



תשתית לחיים טובים יותר

מצגת חברה לשוק ההון

עשור של צמיחה

אפריל 2025

מבוסס על דוחות החברה 31.12.2024

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 עתיד, 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. התממשותו 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.

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").



2014

דגשים לעתיד / יעדים ואסטרטגיה



עשור של צמיחה – הבטחנו וקיימנו

יעדים לעומת ביצוע

2024

2014

תשתיות

התמקדות בפרויקטים רווחיים



✓ שיעור הרווחיות הממוצע המצטבר בפרויקטים שלנו באזור ה-
12.2% ללא השנתיים האחרונות ('24-'23)

תעשייה

פיתוח ליבת הפעילות והרחבתה



✓ הבטחת עתודות כרייה לעשורים קדימה ופיתוח התעשייה כעוגן
לצמיחה

זכיינות

הצפת ערך, התמודדות על פרויקטים



✓ הגעה לשלבי הנבה בפרויקטים משמעותיים בכבישים ומימוש
נכסים. צבר זכיינות משמעותי

מגורים

הרחבת פעילות



✓ גידול משמעותי בהיקף ובגיוון הפעילות

עשור של צמיחה

התמקדות בפרויקטים עם
יתרון יחסי לקבוצה בשיתוף
תאגידים בינלאומיים

מגזר התשתיות

בנינו פרויקטים בשווי של כ-20 מיליארד ש"ח



עשור של צמיחה – מגזר התעשייה

צמיחה במגוון מוצרים לתחום הבנייה בישראל בפריסה ארצית

גידול בעתודות הכרייה

2024

2014

137 מ' טון 475 מ' טון

כושר ייצור צמנט

2024

2014

0 700 אלף טון

מפעלים

2024

2014

25 37

0 1

מפעל צנרת

15 23

מפעלי בטון

0 1

מפעל עוגנים

4 3

מחצבות

3

מפעלי אספלט

0 2

מפעלי ברזל לבניין

1

מפעל אמולסיה

0 1

מפעל צמנט

1

מפעל מוספי בטון

1 2

מפעל אלמנטים טרומיים

הובלה יבשתית



תשתיות פריקה



הובלה ימית



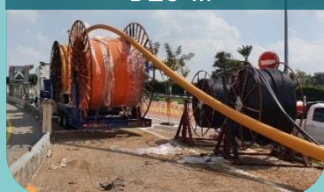
עשור של צמיחה – מגזר הזכיינות

צמיחה בכמות הפרויקטים בזיכיון

אנרגיה

2014

פעילות חלוקת
גז טבעי



היקף עלות הקמה מקורי כ-
350 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2034/38

2024

מתקן התפלה אשדוד



היקף עלות הקמה מקורי
מעל-1,000 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2038

תחבורה

2024

כביש 16



היקף עלות הקמה מקורי כ-
5,200 מיליוני ש"ח

2024

כביש 6 חוצה צפון



היקף עלות הקמה מקורי כ-
760 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2036

2014

הנתיב המהיר



היקף עלות הקמה מקורי כ-
1,025 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2044

2024

רכבת קלה ירושלים



היקף עלות הקמה מקורי כ-
2,555 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2049

תפעול ותחזוקת מבנים

2014

מגוון פרויקטים
חניוני הדסה, הלאום, נבעת שמואל



היקף עלות הקמה מקורי כ-
165 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2029/39

2014

כנסת ישראל



היקף עלות הקמה מקורי כ-
370 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2033

2024

מרכזי שפיר סנטר



2024

מעונות הסטודנטים
בירושלים



היקף עלות הקמה מקורי כ-
80 מיליוני ש"ח

שנת סיום הזיכיון 2041

עשור של צמיחה

ממגורים לנדל"ן

דיור מוגן

דיור מוגן – רשת עד 120



ייזום ובנייה של דירות למגורים

פרויקטים למגורים בשלבי ייזום ושיווק שונים הכוללים אלפי יחידות דיור כ-5,700 יחידות דיור שנמסרו ונמצאות בשלבי ייזום בנייה



נכסים מניבים

מרכזים מסחריים שכונתיים דירות להשכרה לטווח ארוך כ-50,000 מ"ר של שטחי מסחר שכונתיים (ללא עד 120)



התחדשות עירונית

צבר פרויקטים בתחום התחדשות עירונית עם אלפי יח"ד בשלבים שונים.



עשור של צמיחה – הוספת מגזר הלוגיסטיקה

תחום הלוגיסטיקה בשפיר

סינרגיה עם יתר
פעילויות הרבוצה



אוכלוסייה צומחת



ישראל ככלכלת אי
הנסמכת על ייבוא וייצוא



תחומי פעילות פריץ

ניהול המרכזים הלוגיסטיים של הצבא +

עמילות מכס ושילוח בינלאומי +

אחסנה וניהול קווי ייצור +

לוגיסטיקת קווי ייצור +

ניהול לוגיסטיקה באתר הלקוח +



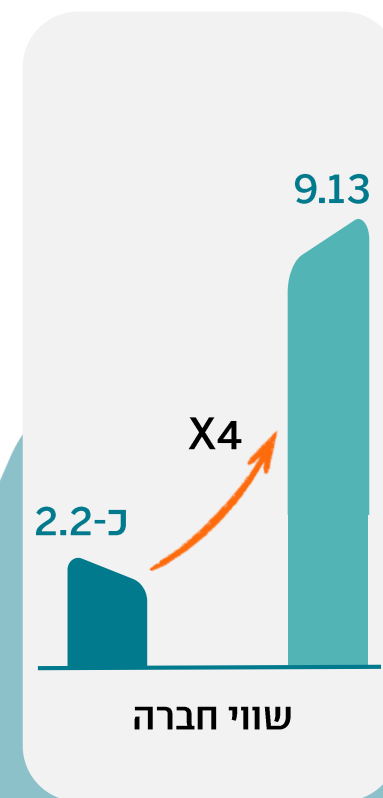
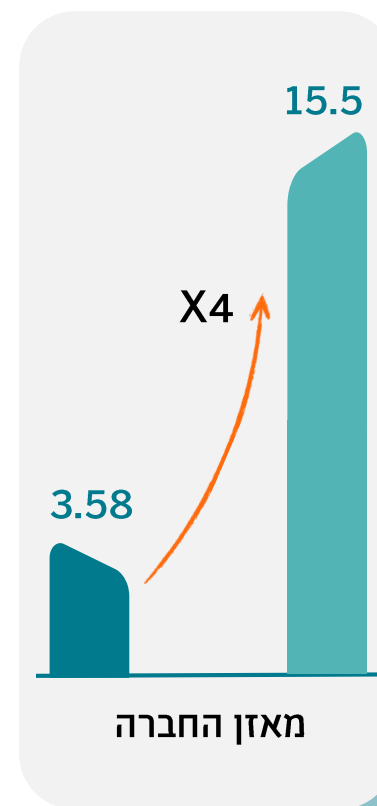
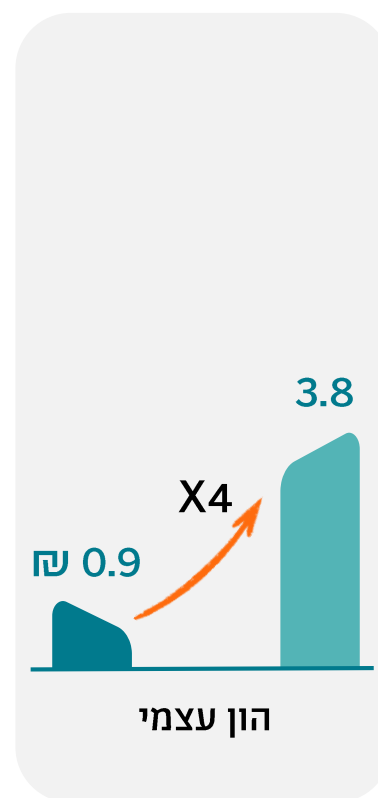
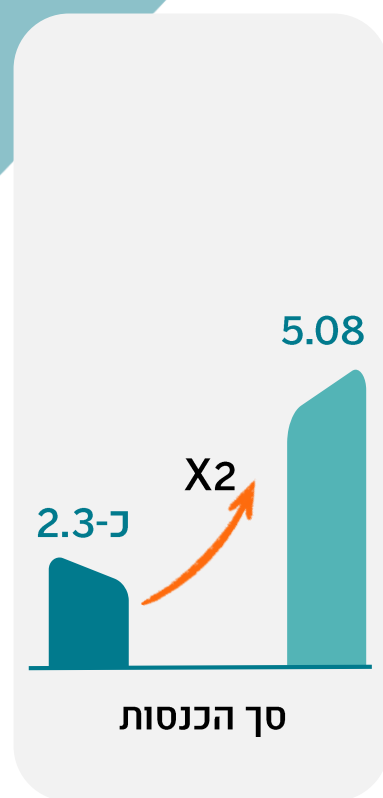
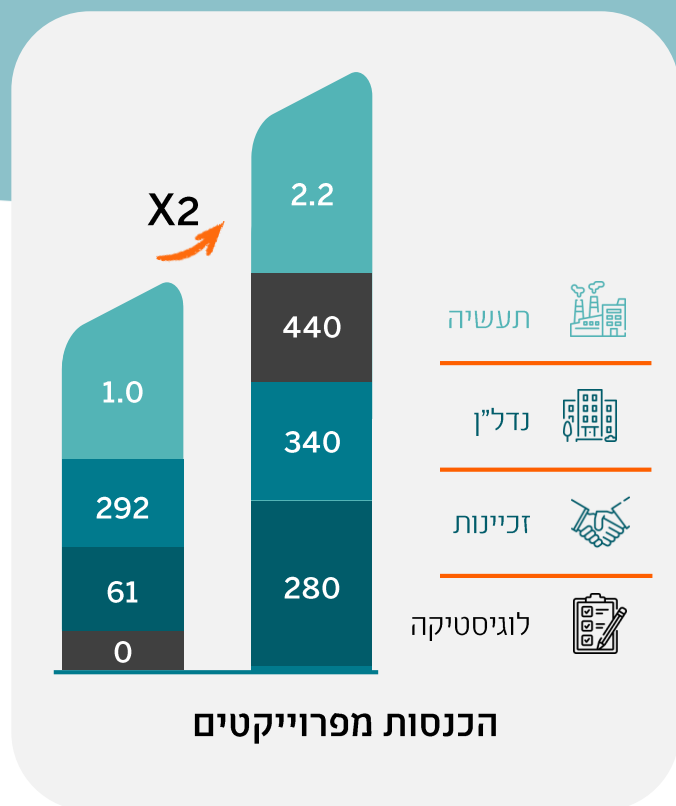
עשור של צמיחה

חיזוק שרשרת הערך באמצעות מיזוגים ורכישות



עשור של צמיחה

והתוצאות באות לידי ביטוי במספרים



נתונים במיליארדים ש"ח

תשואה מאז ההנפקה 458%

הנוסחה של שפיר לצמיחה

DNA של אחים

הדרך להצליח 

להעז

לפרוץ גבולות ולעשות!

להתפתח

להיות חכמים,
חדים וחרוצים.

לצמוח

להניח תשתית נכונה,
תומכת ויציבה.

לרוץ למרחקים
ארוכים

להיות חזקים



שותפות עם:



בעלי המניות



שוק ההון



העובדים



המדינה



הציבור

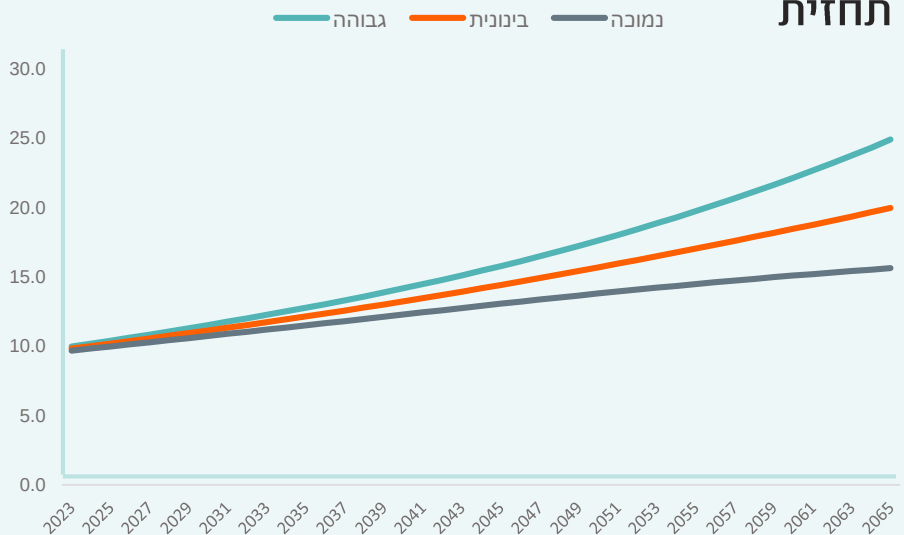
עם הפנים קדימה לעשור הבא

אוכלוסיית ישראל

תחזית ממוצעת של גידול אוכלוסיית ישראל **לכ-14.4 מיליון** תושבים בשנת 2045.

עלייה של **30%** בגודל אוכלוסיית בני ה-65+ עד שנת 2065

לפי תחזית



*לפי תתי תחומים, סיווג למ"ס, במחירי 2022

תשתיות ותחבורה

כ-870 מיליארד ₪

גובה ההשקעה הנדרשת בתחבורה יבשתית לצמצום הפער ביחס למדינות המפותחות עד 2040

2021-2040

2002-2020

אחוז מהתוצר השנתי	השקעות (מלש"ח)	אחוז מהתוצר	השקעות (מלש"ח)	תחבורה יבשתית כבישים
0.9%	363,195	0.7%	161,864	
1.2%	506,279	0.5%	108,707	תחבורה יבשתית רכבות
2.1%	869,474	1.1%	270,571	תחבורה יבשתית סה"כ

ערוכים לתוכניות עתידיות

מהפכת התשתיות/עשור התשתיות

מכרזי מטרו במרכז הארץ
כ 150 מיליארד ₪



הסעות המונים
מכרזי רכבת ישראל
ורכבות קלות



מתקני התפלה



בינוי צה"לי



יח"ד למגורים



תחנות כח



מחזור פסולת



כבישים



500

כ- מיליארד ₪

השקעה הצפויה בעשור הקרוב
בתשתיות ובבנייה ציבורית

2.6

מיליון

יחידות דיור חדשות עד 2040

כל הנתונים לקוחים ממסמך "תשתית לצמיחה 2025 ממשלת ישראל" דצמבר 2024.
"בחוברת זו מוצגת התוכנית הרב-שנתית לפיתוח התשתיות של מדינת ישראל לשנים 2021-2025.
התוכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית, שעלות הקמתם 100 מיליון ש"ח ויותר ושהקמתם
החלה או צפויה להתחיל בין השנים 2021-2025." (עמוד 4)
התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 מעקב. המועצה הלאומית לכלכלה. יוני 2021.

שפיר – העשור הבא

המשך חיזוק והרחבת היסודות ליציבות במציאות משתנה



לוגיסטיקה

- הרחבת פעילות הלוגיסטיקה כשחקן מוביל בתחום



נדל"ן

- הגדלת הפעילות בהתאם לגידול באוכלוסייה
- המשך פיתוח והרחבת תחום הדיור המוגן
- קידום פרויקטים של התחדשות עירונית



זכיינות

- מימוש נכסים שהגיעו לבשלות
- הרחבת תיק הנכסים של החברה



בנייה ותשתיות

- המשך פיתוח יכולות ביצוע בתחומי תשתיות לאומיות דוגמת מטרן, רכבות, אנרגיה, תעופה ועוד



תעשייה

- הרחבת הפעילות על בסיס שטחי התעשייה של הקבוצה
- מענה לצרכי הביקוש האדיר של המשק
- העמקת והרחבת שרשרת הערך



אנרגיה

הקמת זרוע פעילות שתעסוק בתחומי האנרגיה השונים

קבוצת שפיר 2024

המספרים מאחורי העשייה

EBITDA מתואם
כ-1.1 מיליארד ש"ח

רווח נקי
215 מ' ש"ח

מספר עובדים
כ-3,500

הון עצמי כ-
3.9 מיליארד ש"ח*

דיבידנד בגין 2024
80 מיליון ש"ח

מחזור מכירות כ-
5.1 מיליארד ש"ח

יתרת מזומנים לסוף שנה
כ-680 מ' ש"ח

יחס הון עצמי למאזן כ-
25%

דירוג אג"ח
A+

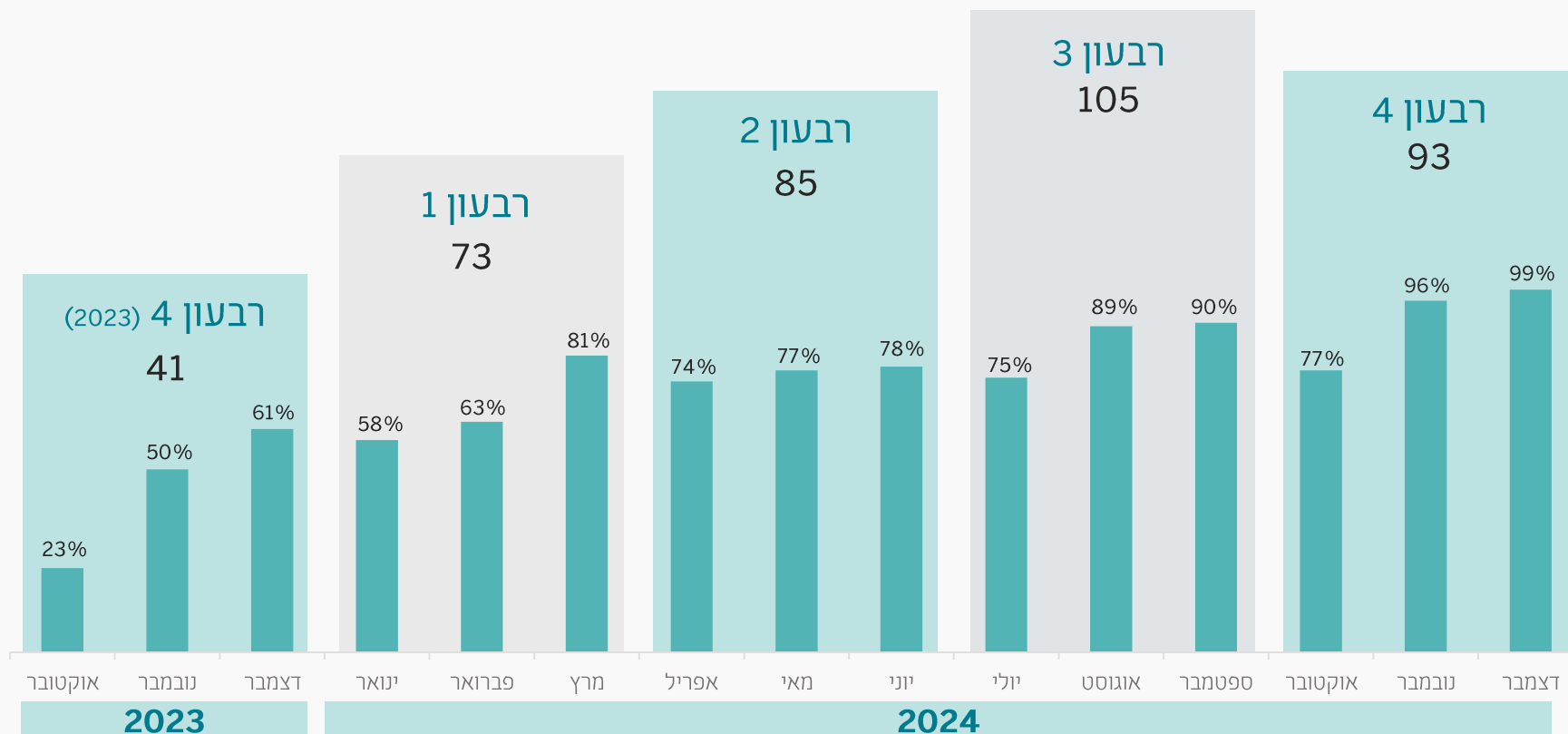
* כולל זכויות שאינן מקנות שליטה



חזרה הדרגתית לפעילות

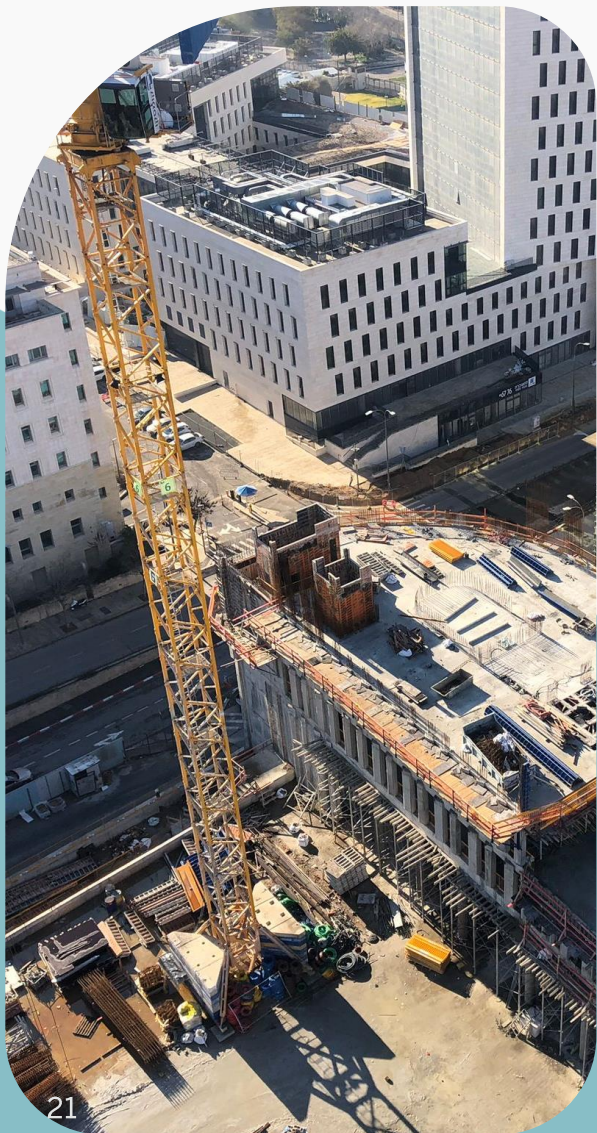
בחודש דצמבר 2024 99% מאתרי הבניה חזרו לפעילות

נתוני הרווח המגזרי של שפיר תעשיה לפי רבעונים



* מיליוני שקלים

שיעור אתרי בנייה פתוחים בכלל הארץ מתוך הלמ"ס





שרשרת אספקה

גיוון מקורות האספקה

הגדלת מערך התובלה
והלוגיסטיקה



הקמת מפעלי בטון
חדשים



שיפור בכושר הייצור
של האספלט



גיוון מקורות אספקת
צמנט טרם המלחמה



8

אוניות

8

מפעלים שונים
לתעשיית הבניה

1

מפעל צמנט

3

מפעלי אספלט

22

מפעלי בטון

3

מחצבות

שפיר

פועלת באיזורי העימות





הרכבת הקלה בירושלים

פתיחת הקו האדום



מ-13 ק"מ ל-20 ק"מ מסילה כפולה

מ-60 ל-88 צמתים | מ-23 ל-35 תחנות נוסעים

מ-46 ל-60 קרונות

מדפו 1 ל-2 דפואים – גבעת צרפתית ונווה יעקב

היקפי פעילות – שלב 2

מ-112 אלף ק"מ חודשי ל-160 אלף ק"מ חודשי

מ-170 אלף ל-250 אלף נוסעים ביום



הרכבת הקלה בירושלים המשך הקמת הקו הירוק

16



תחנות השנאה מתוכן נבנו
12

22 ק"מ



מסילות כפולות מתוכן
הונחו 15 ק"מ

3



דפואים
דפו 25 | דפו נווה יעקב |
דפו גבעה צרפתית

37



תחנות חדשות מתוכן
הוקמו 22 תחנות

114



קרונות נוספים

57



חציית צמתים
מתוכם בוצעו 36

רכבת קלה ירושלים

היקף פעילות קווים ירוק ואדום

מרחק לירח

מספר רכבות
נדרש

אורך מסילה

נוסעים

ק"מ צפוי

חציית המרחק לירח ב-
3.5 חודשים

23

13 ק"מ

150 אלף

100 אלף

שלב 1

חציית המרחק לירח ב-
2.5 חודשים

30

20 ק"מ

200 אלף

קלה

שלב 2

חציית המרחק לירח
בפחות מחודש

80

40 ק"מ

360 אלף

400 אלף

שלב 5



הקו הסגול של הרכבת הקלה - מתקדמים למרות הכל

הקו הסגול מחבר את בקעת אונו למרכז תל אביב

30 ק"מ מסילות
1500 ק"מ צינורות תשתית = מסלול
הטיסה מת"א לאתונה

51
חודשי הקמה

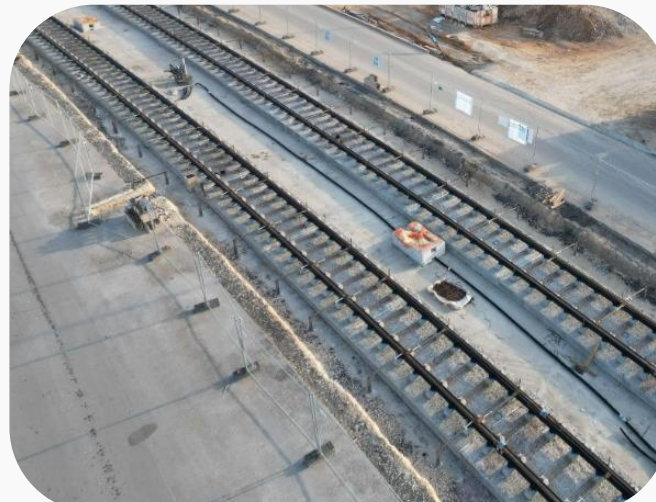
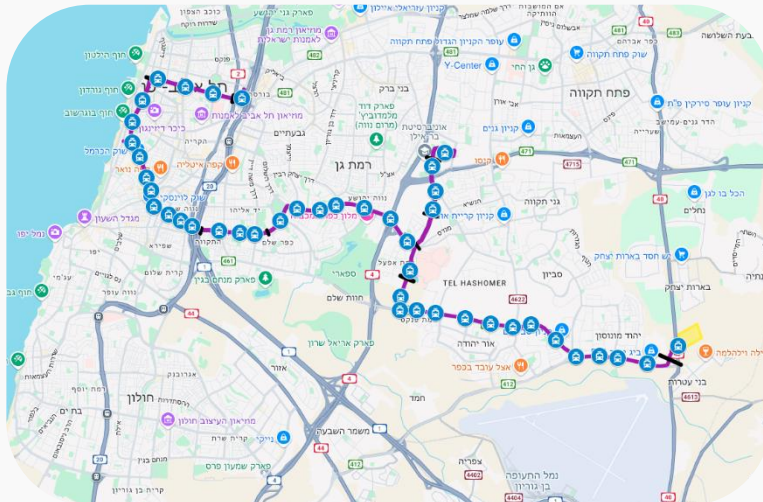
30 אלף מ"ר
דפו

27 ק"מ
אורך התוואי

43
תחנות

2.1 מיליארד ש"ח
היקף עלויות הקמה

51 חודשי הקמה **25** שנים חוזה תחזוקה



סטטוס נוכחי:

+ החל שלב הנחת המסילות - עד כה הונחו כ-3 ק"מ מסילות

+ החלו העבודות בצמתים

+ החלה בנייתם של 7 מתוך 14 מבנים בדפו

כוח אדם מתאגיד שפיר

הפרויקט הלוגיסטי הגדול בישראל

המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל



כ-270 אלפי מ"ר



1,700 דונם שטח כולל



כ-2.5 מיליארד ₪
היקף עלויות הקמה



כ-4,500 טון
פלדה קונסטרוקטיבית
כ-72 טנקי מרכבה סימן 4



כ-94,000 טון
אספלט
כמו המרחק מת"א לנתניה



2,500 עובדים
בכל יום בשלב ההקמה



573,000 מ"ק
מילוי (מובא + מקומי)
כ-670 בריכות שחייה אולימפיות

שיעורי השלמת פרויקט

66%

גידול משמעותי בתקציב וצרכי הבטחון בעשורים הבאים

פרויקט המרה"ס מהווה חלק מהציר המבצעי של הצבא

ביהודה ובשומרון ובעוצמה של הארגונים האחרים באזור זה. לפיכך, צה"ל כנראה זקוק לשלוש אוגדות נוספות לפחות כדי להבטיח הגנה יציבה בכל החזיתות בבת אחת וריכוז מאמץ התקפי גדול בלפחות חזית אחת.

♦ גודל והרכב הצבא וגודל המלאים:

○ התנאי להשגת הכרעה בזמן קצר הוא צבא גדול שמאפשר לחימה בו-זמנית בכמה גזרות מול כמה יעדים.

○ התנאי להתמודדות עם מלחמה ארוכה שנכפתה עלינו הוא מלאים גדולים מספיק.

○ התנאי להשגת מידה של חופש פעולה למרות התנגדות של מעצמה תומכת הוא צבא גדול ומלאים גדולים.

○ צבא גדול מעניק אורך נשימה לכוחות למלחמה ארוכה כי הוא מאפשר הפעלת הכוחות בתורנות ביניהם - חלק מגויסים ונלחמים וחלק משוחררים ומתאוששים ואז החלפה ביניהם.



2024 | נחתם הסכם תפעול במרכזים הלוגיסטיים של משהב"ט

מגזר הלוגיסטיקה של שפיר

כ-250 אלף מ"ר מחסנים ומבנים ייעודיים ב-55 מבנים



כ-40 אלף מ"ר מבנים מנהלתיים



תנועה של כ-150-200 משאיות ביום בכל בסיס במצב שגרה



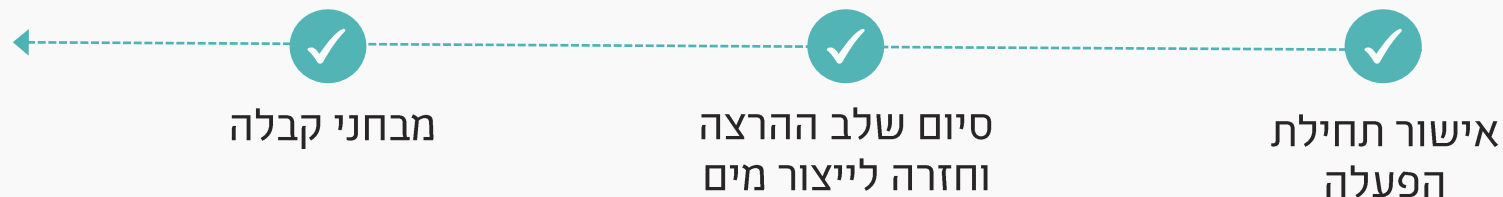
קבלה וניפוק של כ-100-1500 משטחים ביום במצב שגרה



מתקן התפלה אשדוד

הסתיימו עבודות השיקום והחלה בניית תחנת הכוח

מתקן התפלה



תחנת הכוח

- + דצמבר 2024 קבלת היתר
- + תחילת 2025 התחלת בניית תחנת כוח
- + תחילת 2026 סיום בניית תחנת הכוח

מנועים בהספק של 16 מ"ו

להנעת משאבות לחץ גבוה ואספקת שאיבת מי ים למתקן ההתפלה - חיסכון אנרגטי וכספי

הגדלת היקף הפעילות במתקן התפלה אשדוד

היערכות למתקני התפלה נוספים



ישראל מתייבשת (צילום: shutterstock)

השירות המטאורולוגי: ישראל צפויה להמשיך במגמת בצורת ושיאי חום בשנים הקרובות

הדוח החדש של השירות המטאורולוגי מזהיר, כי הבצורת הנוכחית עלולה להתארך, הטמפרטורות יעלו ב-0.8 מעלות והגשמים יפחתו ב-10% ביחס לממוצע הרב-שנתי

שני אשכנזי 11.03.25, 18:56

הארכת הזיכיון להפעלת מתקן
ההתפלה **ב-6 שנים נוספות**

תוספת של 100 מיליון קו"ב מים בשנה =

=

לצריכת מים של כ-450 אלף משקי בית בשנה

זאת בנוסף להגדלת כושר הייצור מ-100 ל-140 מיליון קו"ב – כהיערכות להגדלת הביקוש בעתיד

בונים את קריית הממשלה החדשה בניין ג'נרי 3

על גג דפו 25 של הרכבת הקלה



700 מיליון ש"ח
עלות הקמת הפרויקט



כ-82,000 מ"ר
שטח מבנים



2025-2027
תקופת ביצוע הפרויקט



8-10
קומות בנויות



סגירה פיננסית ותחילת
עבודות להוסיף



תקן 3
לבנייה ירוקה

משרדי ממשלה

- משרד החינוך
- משרד התרבות והספורט
- משרד הפנים
- משרד הרווחה
- משרד חינוך התיישבותי
- משרד הקליטה

שיעור תפוסה של כ- 4,780 עובדים ומבקרים

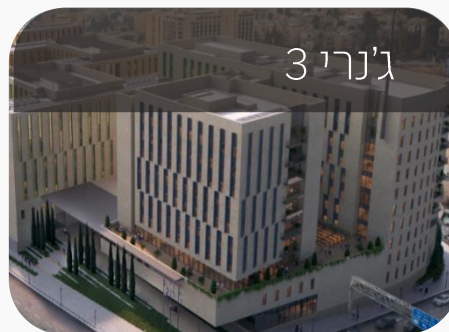
בשנת 2028 ייסעו בפרויקטים של שפיר כ- **מיליון** אנשים

פרויקטי זכיינות עתידיים 2026-8

בשנת 2028 ייסעו בפרויקטים של שפיר כמיליון אנשים

תחבורה

תפעול ותחזוקת מבנים



ג'נרי 3

החל מ-
2027



רכבת קלה ירושלים

כ-400,000
נוסעים ביום

החל מ-
2026



רכבת קלה הקו הסגול

כ-500,000
נוסעים ביום

החל מ-
2028

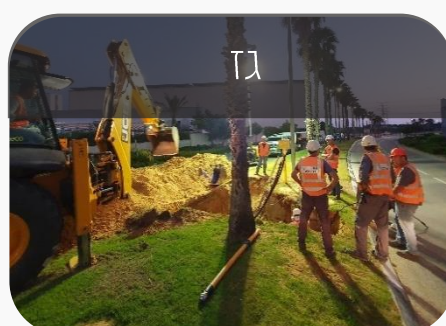
אנרגיה

לוגיסטיקה



מרה"סים

החל מ-
2026



גז

החל מ-
2025
פי 4 משנת 2020
60 לקוחות



התפלה

החל מ-
2025
הארכת זיכיון ב-6 שנים
תוספת של 100 מ' קו"ב
בשנה



תחנת כוח

החל מ-
2026



מ-651 יח"ד ל- 2,228 יחידות דיור ב-5 שנים

דיור מוגן 'עד 120'

המשך בניית 4 בתי
הרשת הנוספים

פיתוח עתידי 2025 –
תחילת אכלוס הרחבת הבית
בת"א

עליית ערך הנדל"ן של
הבתים

חתימה על הסכם רכישת בית גיל פז
בית שמיני לרשת



עלייה של **47%** בשווי הוגן להשקעה מאז הרכישה ועד היום

2021	2024	
638	863	רמת החייל
113	366	מודיעין
276	318	הוד השרון
187	241	נס ציונה
121	164	ראשל"צ
112	154	ירושלים
81	145	מוצקין
1,528	2,251	סך הכל

במיליוני שקלים

* נטו ללא הפיקדונות

מגזר הנדל"ן – מגוון פרויקטים

פרויקטי מגורים



228 יח"ד
בשלב שיווק

אור יהודה
אוריון 2

73 יח"ד
בשלב שיווק

בת ים
SUNSET TOWER

538 יח"ד
בשלב שיווק

באר יעקב
BE YA

204 יח"ד
בשלב שיווק

יהוד מונסון
גדות סביון

1257 יח"ד
בשלב שיווק

בית שמש
כתר הרמה

402 יח"ד לשיווק
בשלב תכנון ורישוי

ראשל"צ
מתחם ה - 1000

317 יח"ד לשיווק
בשלב תכנון ורישוי

נתניה
מתחם הבננה

'כתר הרמה' פרויקט "תכנן ובנה"

