



אמפא יובלים מצגת לשוק ההון

ינואר 2023



קבוצת
יובלים
יצירתיות בבנייה



דיסקליימר

מצגת זו הוכנה על-ידי **אמפא יובלים** ("החברה") לצרכי הצגה כללית אודות החברה, ומשכך, המידע הכלול בה הינו תמציתי בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. אשר על כן, אין במצגת זו כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט, והיא אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחי החברה לציבור, ויש לקרוא אותה יחד עם הדיווחים אותם מפרסמת החברה, לרבות התשקיף. ככל שקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה או האמור בתשקיף, יגבר האמור בדיווחי החברה או בתשקיף.

המידע הנכלל במצגת זו איננו מתיימר להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה. החברה אף אינה מתחייבת לעדכן או לשנות את המידע הנכלל במצגת כדי שישקף אירועים או שינויים שיתרחשו לאחר מועד הכנתה.

מודגש כי הנתונים המוצגים במצגת זו הינם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022, אלא אם צוין אחרת.

מצגת זו מכילה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד. מידע צופה פני העתיד במצגת מבוסס על הערכות והנחות הנהלת החברה נכון למועד הכנת המצגת, שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות. המצגת עשויה לכלול נתונים ופרסומים סטטיסטיים שפורסמו על-ידי צדדים שלישיים, אשר תוכנם לא נבדק על-ידי החברה, והחברה אינה אחראית לנכונותם.

המידע הנכלל במצגת איננו מהווה הצעה או הזמנה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה. כן, המידע הנכלל במצגת איננו מהווה ייעוץ, המלצה, או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בניירות ערך של החברה ועל כל השוקל לרכוש ניירות ערך של החברה או להשקיע את כספו בדרך אחרת בהשקעה שתשואתה נגזרת מביצועי החברה, לעשות זאת לאחר קבלת יעוץ השקעות המתאים לצרכיו האישיים ולאחר עיון מדוקדק בתשקיף שפרסמה החברה ובדיווחים האחרים שפרסמה לציבור.



כרטיס ביקור – אמפא יובלים

חברת נדל"ן מובילה בתחום המגורים להשכרה



ימים הצעירה, נתניה



שערי העיר, אשדוד



צפי אכלוס
מלא של כלל
הפרויקטים
בהדרגה עד
שנת 2026



מוחזקת
50% ע"י
קבוצת אמפא
ו- 50% "יובלים"
בגבעה הירוקה"
מקבוצת יובלים.



אמפא יובלים
מתמחה ברכישת
מקבצי דיור
למגורים בישראל,
השכרתם ומכירתם
במסגרת חוק
עידוד השקעות הון.

כ- 1.82* מיליארד ₪

עלות כוללת של 842 דירות ב- 14
פרויקטים באזורי ביקוש שנרכשו עד היום

כ- 341 מיליון ₪

עודף שווי מעל עלות הצפוי להיות מוכר
בהדרגה עם אכלוס הפרויקטים

כ- 2.16 מיליארד ₪

שווי נכסים כגמורים ליום 31.08.22

183 מיליון ₪

הון עצמי ליום 30.09.22

מעל כ- 500 מיליון ₪ הון עצמי כלכלי**

*שווי עלות כוללים הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה
אשר פורסם באוגוסט 2022
**הון עצמי כלכלי כולל את ההון העצמי בתוספת עודף השווי
מול העלות.

בעלי המניות

שותפות בין שתי קבוצות מובילות



פועלת מאז שנת 2000 בתחום הנדל"ן בישראל ומתמחה בייזום, תכנון, פיתוח והקמה של פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

בראשותו של מר איציק ברוך, ומעסיקה כיום כ-30 מנהלים ועובדים עתירי ניסיון.

הקימה ומקימה למעלה מ-2,400 יח"ד וכ-77,000 מ"ר מסחרי. בנוסף, מתכננת ויוזמת כ-56 פרויקטים נוספים (חלקם עם שותפים) עם למעלה מ-14,000 יח"ד וכ-540,000 מ"ר מסחרי ברחבי הארץ.



