Sweep, ערבות של גולדנרוד בגובה 15 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על מקורות ההכנסה העצמאיים של הרוכשת ועל מבנה העסקה, הסיכוי למימוש הבטוחה (בתיק הנרכש) בעת כשל הינו קלוש. בעת הסבת חלק מההלוואה להסכם שירותים, יוכר נכס לא פיננסי, וההוצאה בגין שירותי הגבייה תוכר כהוצאה שוטפת לאורך תקופת השירות (10 שנים).
- בהתאם לחוות דעת משפטית של משרד עו"ד שליווה את החברה בעסקה ולבחינה חשבונאית, מתקיימים התנאים לגריעת הנכס הפיננסי מהמאזן, כנדרש בתקן IFRS9, שכן החברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. לפיכך, תיק החובות נגרע מהספרים במועד המכירה.

ביאור 8 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו (המשך)

ז. בחודש יולי 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 60 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 6"). הנע"מ סדרה 6 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.

ח. במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה עם בנק ירושלים בהסכם מכר, לשם מכירה של זכויותיה והתחייבויותיה של החברה בהלוואות שהעמידה ללווים שלה בעסקאות למימון רכבי היסעים, הובלה וצמ"ה בהיקף של כ- 78 מיליון ש"ח. בדרך של המחאה על דרך המכר בלתי חוזרת, סופית, גמורה, בלתי מותנית ומוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, וזאת בכמה פעימות נפרדות שתבוצענה בשני מועדי המחאה.

ביום 29 בספטמבר בוצעה הפעימה הראשונה בהיקף של כ- 49 מיליון ש"ח. בגין המכירה הנ"ל רשמה החברה בספריה רווח הון של כ- 2.5 מיליון ש"ח לפני מס. ביום 28 באוקטובר בוצעה הפעימה השנייה בהיקף של כ- 29 מיליון ש"ח. בגין המכירה הנ"ל רשמה החברה בספריה רווח הון של כ- 1.5 מיליון ש"ח לפני מס, עסקה זו טרם הוכרה בדוחות הביניים ליום 30.9.2025.

ט. במהלך חודש אוגוסט 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 300 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון פעילות ליווי בנייה. המסגרת בתוקף ל-6 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 24 חודשים ממועד העמדת מסגרת האשראי. המסגרת בריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח שנקבע מראש בהסכם.

י. בהמשך לביאור 23(1) בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024, ביום 16/11/2025 הודיעו בעלי המניות העיקריים של החברה, מנורה מבטחים השקעות בע"מ וחברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ כי בחרו לממש את זכות הסירוב הראשונה הנתונה להם ורכשו תמורת מזומן מיו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה מר יובל גביש 321,566 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידו המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החברה אינה צד לעסקה האמורה, אשר בוצעה בין בעלי מניותיה ואין לה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה או על מצבה הפיננסי. לאחר המימוש שיעורי ההחזקה ישתנו כך שחברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ תחזיק בכ-51.4% ממניות החברה ומנורה מבטחים החזקות בע"מ תחזיק בכ-48.1% ממניות החברה.

יא. ביום 20 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה.

יב. למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות שהוטלו עליה מכח הסכמים עם מלווים.

יג. במהלך חודש אוקטובר נחתם הסכם לרכישת 60% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של חברה פרטית המאוגדת בישראל ("החברה הנרכשת") אשר הינה מוחזקת ומנוהלת על ידי שני צדדי ג' בלתי קשורים והינה בעלת רישיון מתן שירותים פיננסיים, מרשות שוק ההון ביטוח וחיסכון בתמורה ל-6 מיליון ש"ח השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים כגון קבלת היתר שליטה מרשות שוק ההון ביטוח וחיסכון, כל ההצהרות, המצגים וההתחייבויות של החברה הנרכשת המשיכו להיות נכונים ומדויקים וממשיכים לעמוד בתוקף במועד ההשלמה, לא התרחש כל שינוי לרעה באיזו מחברות הקבוצה ולא קיימת מניעה חוקית להשלמת העסקה.

נכון למועד הדוח, התנאים המתלים טרם הושלמו.



תאריך: 26 בנובמבר, 2025

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 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

26 בנובמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אמפא בע"מ
ספיר 5,
הרצליה
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2025 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ ליום 30 בספטמבר 2025 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון