

אמיליה פיתוח

תוצאות 2024



החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). המידע כאמור אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע זה הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, הוא מבוסס רק על נקודת ראותה, והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת הקבוצה, המתבססת בין השאר, על עובדות ונתונים המצויים בידי הקבוצה במועד הכנת מצגת זו בקשר עם פעילותה ופעילות החברות המוחזקות ע"י הקבוצה. התממשות או אי התממשות של מידע צופה פני עתיד כאמור תושפע בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הקבוצה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת הקבוצה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של הקבוצה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע הצופה פני עתיד המוצג במצגת זו.

החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכתה.

מצגת זו הוכנה על ידי אמיליה פיתוח (מ.ע.פ) בע"מ (להלן: "אמיליה" או "החברה") ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה ו/או של חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה (להלן: "הקבוצה"), הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ייעוץ, המלצה או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בחברה או בקבוצה והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. כמו כן, מצגת זו אינה מהווה תחליף לאיסוף, ניתוח מידע עצמאי ושיקול דעתו, של כל משקיע פוטנציאלי. התמונות המוצגות במצגת זו הינן בגדר הדמיה.

למעט אם מצוין אחרת, הנתונים הכספיים מבוססים על דוחות החברה. המידע הכלול במצגת (להלן: "המידע") מוצג בתמצית, למטרות נוחות בלבד, ויש לקרוא אותו יחד עם הדוחות התקופתיים והדוחות המיידים שהחברה מפרסמת, וביחוד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 25 במרץ, 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-020391) (להלן: "הדוח התקופתי ל-2024").

העובדות והנתונים ששימשו בסיס למידע המפורט במצגת זו מבוססים על מידע שידוע לקבוצה במועד הכנת המצגת, ובכלל זה נתונים שפורסמו על ידי גופים חיצוניים לקבוצה, אשר תוכנם לא נבדק על ידי הקבוצה באופן עצמאי, ולפיכך הקבוצה אינה אחראית לנכונותם. לפרטים בדבר המקורות ששימשו בסיס להערכות ולמידע המפורטים במצגת זו ראו הדוח התקופתי ל-2024.

מצגת זו כוללת תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחס לקבוצה, לגורמים, לאירועים ולעניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת



תרבות של צמיחה

בת קיימא והשקעות
בראייה ארוכת טווח



תמיד מספר 1 בתחום

הפצת מוצרים
תעשייתיים וחומרי גלם
לוגיסטיקה בכל
שרשרת הערך
שירותי מעבדה
בתחומים רחבים
פתרונות איכות סביבה
בתעשייה וברפואה



נוגעים בכל מגזרי הפעילות במשק

תעשייה, מים וחקלאות,
בניה, תשתיות, סחר
ועוד



3 מגזרים

משמעותיים המייצרים
סינרגיה יחודית



70+ שנה

של מתן שירותים,
מוצרים ופתרונות
לתעשייה



מנדלסון תשתיות

מגזר הולכת זורמים ומתכות

אספקת תשומות להולכת זורמים: צנרת, אביזרי צנרת ומוצרי סניטציה לבניה, תשתיות ותעשייה.



אוברסיז

מגזר לוגיסטיקה

שירותים לוגיסטיים "מן הנמל ועד המדף" ליבואנים וליצואנים בים ובאוויר באמצעות מסופי מטען ומכולות, מחסני ערובה (בונדד) ומרכזים לוגיסטיים בפריסה ארצית לסוגים מגוונים (מזון, חומרים מסוכנים, קירור, הקפאה, ועוד).



כימוביל

מגזר שירותים לתעשייה

הפצת חומרי גלם וכימיקלים, הובלה במכליות כביש, מעבדות ושירותי איכות, טיפול בפסולת תעשייתית.

מבנה אמיליה פיתוח



53.91%

מנדלסון
MENDELSON

53.49%

אוברסיז קומרס
OVERSEAS COMMERCE

100%

CHEMOVIL
כימוביל

אלכסנדרוביץ
ALEXANDROVITZ

פרופילון
PROFILON

מנדלסון
MENDELSON
מחכות איכות מתכות
QUALITY METALS

פלעד
PALAD

אוברסיז שינוע והפצה
OVERSEAS TRANSPORT AND DISTRIBUTION

CHEMOTHAL
כימוטל

דיפוכם
DEPOTCHEM

בקטוכם
BACTOCHEM

טביב
TABIB
נותנים איכות לטביבה

המבדקה הכימית
CHEMICAL TESTING LAB

LAB-PATH
דרך המעבדה

* ₪ 1,024M

* ₪ 326M

* ₪ 721M

פעילות לאורך כל שרשרת הערך



מיוצגים בכל מגזרי המשק



בניה
ותשתיות



אנרגיה
וגז טבעי



תעשייה
תהליכית



תעשייה
בטחונית



קוסמטיקה
ופארמה



מרכזי טיפול
במים ושפכים



חקלאות



כיבוי אש
ובטיחות



תעשיית
מזון



תעשיית
מיזוג אוויר



צבע ומוצרים
לבניה



פולימרים
ומוצריהם



לקוחות מרכזיים



אמיליה פיתוח במספרים - 2024



₪ **1.1B**

הון עצמי



₪ **318M**

EBITDA



₪ **2B** מעל

הכנסות



662K

מ"ר



14K

לקוחות



14

חברות



1.7K

עובדים



1.6

חוב ל- EBITDA



43%

הון למאזן

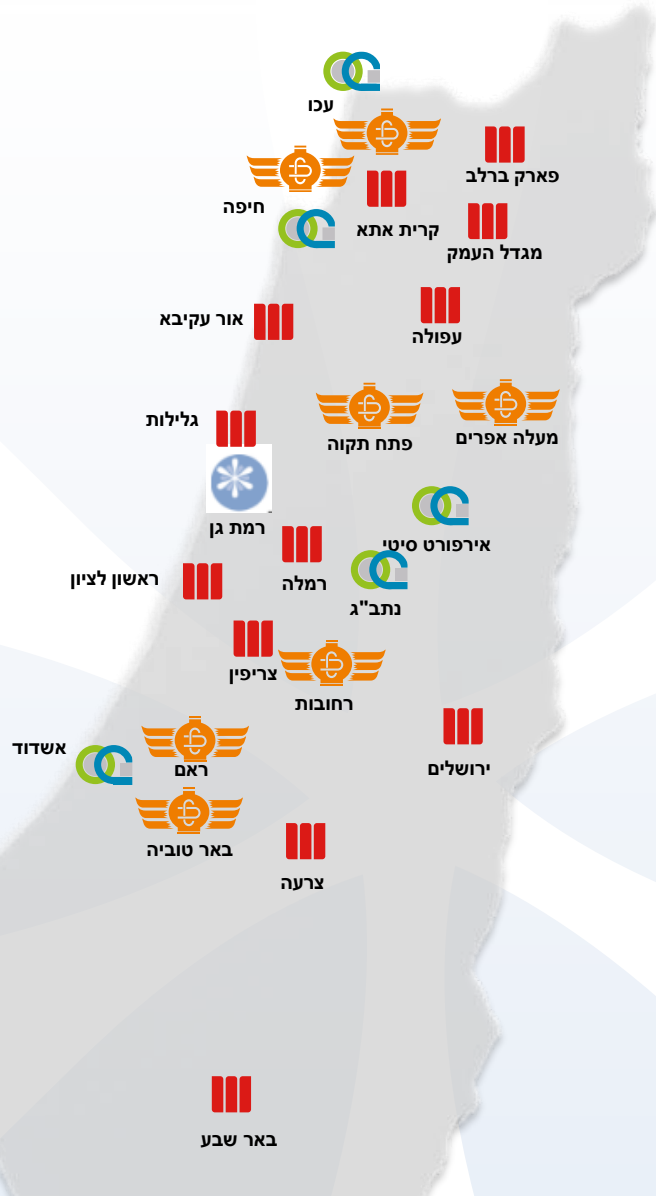


24

אתרי פעילות



קבוצת אמיליה - אתרי פעילות



אוברסיז

- אשדוד
- חיפה
- עכו
- אירפורט סיטי
- נתב"ג

מנדלסון

- מגדל העמק
- רמלה
- פארק בר-לב
- צרעה
- עפולה
- קרית אתא
- אור עקיבא
- גלילות
- צריפין
- ראשון לציון
- ירושלים
- באר שבע

כימוביל

- פתח תקווה
- מעלה אפרים
- חיפה
- ראם
- באר טוביה
- עכו
- רחובות

אמיליה

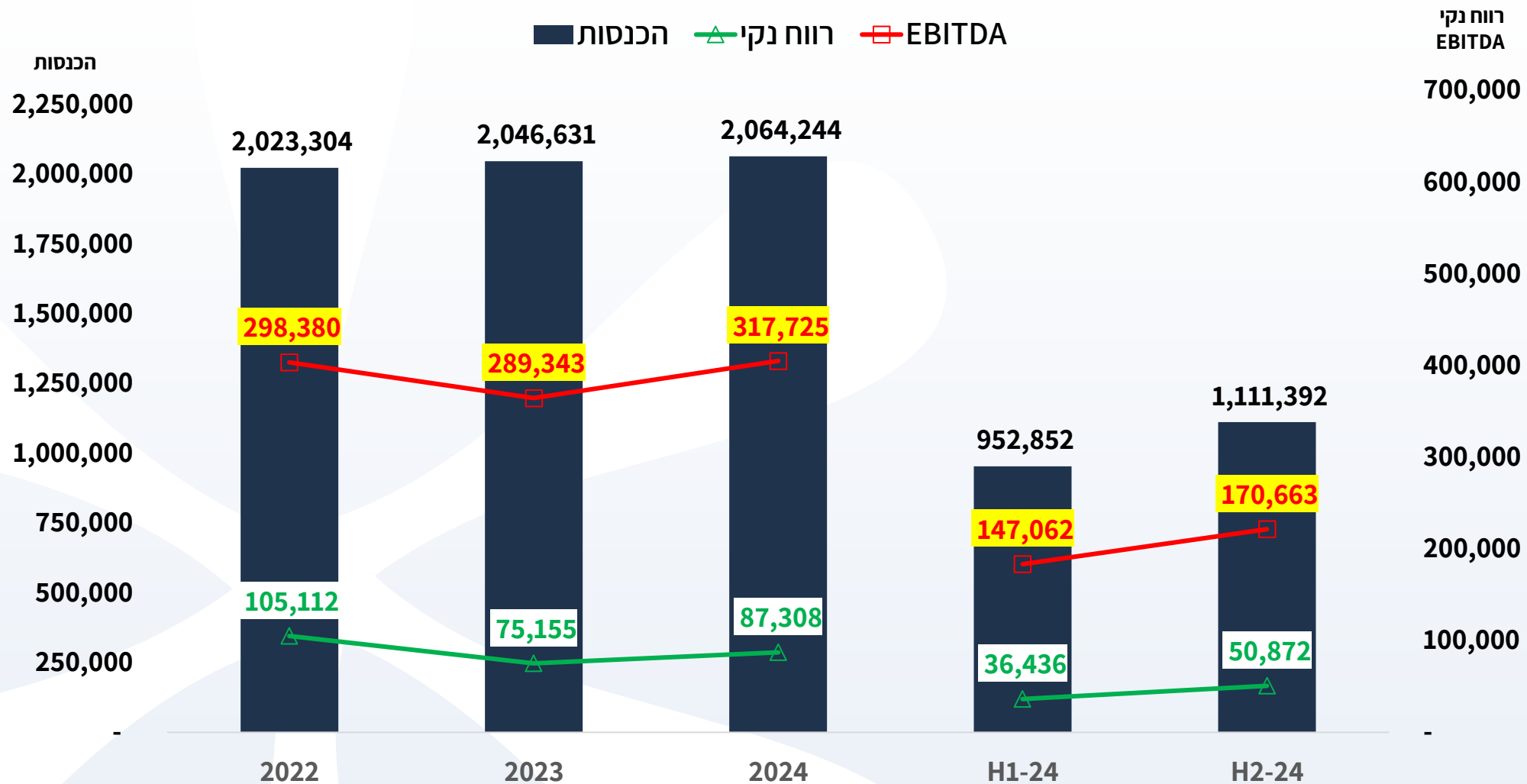
- רמת גן

אמיליה | סביבה עסקית ואירועים עיקריים



- **שנת מלחמה -** אווירה מתוחה מלווה בחוסר וודאות
 - חציון ראשון: ירידה בביקושים ועצירת רכישות, כ"א במילואים, עלויות גבוהות (כ"א), ריבית גבוהה, סיכוני אשראי לקוחות
 - חציון שני: התאוששות בביקושים, מיקוד הנהלות החברות ב:
 - ✓ דגש על **שיפור הרווח הגולמי** (בדגש על חברות ההפצה והסחר)
 - ✓ **התאמת מבנה הוצאות** לירידה בהכנסות
 - ✓ המשך דגש על **תזרים וגביית חובות**
- מול תקופה מקבילה: **הכנסות - עלייה של 1%**, **רווח נקי** (ללא חריגים): עלייה של **21%**
- **מצוקת כוח אדם** בכל החברות
- הגברת **סינרגיות רכש** בין חברות הקבוצה
- **M&A** – בחינת חברות ו/או פעילויות לרכישה והעמקת יכולות איתור הזדמנויות
- פעילות מגוונת של **תמיכה ותרומה לקהילה**

אמיליה פיתוח | נתונים פיננסיים באלפי ש"ח



* נתוני הרווח הנקי וה EBITDA לא כוללים הכנסות/הוצאות חריגות חד פעמיות ופעילות שהופסקה – ראה פירוט במגזרי הפעילות

מגזרי פעילות

מגזר שירותים לתעשייה



CHEMOVIL
כימוביל



הובלה של חומרי גלם במיכליות צובר



הפצה של כימיקלים וחומרי גלם לתעשייה



**מעבדות שירות לבדיקות כימיה ומיקרוביולוגיה.
שירותי ליווי, ייעוץ ובקרה**



**שירותי טיפול, שינוע ואינטגרציה של
פסולת מסוכנת, תעשייתית ורפואית**



₪ **398M**

הון עצמי



₪ **100M**

EBITDA



₪ **721M**

הכנסות



124K

מ"ר



+6K

לקוחות



7

חברות



764

עובדים



1.5

חוב ל EBITDA



49%

הון למאזן



7

אתרי פעילות



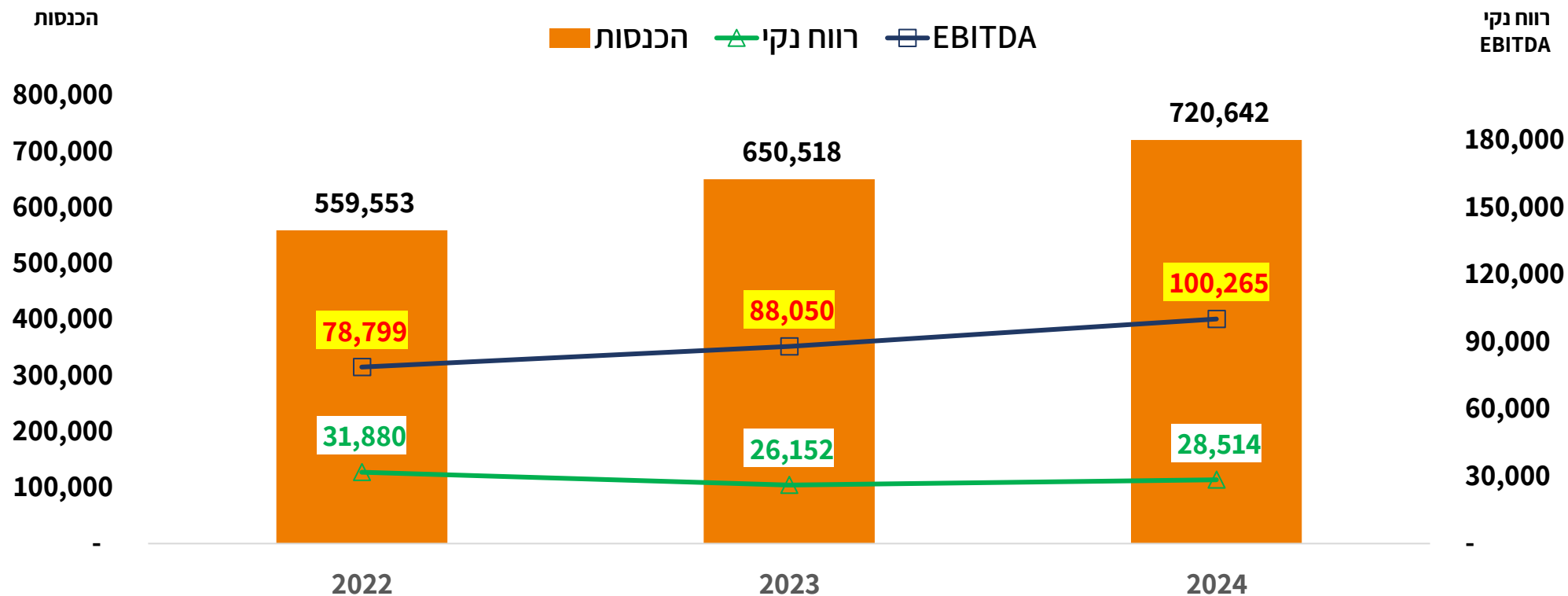


• השפעת המלחמה:

- ירידה חדה בביקושים, בדגש על תעשית הבנייה
- פגיעה בפעילות המפעלים בצפון
- קשיים בשרשראות אספקה
- הון אנושי: מילואים, מפונים + קשיים מתמשכים בגיוס
- קושי בקידום מהלכים מול רשויות

• ניהול הוצאות הדוק

- בקרה צמודה על תזרים, גבייה ומלאים
- שיפור תנאי הסחר אל מול הספקים
- שנה מלאה עם פעילות טביב 100% . שיפור בתוצאות ויעילות האתרים
- למרות השפעות המלחמה, שמירה ואף שיפור של שיעורי הרווחיות
- רכישת פעילות חדשה בתחום הפצת כימיקלים (מיקרומינרלים)
- גיוון הפעילות, פיזור לקוחות, הבנת השוק ומתן מענה לצרכי הלקוחות, המשך השקעה בתשתיות ו-M&A, חוזק פיננסי ← חוסן בתקופות משבר ומוכנות גבוהה ליציאה ממנו



* בשנת 2023 - נתוני הרווח הנקי וה EBITDA לא כוללים הכנסה חד פעמית כתוצאה מהשלמת הרכישה בטביב בסך של כ-5 מ"ח





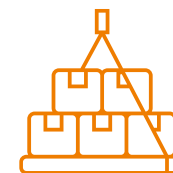
הקמת מתקן טיפול
בתמלחות יחיד מסוגו
בצפון הארץ



הקמת בית מעבדות
חדיש ומודרני



הקמת מרלוג
לאחסון חומרים
מסוכנים



הקמת מתקן
אחסון ושינוע
לכימיקלים בצובר



מגזר
לוגיסטיקה





56 שנות התמחות במתן שירותים לוגיסטיים כוללים לאורך כל שרשרת האספקה, "מן הנמל למדף".

ניהול ותפעול שירותים לוגיסטיים ליבואנים וליצואנים באמצעות מסופי מטענים ומסופי מכולות בפיקוח המכס, מחסני ערובה, מחסנים חופשיים למגוון מוצרים ובהם מבוקרי טמפרטורה, חומרים מסוכנים, מזון ועוד...

כ-400 אלף מ"ר של שטחי אחסון לרבות מחסנים באוטומציה מלאה בפריסה ארצית מעכו בצפון דרך חיפה, לוד ועד אשדוד בדרום.

אחזקה מלאה בחברת שירותי הובלה אוברסיז שינוע והפצה במשאיות ובאמצעות רכבת ושלוחות רכבת שנכנסות לאתרי החברה באשדוד ובחיפה

פעילות לוגיסטית בשלושה תחומים תחום המכולות המלאות FCL, תחום המכולות לריקון LCL ובתחום השירותים הלוגיסטיים והפרוייקטים ובהם מסוף מטענים אווירי בנתב"ג



₪ **197M**

הון עצמי



₪ **96M**

EBITDA



₪ **326M**

הכנסות



415K

מ"ר



+1K

לקוחות



2

חברות



356

עובדים



1.9

חוב ל EBITDA



29%

הון למאזן



12

מחסנים





מסוף מכולות FCL/LCL 

מחסנים בונדד / חופשי 

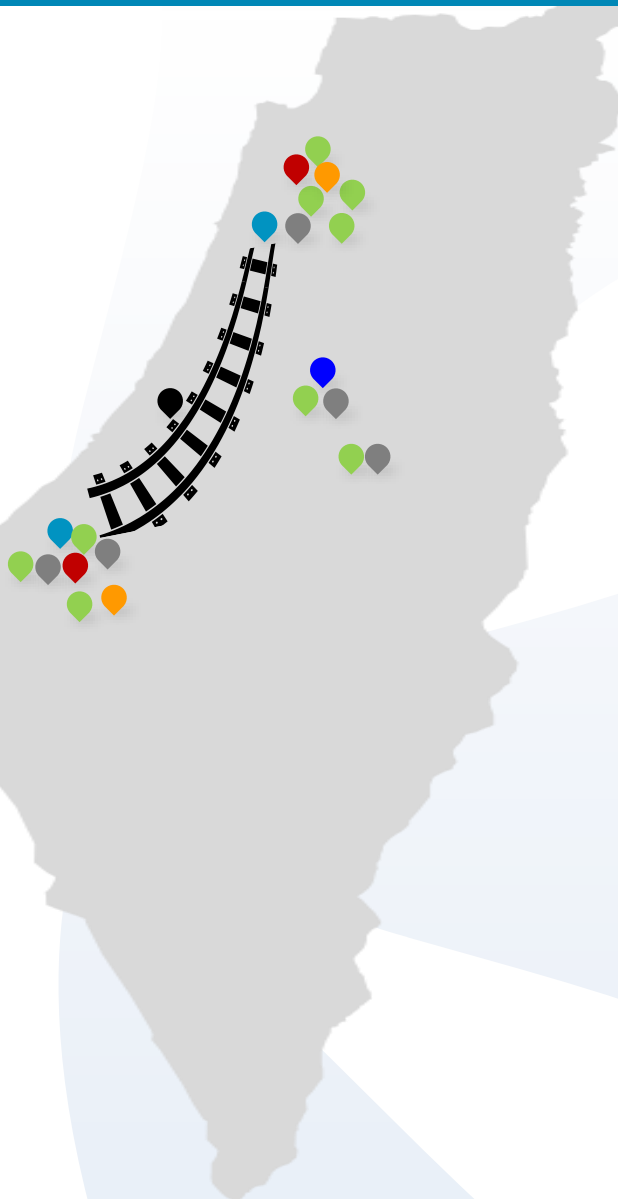
משרדים / מרכז שירות 

מסוף אווירי 

מרכז הובלה והפצה 

בונדד רכבים 

מסילת רכבת 



תחום	אזור / מחסן	קיבולת	תפוסה
FCL	חיפה	TEU 3,200	95%
	אשדוד	TEU 5,500	90%
	כתר	TEU 5,000	110%
LCL	חיפה	2,000	50%
	אשדוד	12,000	90%
	מרכזים לוגיסטיים	550	100%
	עורפי חיפה	15,000	90%
	ח.ל. חיפה	5,000	0%
	אדמירלטי חיפה	6,000	92%
	אוטומט חיפה	20,000	65%
	בונדד א. סיטי לוד	5,600	115%
	אפשטיין אשדוד	2,800	100%
	בונדד אשדוד	6,000	114%
	מרלוג אשדוד	6,000	99%
	מרלוג יונקס אשדוד	6,000	90%

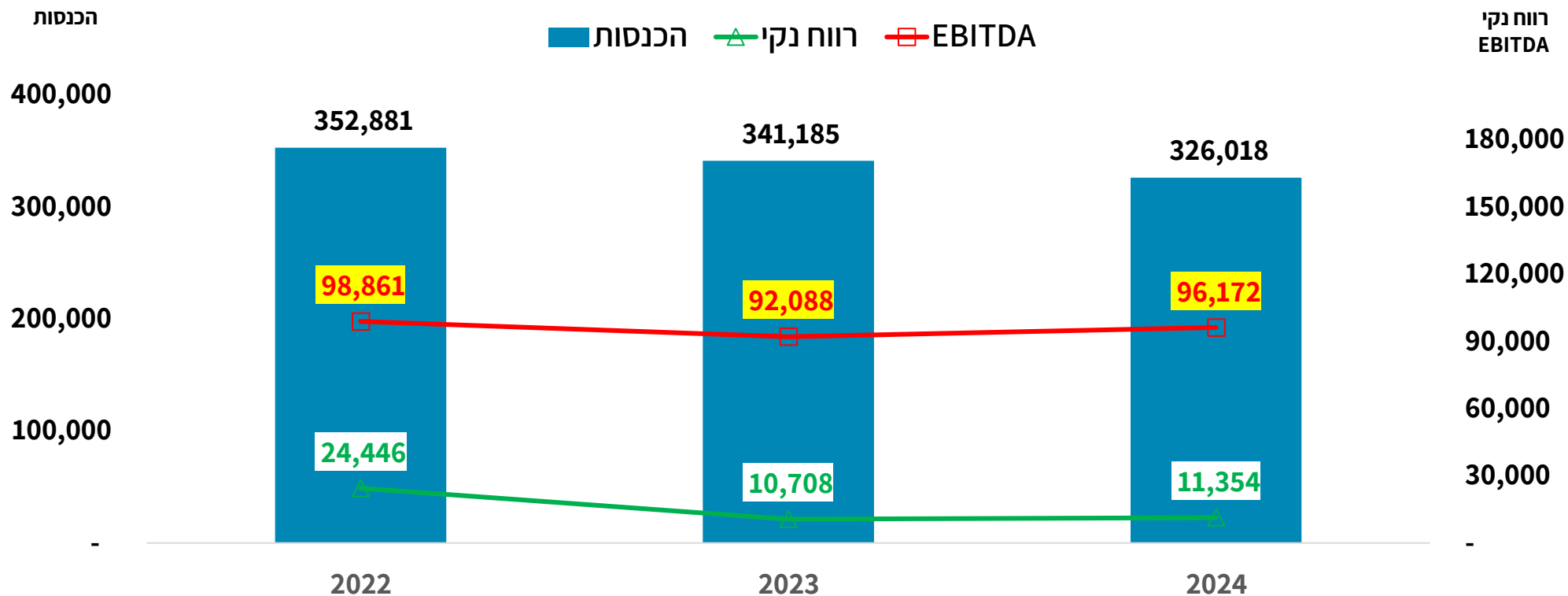


אירועים מרכזיים

- השפעות המלחמה (משך מסע ארוך, סגירת טורכיה, סגירת מפרץ אילת)
- כניסה לתחום ליקוט והפצה
- פעולות לצמצום הוצאות והתייעלות
- הארכת הסכם הפעלה של מסוף המטענים בנתב"ג
- שיפור בתפוסת מחסנים
- מערכות מידע

חוזקות אוברסיז המאפשרות התמודדות עם מורכבות הסביבה העסקית:

- **FCL:** נמלים חדשים, נוכחות מובילה בצפון ובדרום עם חיבור רכבתי
- **LCL:** עיקרו בדרום, אוברסיז מובילת שוק בשירות
- **שירותים לוגיסטיים:**
 - פעילות בונדד - לאוברסיז יתרון של מחסנים באשדוד, אירפורט סיטי וחיפה
 - פעילות חופשית - לאוברסיז יתרון המשכיות מרמת המכולה ועד להפצה
 - מחסנים חדשים, תעשייה בטחונית
- **מסוף נתב"ג:** מסוף מטענים מקורר, התמחות ביצוא חקלאי ובפעילות איקומרס



* בשנת 2023 - נתוני הרווח הנקי וה EBITDA לא כוללים הפחתה חד פעמית של פעילות גאנה בסך של כ 38 מ"ח

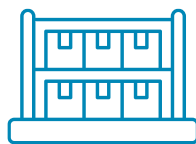




פיתוח מערכות מידע
לתמיכה בלוגיסטיקה
מתקדמת



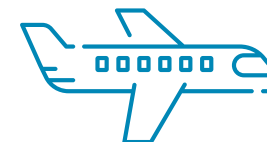
שירותי ערך נוספים
למכולות מיכל –
איזוטנקים (ניקוי,
איחסון וכדומה)



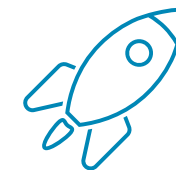
אכלוס מרכזים
לוגיסטיים חדשים
ואופטימיזציה של
מחסנים קיימים



הגדלת פתרונות תובלה
יבשתית וסינרגיה ללקוחות
קיימים כולל התרחבות
במיזוג או רכישה לשירותי
כוח אדם למכולות



הגדלת פעילות איקומרס
ושירותים נוספים בנתב"ג



שירותים
מנוהלים
בתעשיות
הבטחוניות



מגזר
הולכת זורמים



מנדלסון
MENDELSON





מנדלסון וחברות הבנות שלה, עוסקת בהפצה ובייצור של מוצרי הולכת זורמים וסניטציה ובין השאר גם: צנרת, אביזרים, מערכות כיבוי אש ומיזוג אוויר, מוצרי סניטציה ואינסטלציה, אביזרים תעשייתיים מפלסטיקה מורכבת וכן בתחום של מתכות איכות.

הקבוצה משרתת כ- **7,000 לקוחות** באמצעות **12 אתרים** הפזורים ברחבי הארץ.

תחומי פעילות הקבוצה:

בניה ואינסטלציה - באמצעות מנדלסון ופרופילון

תשתיות - באמצעות החברה ופלעד

תעשייה ומיזוג אוויר - באמצעות החברה, אלכסנדרוביץ' ומנדלסון מתכות איכות





₪ **495M**

הון עצמי



₪ **116M**

EBITDA



₪ **מעל 1B**

הכנסות



123K

מ"ר



+7K

לקוחות



5

חברות



578

עובדים



0.9

חוב ל EBITDA



50%

הון למאזן



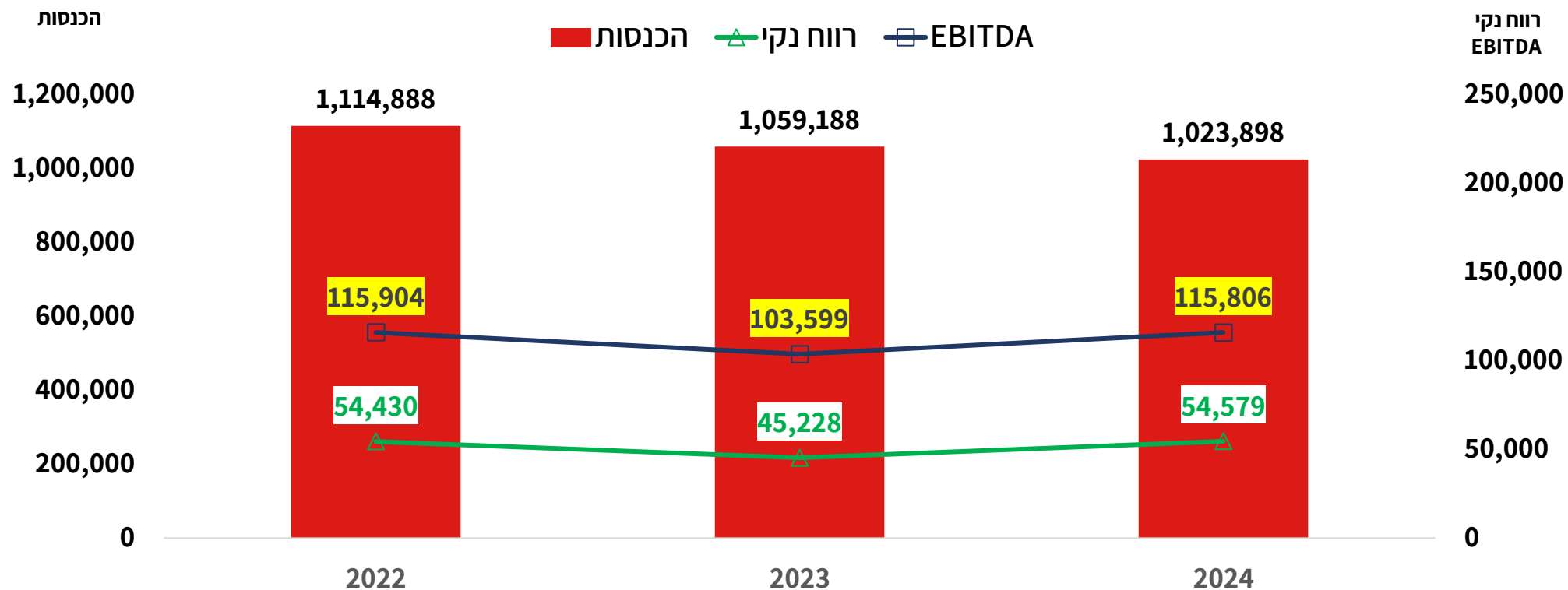
12

אתרי פעילות





- השפעת המלחמה עדיין ניכרת בעיקר בשל המחסור המתמשך בעובדים בענף הבניה
- יחד עם זאת - החברה מצליחה להציג שיפור ברווח הנקי בעיקר הודות לשיפור הרווחיות הגולמית ויישום תכנית התייעלות המותאמת להיקף הפעילות
- ניהול תזרים וחובות לקוחות באופן הדוק
- נערכים לגידול בביקושים עם סיום המלחמה
- תעשיית הבנייה והתשתיות = סביבת ביקושים שתגדל משמעותית בשנים הבאות
- מנדלסון - מובילת שוק :
- פיזור גאוגרפי רחב בענף בו קיימת חשיבות רבה לקרבה ללקוחות
- מתן ערך מקצועי והנדסי ללקוחותינו
- פיזור הלקוחות מגוון וללא תלות בלקוח אחד או מספר מועט של לקוחות. הלקוח הגדול ביותר מהווה כ- 2% מהמחזור

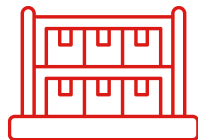


* בשנת 2022 - נתוני הרווח הנקי וה EBITDA לא כוללים הכנסה חד פעמית בגין רכישת מנדלסון מתכות בסך של כ 26 מ"ח

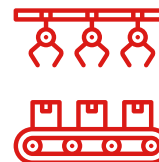




העשרת מגוון
המוצרים הזמינים
בדלקי הסניפים



בניית מרלוג צפוני
הגדלת סניף באר שבע
הגדלת מפעל פלעד



הגדלת נתח מוצרים
במיתוג פרטי



כניסה לתחומים
נוספים בענף הבניה
והתשתיות



נתונים פיננסים



תמצית מאזן

במיליוני ש"ח

31.12.23	31.12.24	התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות		
279	240	אשראי מבנקים
58	64	התחייבויות בגין חכירה ז"ק
256	308	ספקים ונותני שירותים
136	127	זכאים ויתרות זכות אחרות
729	739	
התחייבויות לא שוטפות		
429	343	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	התחייבויות בגין עובדים
44	41	התחייבויות מיסים נדחים
358	347	התחייבויות בגין חכירה
838	738	
הון		
735	780	הון המיוחס לבעלים של החברה
297	320	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,032	1,100	
2,599	2,577	סה"כ התחייבויות והון

31.12.23	31.12.24	נכסים
נכסים שוטפים		
58	60	מזומנים ונכסים פיננסיים
715	758	לקוחות
99	53	וחייבים ויתרות חובה
310	355	מלאי
1,182	1,226	
נכסים לא שוטפים		
133	126	השקעות יתרות לז"א ונכסים פיננסיים
213	205	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
661	617	רכוש קבוע, נטו ונדל"ן להשקעה
410	403	נכסי זכות שימוש
1,417	1,351	
2,599	2,577	סה"כ נכסים

תמצית רווח והפסד

במיליוני ש"ח



2022	% השינוי	2023	2024	
2,023	1%	2,047	2,064	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
473	3%	465	481	רווח גולמי
23.4%		22.7%	23.3%	שיעור רווח גולמי
179	14%	154	175	רווח תפעולי (*)
105	16%	75	87	רווח נקי מפעילות שוטפת (*)
109	47%	62	91	רווח נקי כולל פעילות שהופסקה
61	11%	53	59	רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה
298	10%	289	318	EBITDA (*)

(*) לא כולל הכנסות/הוצאות חריגות חד פעמיות – ראה פירוט במגזרי הפעילות

נתונים פיננסיים נוספים במיליוני ₪



31.12.22	31.12.23	31.12.24	
805	769	805	הון חוזר
1.6	1.6	1.7	יחס שוטף
622	650	523	התחייבויות פיננסיות, נטו
39.0%	39.7%	42.7%	הון למאזן
298	289	318	EBITDA (*)
2.1	2.3	1.7	חוב ל EBITDA
168	257	195	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

(*) לא כולל הכנסות/הוצאות חריגות חד פעמיות – ראה פירוט במגזרי הפעילות



תודה

אמיליה פיתוח