קבוצת אמפא נוסדה בשנת 1933 ופועלת בעיקר בתחום הנדל"ן, פיננסיים, תעשייה, אנרגיה וחקלאות.

בתחום הנדל"ן הקבוצה עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב ומגורים בישראל (מעל 250,000 מ"ר), לרבות בנייני משרדים ומסחר, קריית חינוך, מעונות סטודנטים, מגורים ועוד. בנוסף לחברה זכיינות בישראל של חברת We Work.

הקבוצה הינה בבעלות קבוצת פוגל ומשפחת נקש.



חלק
מחברות
הקבוצה:

הנהלה בכירה

הנהלה מנוסה ובעלת ניסיון
עשיר בכל תחומי הנדל"ן



אבי חסיד, סמנכ"ל כספים

מעל 20 שנות ניסיון
בתחום הכספים, רו"ח
בעל תואר ראשון במימון
וחשבונאות ותואר שני
במנהל עסקים. משמש
כמנהל הכספים של
קבוצת אמפא.



איציק ברוך, מנכ"ל

בעל ניסיון של מעל 25
שנים בתחום, יזם וניהל
הקמת פרויקטים רבים
הכוללים אלפי יח"ד ועשרות
אלפי מ"ר משרדים.
תואר ראשון במנהל עסקים
מהמסלול האקדמי של
המכללה למנהל ובוגר
לימודי שמאות מקרקעין.



זוהר לוי, יו"ר

מעל 30 שנות ניסיון בכל
סוגי הנדל"ן בישראל.
בוגר תואר ראשון במנהל
עסקים. מכהן בתפקידי
מנכ"ל, יו"ר ודירקטור
בחברות בקבוצת אמפא.

חוק עידוד השקעות הון

עיקרי ההטבות – עד דצמבר 2023

דירה חדשה אשר הושכרה במהלך לפחות 5 שנים לאחר בנייתה זכאית להטבות מס:

1 פטור ממע"מ
על הכנסות
משכירות וגם
בעת המכירה

**2 מס חברות
מופחת**
11%
(במקום 23% על
דירה רגילה)

3 מס רכישה מופחת
0.5% ברכישה של
מינימום 50 יחידות
דיוור באותו הפרויקט
(במקום 8%)

4 פחת מואץ
20% לשנה

5 מכירה חלקית
מכירה של 50%
מהדירות ללא
איבוד ההטבות



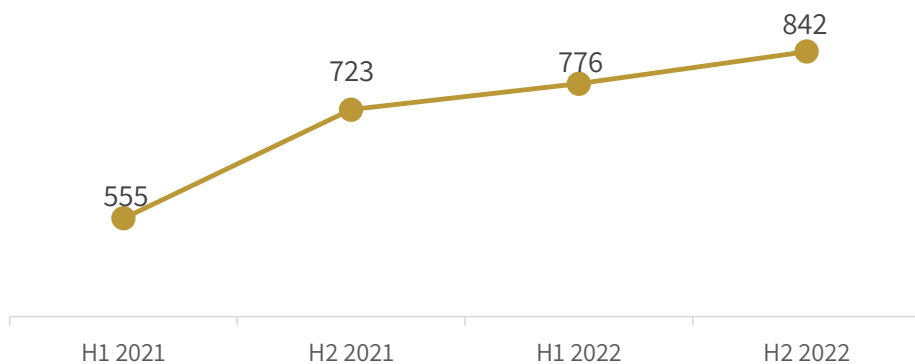
אסטרטגיה

רכישת דירות תחת חוק
עידוד השקעות בתנאים
מועדפים ומכירה ברווח
עודף



היקף פעילות

842 יח"ד נרכשו ב-24 חודשים



התפתחות
יח"ד נרכשות



שווי הדירות
הנוכחי עומד על
כ-2.2 מיליארד ש"ח
הגזר שווי לדירה
של 2.6 מיליון
ש"ח**



תנאים מועדפים
ברכישה (מפרט,
תנאי תשלום
ועוד)



