



55 שנים של תשתית יציבה

מצגת חברה לשוק ההון
אפריל 2024

סיכום דוחות שנת 2023



תשתית לחיים טובים יותר

מידע צופה פני עתידי

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור במערכת המגנ"א, הכוללים את המידע המלא אודות החברה. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל. האמור במצגת זו בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו בגדר תמצית בלבד ואינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת. על מנת לקבל תמונה מלאה בנוגע לפעילות החברה ולסיכונים הכרוכים בפעילותה יש לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 26/3/2024, מס' אסמכתא 2024-01-032211 ("הדוח התקופתי")

מצגת זו עשויה לכלול מידע המוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחי החברה לציבור עד כה, היינו, עשויים להיכלל במצגת נתונים המוצגים באופן ו/או באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדיווחיה של החברה. בנוסף, מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתידי, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת, בין היתר, של הנהלת החברה, שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד. התממשות או אי התממשותו של המידע כאמור עלול להיות מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כפי שמפורטים בדוח התקופתי, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית העולמית והמקומית ובגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, אשר לא ניתן להעריכן או לאמוד אותן מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו. מצגת זו אינה מהווה הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.



SINCE 1968



תשתית לחיים טובים יותר



מסכמים שנה של עשייה

זכינות זכייה במכרז להקמה ותפעול קריית הממשלה - ג'נרי 3



בנייה ותשתיות תחילת עבודות ברכבת הקלה הקו הסגול



תעשייה הסכם המחצבות



פיתוח עסקי השלמת עסקת רכישת 10% ממניות בית הזיקוק באשדוד



לוגיסטיקה התקדמות להפעלת המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל



נדל"ן תחילת הקמת הבתים החדשים של 'עד 120'



קבוצת שפיר 2023

המספרים מאחורי
העשייה

מספר עובדים כ-
3,150

רווח נקי
מ' ש 185

EBITDA מתואם
כ- 1.0 מיליארד ש

מחזור מכירות כ-
מיליארד ש 5.2

דיבידנד בגין 2023
ש 0*

הון עצמי כ-
מיליארד ש 3.7**

דירוג אג"ח
A+

יחס הון עצמי למאזן כ-
25%

יתרת מזומנים לסוף שנה
מ' ש 820

ישראל 2023

האתגרים מולם עמדנו

ענף הבניה במשבר חמור

מנהלים ועובדים מגויסים

מחסור בעובדי בנייה

האטה משמעותית בהתחלות
וגמר בנייה ובשיווק קרקעות

סגירת אתרים בשל המלחמה
והמחסור בעובדים



סביבת מקרו מאתגרת

עליית הריבית במהלך 2023

האטה בביקוש לדירות
במהלך השנה

אי ודאות סביב חקיקת
הרפורמה המשפטית

מלחמת חרבות ברזל



היום שאחרי המלחמה

משבר ביטחוני מוביל לשיקום וצמיחה



האצה בביקוש לדיור
נבר בתחילת 2024



גידול בבנייה
מתועשת



צמיחה בפרויקטי
תשתית



המטרו ממשיך לנסוע

מהפכת תחבורה לישראל - מנוע צמיחה לשפיר

המטרו נוגע בכל פעילויות הליבה של שפיר



שלב תכנון מפורט



ארבע תכניות סטטוטוריות אושרו בממשלה, האחרונה נמצאת בשלבים מתקדמים נבחרו 3 קבוצות ניהול ותכנון מפורט ל-3 הקווים החל תהליך הפקעות הקרקע וקידוחי ניסיון לפרויקט

אבני הדרך של הפרויקט:



לוגיסטיקה

נדל"ן

תעשייה



מסוף הטייסים

2202

זכינות

בניה ותשתיות



שרשרת אספקה



2
מפעלי ברזל
לבניין

3
מפעלי
אספלט

3
מחצבות

19
מפעלי בטון

1
מפעל מוספי
בטון

1
מפעל
אמולסיה

1
מפעל
אלמנטים
טרומיים

1
מפעל צמנט

1
מפעל עוגנים

1
מפעל צנרת



הובלה יבשתית



תשתיות פריקה



הובלה ימית

הבטחת אספקה שוטפת של חומרי גלם לעשרות שנים

עיקרי הסכם המחצבות

אבני דרך

+ דצמבר 2023 חתימה על
מחצבת עציונה ל-20 שנים ו-4
שנים אופציה להארכה

+ מאי 2023 פסק דין של בית המשפט
העליון המאשר את הסדר הפרשה וקובע
למחצבת ורד הרשאה לכ-19 שנים

גמר תקופת ההרשאה		אומדן עתודות (מ' טון)		
לאחר הסדר	לפני הסדר	לאחר הסדר	לפני הסדר	מחצבה
2047**	2033	350	57	עציונה
2042	2032	125	45	ורד
	2022*		18	זנוח

ההסכם הגדיל את עתודות החברה ואת תקופת ההרשאה של החברה במחצבות בצורה משמעותית תוך התייעלות תפעולית ופוטנציאל גידול בכמות המכירה

ביסוס הצמיחה של התעשייה לשנים הבאות

חיזוק הבנייה המתועשת

זמינות חומרי גלם

הרחבת הפריסה
הגיאוגרפית

עלייה בכושר
הייצור



הקמת

3 מפעלי בטון

חדשים



הקמת מפעל

בנייה מתועשת

אלמנטים טרומיים

לוגיסטיקה

נדל"ן



תעשייה

מסוף הטייסים

2202

זכיינות

בניה ותשתיות

הרכבת הקלה בירושלים הארכת הקו האדום והקמת הקו הירוק

← כ-5.2 מיליארד ש"ח היקף עלויות הקמה

← כמות נוסעים יומית

2026 2023

כ-500,000 אלף כ-165,000 אלף

← מספר קרונות בהפעלה

2026 2021
160 46

← צפי להפעלת הארכות הקו האדום
מחצית 2024

87 30 ק"מ

צמתים חדשים אורך מסילות כפולות

3 53

דפואים תחנות

דפו 25 מעל ומתחת לפני השטח

מרץ 2021 - מרץ 2024
שלוש שנים של עבודות אינטנסיביות



הכנסת רכבות ראשונות
למתחם הדיפו



התקנת מערכות הבניין
ועבודות גמר במבנה
המשרדים



הסתיימו עבודות המסילה
הסתיימו עבודות השלד



התקנת 6 ק"מ מסילות
רכבת ו-31 מפלגים בתוך
המבנה



עבודות להקמת
10,000 מ"ר
בניין משרדים וחדר בקרה
מעל מבנה הדיפו

המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל הפרויקט הלוגיסטי הגדול בישראל

הסתים שלב השלדים בפרויקט / בעיצומו של שלב ביצוע גמרים ושילוב המערכות בפרויקט / החל שלב האוטומציה בפרויקט



מחנה דרום ←



מחנה מרכז ←



מחנה צפון ←





רכבת קלה הקו הסגול הקו המחבר את בקעת אונו למרכז תל אביב

2.1 מיליארד ש"ח היקף עלויות הקמה
51 חודשי הקמה
30 אלף מ"ר דפו
27 ק"מ אורך התוואי
43 תחנות

סטטוס נוכחי:

החלו עבודות החפירה והתשתית למסילות +

תחילת עבודות מתחם הדפו כ-140 דונם +

סגירה פיננסית במימון ירוק

שיקום והרחבת המתקן במקביל לתפעול

שיקום המתקן
שלבים סופיים של עבודות הנדסה אזרחית
הקמת מתקן פחמן דו חמצני

התקנת מנועים בהספק של 16 מ"ו
להנעת משאבות לחץ גבוה ואספקת שאיבת מי ים למתקן
ההתפלה - חיסכון אנרגטי וכספי

בסיום העבודות יגדל כושר הייצור של המתקן
מ-100 מיליון ל-140 מיליון מ"ק בשנה

צפי לסיום השדרוג במהלך רבעון 4 2024



חניון חנה וסע בייט מחלף בייט ירושלים

סיום אבן דרך ראשונה ומרכזית עם פתיחת
הכביש לתנועה על גג החניון

בניית חניון מקורה 7 קומות
כ-90,000 מ"ר



מקומות חנייה
2,200 חניות לרכבים
30 חניות אוטובוסים



היקף עלויות הקמה
כ-350 מיליון ש"ח



ניהול ותכנון הפרויקט
בשיטת BIM



מועד מסירה צפוי
2027



לוגיסטיקה

נדל"ן

תעשייה



זכינות

בניה ותשתיות



פרויקטי זכיינות בהפעלה

תחבורה

תפעול ותחזוקת מבנים

מיזמים נוספים
חינוכי הדסה, הלאום, מרכז גבעת שמואל




היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2029-2039 165-
מיליוני ש"ח

מעונות הסטודנטים בירושלים



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2041 80-
מיליוני ש"ח

כנסת ישראל




היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2033 370-
מיליוני ש"ח

רכבת קלה ירושלים



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2045 5,200*
מיליוני ש"ח

כביש 16



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2044 1,025-
מיליוני ש"ח

יותר מ-
350,000
משתמשים ביום
בכלל הפרויקטים



מתקן התפלה אשדוד




היקף עלות הקמה שנת סיום הזיכיון
2038 מעל 1,000
מיליוני ש"ח

פעילות חלוקת גז טבעי



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2034-2038 350-
מיליוני ש"ח

הנתיב המהיר



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2036 760-
מיליוני ש"ח

כביש 6 חוצה צפון



היקף עלות הקמה מקורי שנת סיום הזיכיון
2049 2,555-
מיליוני ש"ח

אנרגיה

לוגיסטיקה

נדל"ן

תעשייה



מסוף הטייסים

2202

זכינות

בניה ותשתיות



דיור מוגן 'עד 120' 1,300 יחידות דיור בשלבי הקמה

מודיעין

בהקמה
החל השיווק

נס ציונה

בהקמה

קריית מוצקין

בהקמה

ירושלים

בהקמה

רמת החייל

בית בהפעלה
סיום הרחבה ותחילת שיווק
של קומות 8-9

ראשון לציון

בית בהפעלה
החלו עבודות שדרוג

הוד השרון

בית בהפעלה

מגזר הנדל"ן מובילים פרויקטים של 'תכנן ובנה'

אוגוסט 2023
מועד ת.שיווק

כ-120 דונם
שטח פיתוח ובניה

1.6 מיליארד ש"ח***
עלות הקמת הפרויקט

1057** יח"ד
82 בניינים

** תוספת של 170 יח"ד משלב המכרז



*** בשיתוף חברת אפי נתיב

ספטמבר 2024
תחילת שיווק

כ-82 דונם
שטח פיתוח ובניה

1.0 מיליארד ש"ח
עלות הקמת הפרויקט

538* יח"ד
15 בניינים

* תוספת של 52 יח"ד משלב המכרז



פרויקטי מגורים מגזר הנדל"ן מגוון פרויקטים נוספים

204 יח"ד
ממתין לקבלת היתר

יהוד מונסון
גדות סביון



73 יח"ד
בשלב שיווק

בת ים
SUNSET TOWER



228 יח"ד
בשלב שיווק

אור יהודה
אוריון 2



402 יח"ד לשיווק
בשלב תכנון ורישוי

מתחם ה-
1000 ראשל"צ



600 יח"ד לשיווק
בשלב תכנון ורישוי

התחדשות עירונית
מתחם דליה בת-ים



נכסים מניבים

מרכזי שפיר סנטר

גבעת שמואל, חריש, ראש העין

10

פרויקטים מסחריים עתידיים

עשרות אלפי מ"ר

של שטחי מסחר שכונתיים

מאות

שוכרים
ניהול תפעול ואחזקה ע"י שפיר



מרכזים עתידיים | רמת השרון נוה גן | נס ציונה טיגארט | ראשלי"צ מתחם ה-1000 | קריית אוננו צומת סביון

שטחים מסחריים בתכנון | יהוד מנוסון גני יהודה | בית שמש ד5 | בת ים דליה פינוי בינוי | ירושלים מורדות ארנונה | קריית מוצקין | באר יעקב

לוגיסטיקה

נדל"ן

תעשייה



מסוף הטייסים

זכיינות

בניה ותשתיות

מגזר הלוגיסטיקה של שפיר ביסוס הפעילות

גידול היקפים בפעילות הלוגיסטית
הגדלת סגמנט ניהול לוגיסטיקה באתר הלקוח
הרחבת שטחי האחסון במרלוג קריית גת

הסכם תפעול במרכזים הלוגיסטיים של משהב"ט*

שילוח – ירידה כללית בפעילות העולמית

* כפוף לאישור משהב"ט

רכישת מניות בית זיקוק אשדוד

השלמת עסקת בז"א אוגוסט 2023 הרחבת תחום האנרגיה בשפיר

הסכם ייעוץ
ושירותים

שכירת שטח כ-
45
דונם

אופציה להגדלת האחזקה עד
65%

השקעה של
10%
מהון המניות בהזרמת הון

- 2 תחנות כוח קיימות
- פוטנציאל התייעלות
- כניסה לאנרגיות מתחדשות

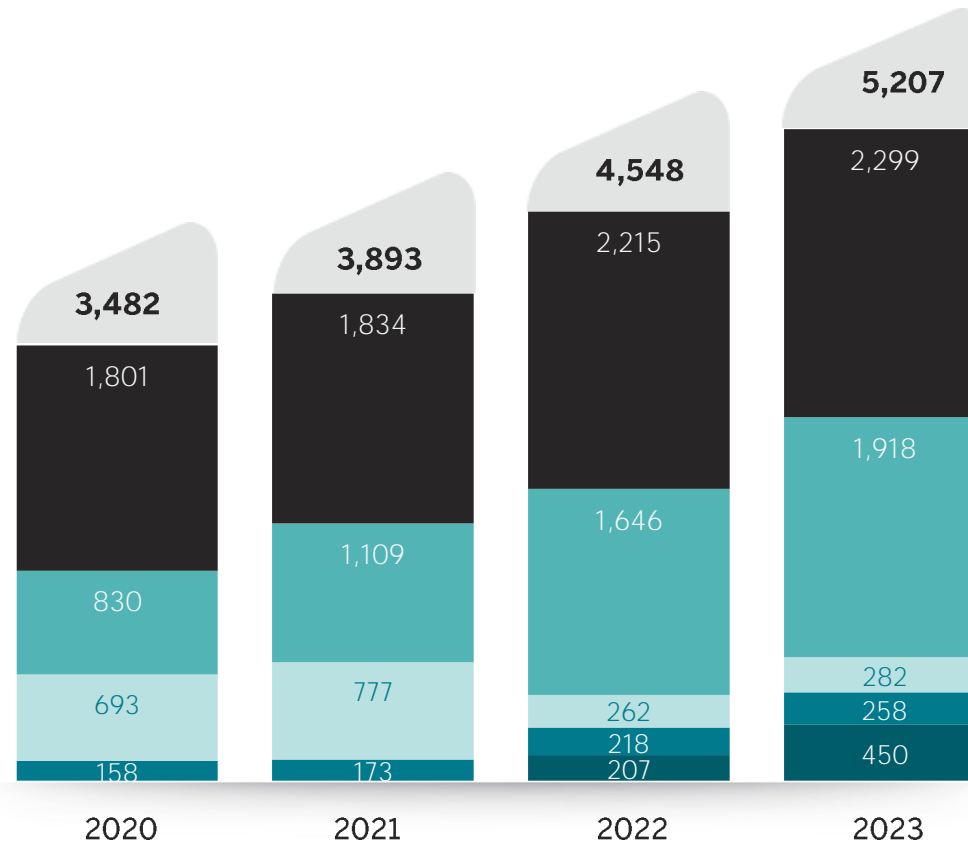
- עתודות קרקע בבעלות פרטית לפיתוח עסקי
- חיבור ישיר לרשת הולכת הגז הטבעי
- חיבור ישיר לרשת הולכת החשמל

נתונים פיננסיים



הכנסות לפי מגזרים

מיליוני ש"ח

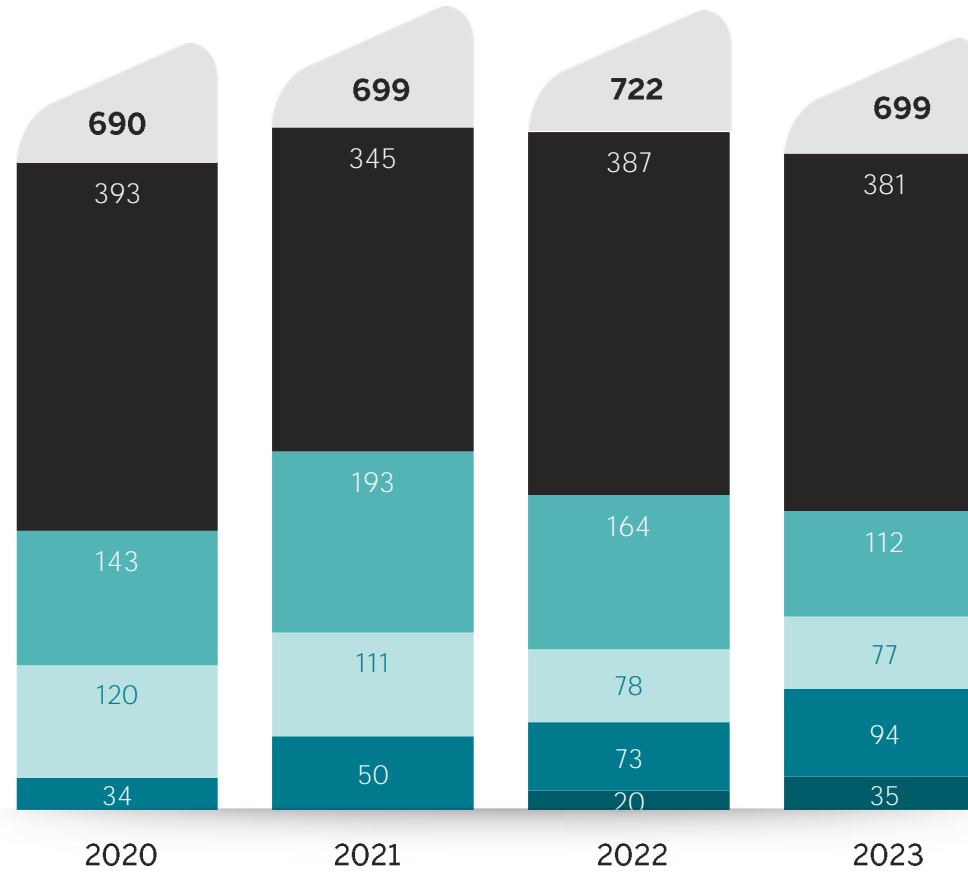


- תעשייה 
- תשתיות 
- נדל"ן 
- זכינות 
- לוגיסטיקה 



רווח מגזרי

מיליוני ש"ח



תעשייה 

תשתיות 

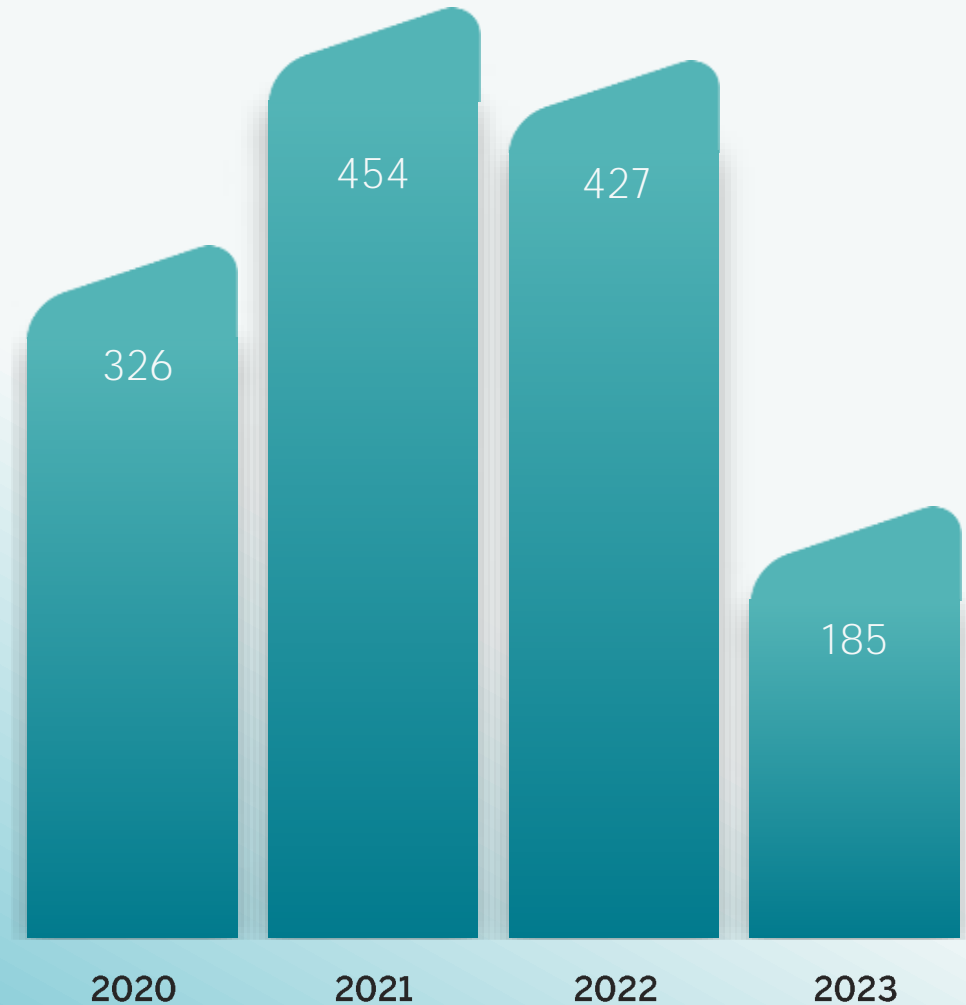
נדל"ן 

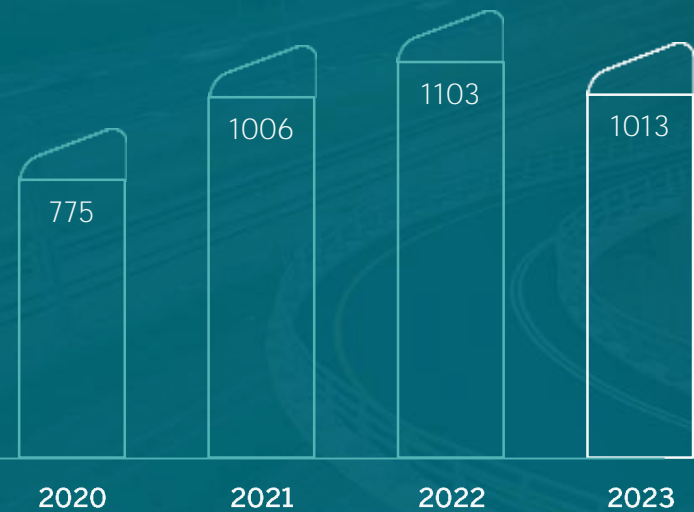
זכינות 

לוגיסטיקה 

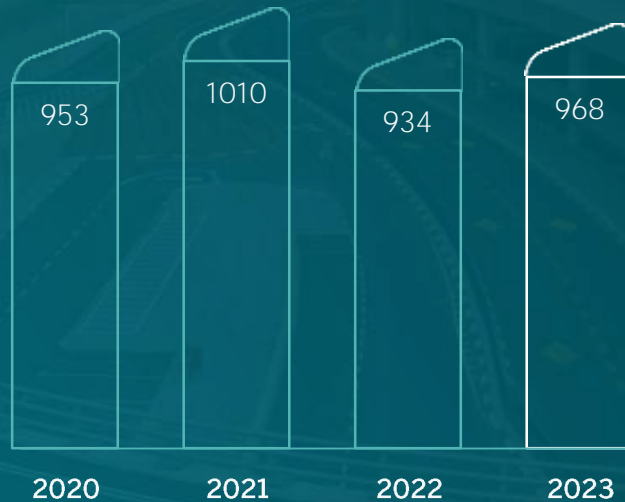
רווח נקי

פעילות נמשכת מיליוני ש"ח

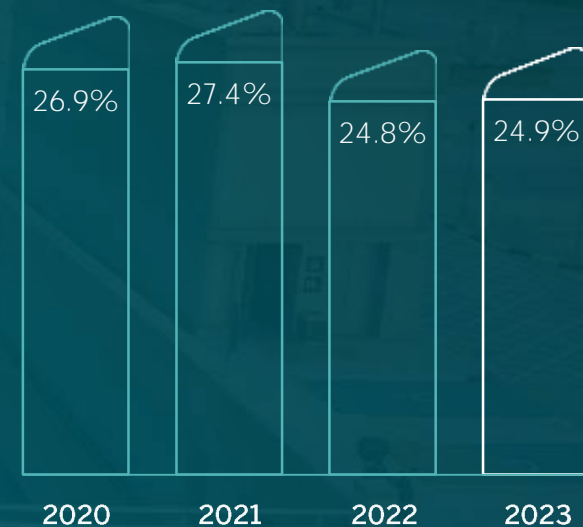




EBITDA מתואם
(במיליוני ₪)



יתרת מזומנים ופיקדונות
(במיליוני ₪)



יחס הון למאזן

פילוח נתוני המאזן

ליום 31.12.2023

 עודף נכסים/ התחייבויות	 התחייבויות	 נכסים	תמצית הרכב המאזן מש"ח
776	2,079	2,855	הון חוזר (ללא אשראי וחלויות שוטפות)
303	3,785	4,088	נכסי זכיינות לפי עלות מקורית
788	1,288	2,076	קרקעות ומלאי למגורים
2,573	795	3,368	נדלן להשקעה
(367)	367	—	הלוואה כנגד רכישת חברות בנות
538	191	729	תעשייה (נכסים - רכוש קבוע)
(1,727)	1,727	—	אג"ח + אשראי מוסדי
818	926	1,744	יתרת נכסים והתחייבויות
3,702	11,158	14,860	

עם הפנים קדימה

2024

המשך חיזוק והרחבת היסודות ליציבות במציאות משתנה



לוגיסטיקה

- הטמעת פריץ בפרויקט המרה"ס
- התייעלות



נדל"ן

- תחילת שיווק בפרויקטים החדשים
- שיווק הפרויקטים ב'עד 120'
- קידום פרויקטים של התחדשות עירונית



זכיינות

- השלמת הסגירה הפיננסית בג'נרי 3
- אופטימיזציה של נכסי הזכיינות



בנייה ותשתיות

- פתיחת הקו האדום לתנועה
- השלמת עבודות השדרוג במתקן ההתפלה
- היערכות לפתיחת בסיס מרכז
- תחילת עבודות בג'נרי 3



תעשייה

- הגדלת כושר הייצור
- גידול בפעילות עם החזרת העובדים
- שיקום נזקי המלחמה



תשתית לחיים טובים יותר

תודה