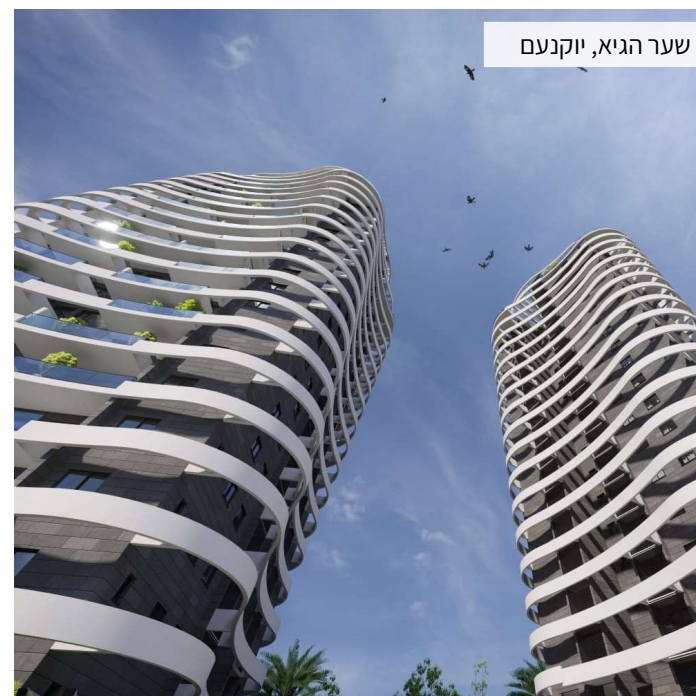
החברה רכשה
את כל הדירות
בהנחה ממחיר
השוק



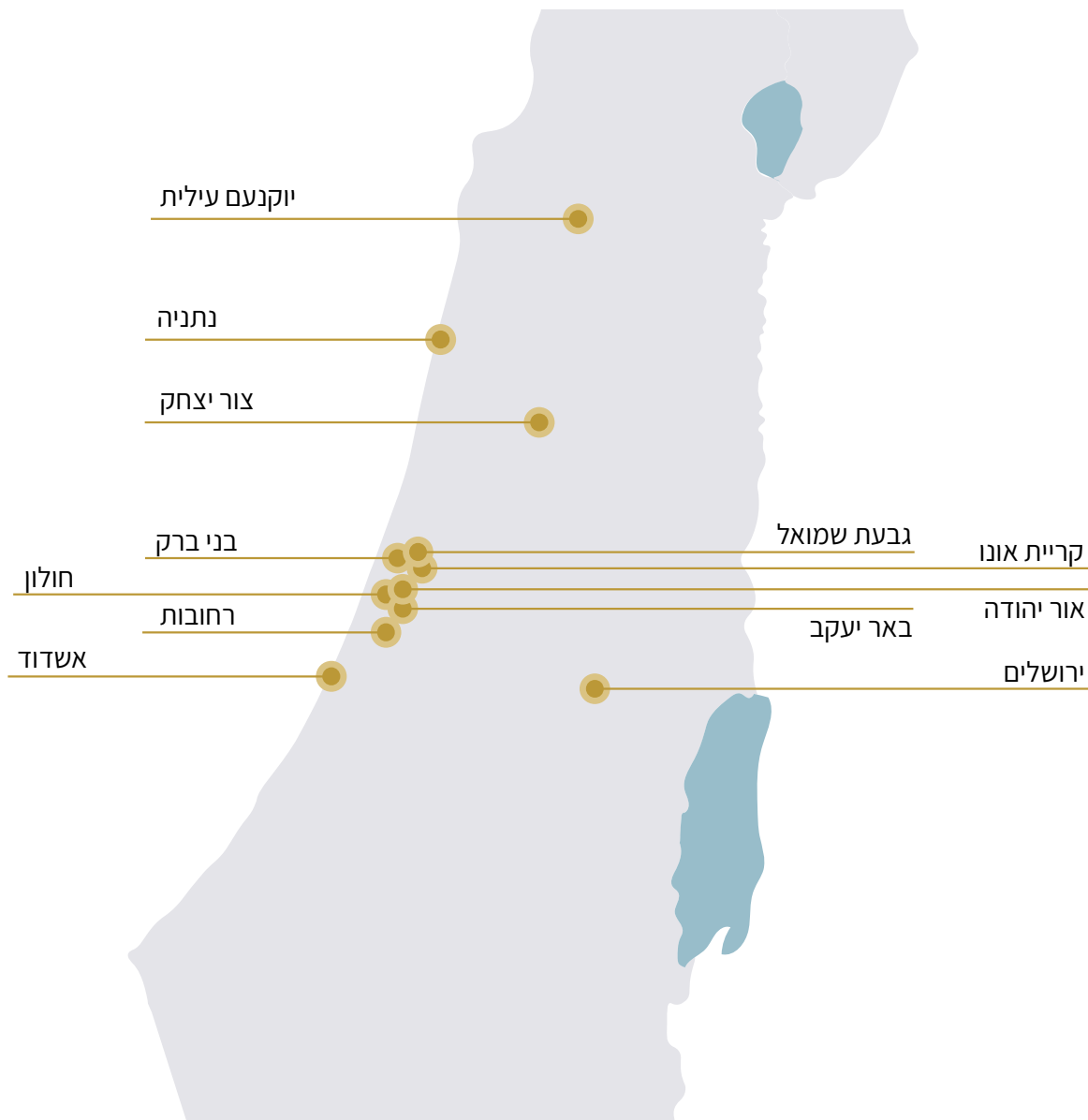
עלות ממוצעת
לדירה של
כ-2.1 מיליון ש"ח
וסך הכל עלות
של כ-1.8*
מיליארד ש"ח



842 דירות ב-14
פרויקטים מיזמים
מובילים



* כולל מדד תשומות הבנייה אשר פורסם באוקטובר 2022
** מחיר הדירה נגזר מהשווי ההוגן חלקי מספר הדירות



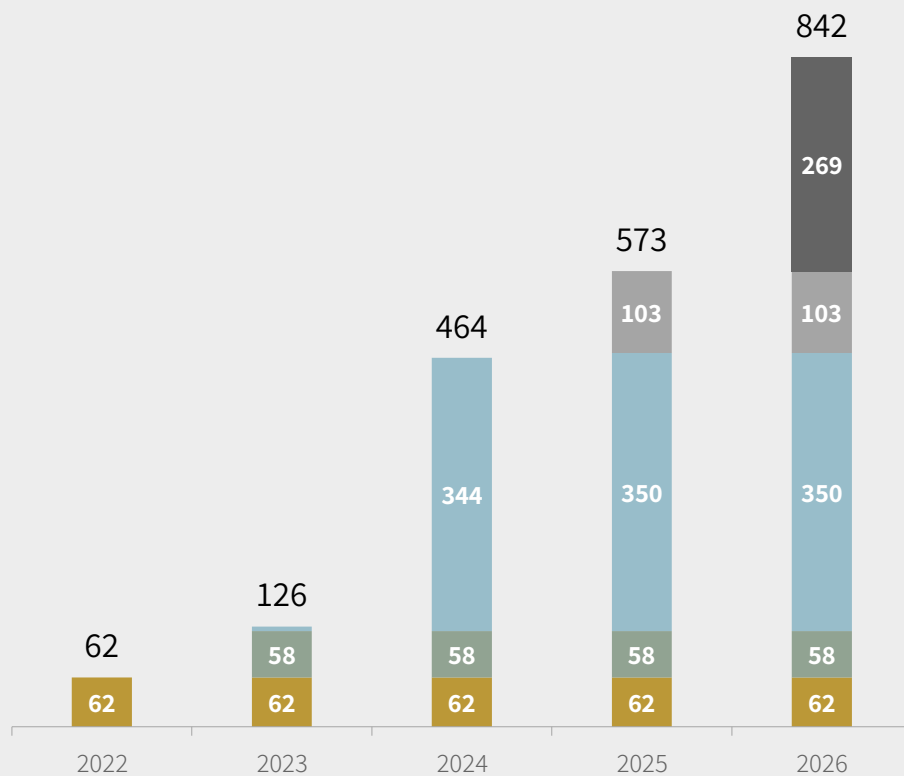
מפת הנכסים

פיזור גיאוגרפי במרכז הארץ
בלב אזורי הביקוש

התפתחות קבלת הדירות

לשנים 2022-2026

מרבית הדירות מתקבלות עד שנת 2025 וניתן למכור עד 50% מהדירות ועדין ליהנות מהטבות המס של חוק עידוד השקעות הון



שכונת רמות, ירושלים

הפרויקטים



קבוצת
אמפא

קבוצת
יובלים
יצירתיות בבנייה



ריכוז כל הפרויקטים

עד שנת 2026 החברה צפויה לאכלס את הפרויקטים ולהכיר בעודף שווי של כ- 341 מיליון ₪ בהדרגה

שם הפרויקט	יזם	מספר יח"ד נרכשות	מועד רכישה	סטטוס	מסירת דירות	שווי הוגן	שווי עלות *	עודף שווי מעל העלות
צור יצחק	צמח המרמן	58	ינואר-21	בבניה	אוג-23	132,000	98,427	33,573
נתניה	יובלים	99	מאי-21	בבניה	דצמ-26	251,000	206,509	44,491
גבעת שמואל	רובר שגראווי	50	מרץ-21	בבניה	אוק-24	157,000	123,845	33,155
אשדוד	יובלים	62	פבר-21	באכלוס	יונ-22	132,000	117,682	14,318
ירושלים	קבוצת שכטר	50	מרץ-21	בבניה	מרץ-24	127,000	107,252	19,748
אור יהודה	יובלים	51	אפר-21	בבניה	יוני-26	133,000	113,912	19,088
קריית אונ	בוני התיכון	50	דצמ-20	בבניה	נוב-25	150,000	122,239	27,761
רחובות	אמפא ישראל	81	אפר-21	בבניה	דצמ-24	210,000	154,792	55,208
חולון	הכשרת הישוב	54	יוני-21	בבניה	דצמ-24	149,000	123,400	25,600
באר יעקב	צבי צרפתי ובניו	57	אוק-21	בבניה	אפר-24	155,000	136,486	18,514
קריית אונ	קבוצת כנען	53	אוק-21	בבניה	נוב-26	153,000	134,444	18,556
בני ברק	שלום ברנדמן ושלמה ברונר	58	דצמ-21	בבניה	ינו-24	143,000	126,810	16,190
יוקנעם עילית	שובל	66	אוג-22	התקבל היתר בניה	מאי-26	129,000	116,834	12,166
נתניה	רותם שני	53	מאי-22	בבניה	דצמ-25	140,000	137,429	2,571
סה"כ		842				2,161,000	1,820,061	340,939

* שווי עלות כוללים הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה אשר פורסם באוקטובר 2022



הכשרת הישוב

חולון, רח' פיכמן

פרויקט פיכמן חולון הינו פרויקט פינוי-בינוי בצומת הרחובות פיכמן וההסתדרות בעיר חולון, על ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה ונמצא בביצוע.

נמצא במרכז העיר, קרוב לפארקים ירוקים, למוסדות השכלה גבוהה וכן לצירי תנועה מרכזיים, כמו גם לתחנת רכבת ישראל, תחנת יוספטל. בעתיד צפויה לעבור בקרבת הפרויקט, כאמור, הרכבת הקלה.



מועד אכלוס צפוי:
2024

שווי הוגן כיום:
149 מיליון ₪
(2.7 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
123 מיליון ₪
(2.3 מיליון ₪ ליח"ד)

יח"ד:
54

יזם:
הכשרת הישוב

צור יצחק, רח' נחל קנה

פרויקט "יערה בוטיק" בצור יצחק, ישוב הממוקם בדרום השרון בסמוך לכוכב יאיר עם קהילה תוססת, צעירה ומגובשת, מערכת חינוך איכותית הכוללת גני ילדים, תנועות נוער, צהרונים ובית ספר חדש שמשמש את תושבי האזור.

מתחם של שלושה בניינים בני 6-9 קומות אשר נמצא בביצוע.



מועד אכלוס צפוי:
2023

שווי הוגן כיום:
132 מיליון ₪
(2.3 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
98 מיליון ₪
(1.7 מיליון ₪ ליח"ד)

יח"ד:
58

יזם:
צמח המרמן

גבעת שמואל, שכ' רמת הדר

אחד הפרויקטים היוקרתיים והבולטים בעיר, פרוייקט Selected בגבעה. הפרויקט מתוכנן בהתאם לצורכי הציבור שומר המצוות בכלל שטחי הפרויקט לרבות תכנון חכם וגמיש של הדירות.

סמיכות למוסדות חינוך בדרוג גבוה, סמיכות לאוניברסיטת בר אילן עם נגישות גבוהה לצירים מרכזיים.

העיר מתאפיינת בסביבה מטופחת המשופעת בגינות חמד ובתנופת בנייה והתחדשות מתמדת.

מועד אכלוס צפוי:
2024

שווי הוגן כיום:
157 מיליון ₪
(3.15 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
124 מיליון ₪
(2.5 מיליון ₪ ליח"ד)

יח"ד:
50

יזם:
חבר שגראוי



קריית אונו, רח' לוי אשכול

פרויקט ONO ONE ממוקם בלב שדרות לוי אשכול, במרחק הליכה מכל מוקדי העניין בעיר ונחשב לאחד הפרויקטים הגדולים בישראל וכולל תשעה מגדלים בני 20-21 קומות כל אחד.

מיקום הפרויקט בקרבת בתי ספר וגנים, קניון מרפאות ועוד.



מועד אכלוס צפוי:
2025

שווי הוגן כיום:
150 מיליון ₪
(3.0 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
123 מיליון ₪
(2.5 מיליון ₪ ליח"ד)

יח"ד:
50

יזם:
בוני התיכון

רחובות, רח' משה יתום

מתחם בן 4 מגדלים וכ- 324 יחידות דיור בסטנדרט בנייה גבוה, תכנון מבית "ישר אדריכלים" ומיקום מרכזי. העיר רחובות מתהדרת במערכת חינוך מצוינת עם בתי ספר וגנים בכל רחבי העיר, באזורי מסחר ותעסוקה המאכלסים מאות חברות ומשרדים, תשתיות עירוניות מפותחות הכוללות מרכזים קהילתיים, קניונים ומרכזי תרבות עשירים ונגישות גבוהה לכל צירי התחבורה המרכזיים.

נמצא בביצוע.



מועד אכלוס צפוי:
2024

שווי הוגן כיום:
210 מיליון ₪
(2.6 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
155 מיליון ₪
(1.9 מיליון ₪ ליח"ד)

יח"ד:
81

יזם:
אמפא ישראל

אשדוד, שערי העיר

פרויקט הדגל של אשדוד למשפחות צעירות הנבנה בימים אלה קרוב לים ולטיילת המפורסמים של אשדוד. הדירות החדשות נבנות כולן בסטנדרט הבנייה הגבוה והירוק המאפיין את כל המיזמים של "יובלים" ותוכננו להציע רמת חיים ונוחות.

במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים, מרכזי בילוי, פארקים ונגישות מהירה לנתיבי תחבורה מרכזיים.

בפרויקט נבנות 650 יח"ד ב-4 בניינים.



מועד אכלוס צפוי:
אוקטובר במלואו

שווי הוגן כיום:
132 מיליון ₪
(2.15 מיליון ₪ ליח"ד)

שווי עלות:
117 מיליון ₪
(1.9 מיליון ₪ ליח"ד)

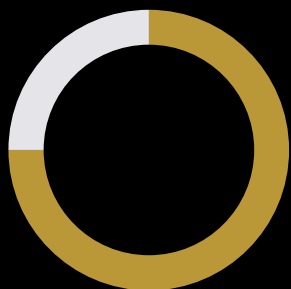
יח"ד:
62

יזם:
יובלים

מבנה ההון והחוב

ככלל, פעילות החברה ממומנת

25% הון עצמי



75% אשראי

שם הפרויקט	שווי עלות	שולם עד כה	% ששולם	נותר לשלם	עודף שווי מעל העלות
צור יצחק	98,427	37,821	38.4%	60,606	33,573
נתניה (יובלים)	206,509	-	0.0%	206,509	44,491
גבעת שמואל	123,845	36,149	29.2%	87,696	33,155
אשדוד	117,682	117,682	100.0%	-	14,318
ירושלים	107,252	50,458	47.0%	56,794	19,748
אור יהודה	113,912	27,836	24.4%	86,076	19,088
קריית אונו (בוני התיכון)	122,239	18,213	14.9%	104,026	27,761
רחובות	154,792	66,576	43%	88,216	55,208
חולון	123,400	20,557	16.7%	102,843	25,600
באר יעקב	136,486	53,945	39.5%	82,541	18,514
קריית אונו (כנען)	134,444	2,223	1.7%	132,221	18,556
בני ברק	126,810	18,919	14.9%	107,891	16,190
יוקנעם עילית	116,834	3,300	2.8%	113,534	12,166
נתניה	137,429	20,585	15%	116,844	2,571
סה"כ	1,820,061	474,264	26.05%	1,345,797	340,939



מימון

הסכמי מימון עם קבוצת
כלל ביטוח



קרן ההלוואה תיפרע
עם מכירת הדירה.

תשלומי הריבית
ישולמו לאחר קבלת
הדירות והפעלתן.

במהלך תקופת
ההקמה לא ישולמו
תשלומי ריבית או
קרן.

% ריבית: ריבית
משתנה בשיעור
שנתי המחושבת
כמרווח של 2.75%
על ריבית בנק
ישראל.

המימון ניתן פרו
ראטה בכל תשלום
ותשלום.

כלל ביטוח מעמידה
כהלוואה 75%
מסכומי הרכישה
כולל ההוצאות
הנלוות ולא כולל
הצמדות, במרבית
הפרויקטים

גמישות במקורות המימון

לחברה גמישות פיננסית במכירת הדירות ומימוןם
מחדש דרך המערכת הבנקאית



מכירה ברווח לפני תום 5 שנים

- אפשרות למכירת עד 50% מהדירות ומהשטח תחת חוק עידוד השקעות וניצול ההטבות.
- מימוש פוטנציאל עליית ערך ומכירה בשוק החופשי ללא ניצול ההטבות



מימון מחדש של הדירות בעת
קבלתם לפי שווי גבוה יותר

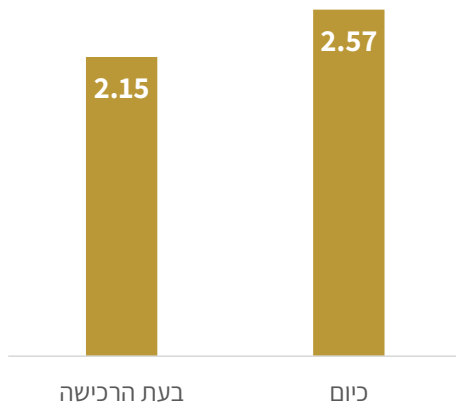
מימון מחדש:

842 דירות נרכשו במחיר עלות של כ-
1.82 מיליארד ₪. השווי ההוגן עומד
על כ- 2.16 מיליארד שח הגוזר עליה
של כ- 20% במחירי הדירות בממוצע.



מגדלי אמפא, רחובות

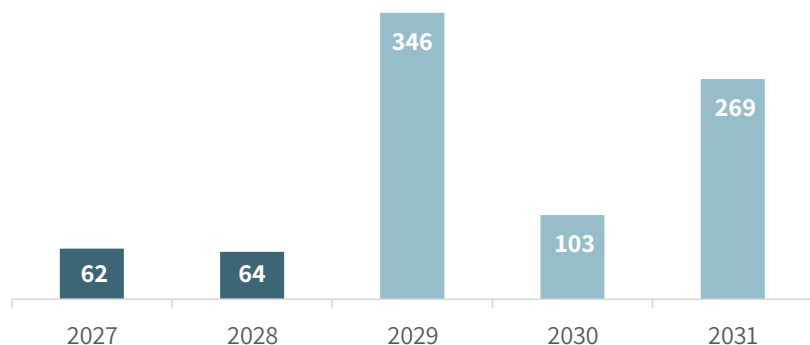
עלות ממוצעת לדירה במיליוני ₪



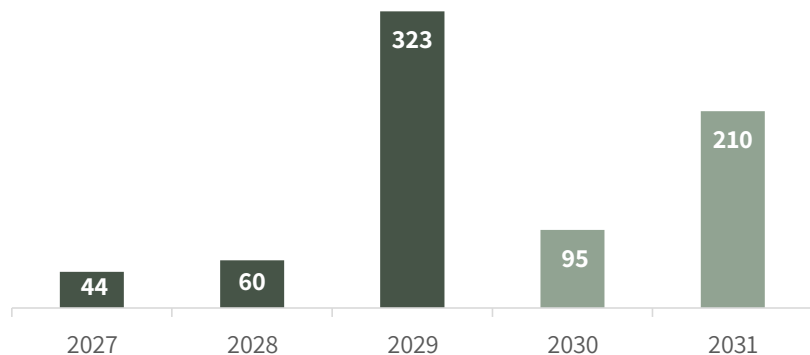
כוכב הצפון, אשדוד

הבשלת הדירות

צפי תזרים בהנחת החזקה של 5 שנים מיום האכלוס



מספר יח"ד הניתנות
למכירה - לאחר
השכרה של 5 שנים



הכנסות ברוטו ממכירת
דירות בניכוי פירעון
החוב הבכיר (מיליוני ₪)



שכונת רמות, ירושלים

* להערכת החברה



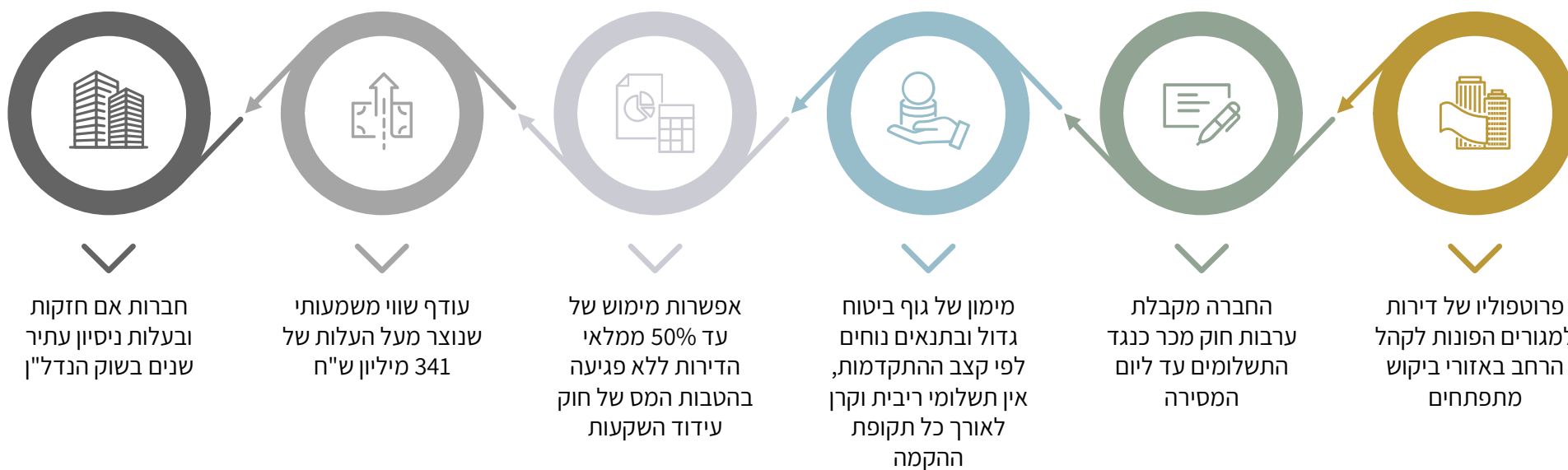
מאזן

אלפי ש"ח	30.09.2022
מזומנים ושווי מזומנים	1,620
מזומנים מיועדים לפרויקטים	210
הוצאות מראש	320
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	520,943
סך כל הנכסים	523,096
זכאים ויתרות זכות	1,300
מימון מגוף מוסדי	308,161
הלוואות מבעלי שליטה	29,502
הון עצמי	183,284



סיכום

מודל עסקי ייחודי בסיכון נמוך





תודה



קבוצת
יובלים
יצירתיות בבנייה