בית שמש

2023 אוגוסט
מועד ת.שיווק

כ-120 דונם
שטח פיתוח ובניה

כ-2.0 מיליארד ש"ח
עלות הקמת הפרויקט

1257* יח"ד | 80** מבנים



רכישת הזכויות מחברת נתיב
פרויקט 100% בביצוע שפיר

שטחים מסחריים
6,000 מ"ר מסחר ו-4,400 מ"ר לתעסוקה
דיונים מול מזמין העבודה בשל השפעות המלחמה

*תוספת 200 יח"ד למגורים והשכרה
** כולל מגורים, צמודי קרקע, מבני מסחר ותעסוקה ומבני ציבור

מגזר הנדל"ן – התחדשות עירונית

לקראת היתר בנייה

בת ים - מתחם דליה

מ-168 לכ-780 יח"ד
בשלב תכנון ורישוי

נתניה - הרב קוק זלמן שניאור

מ-230 לכ-670 יח"ד

פתח תקווה - שפינוזה

מ-64 לכ-184 יח"ד



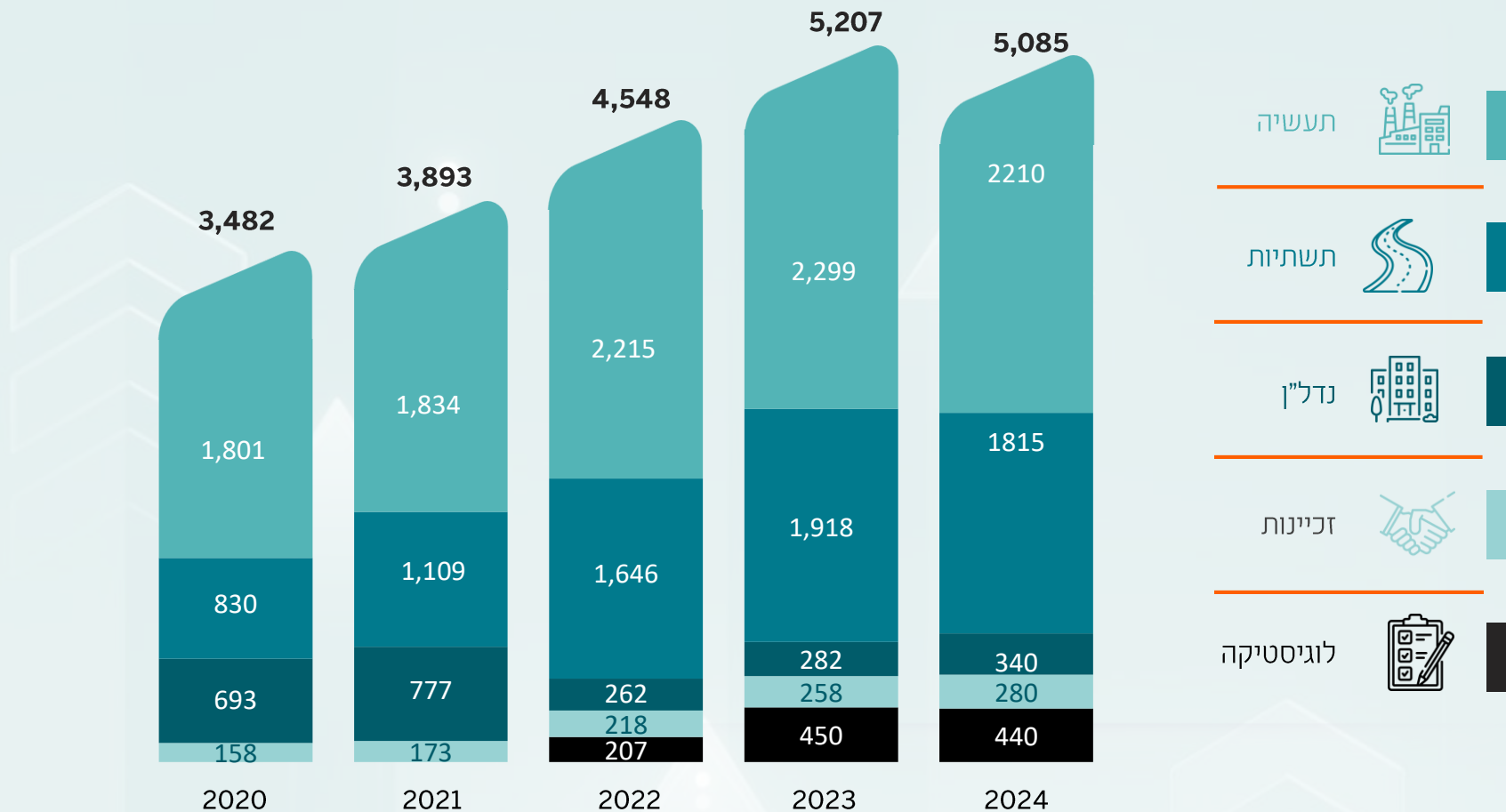


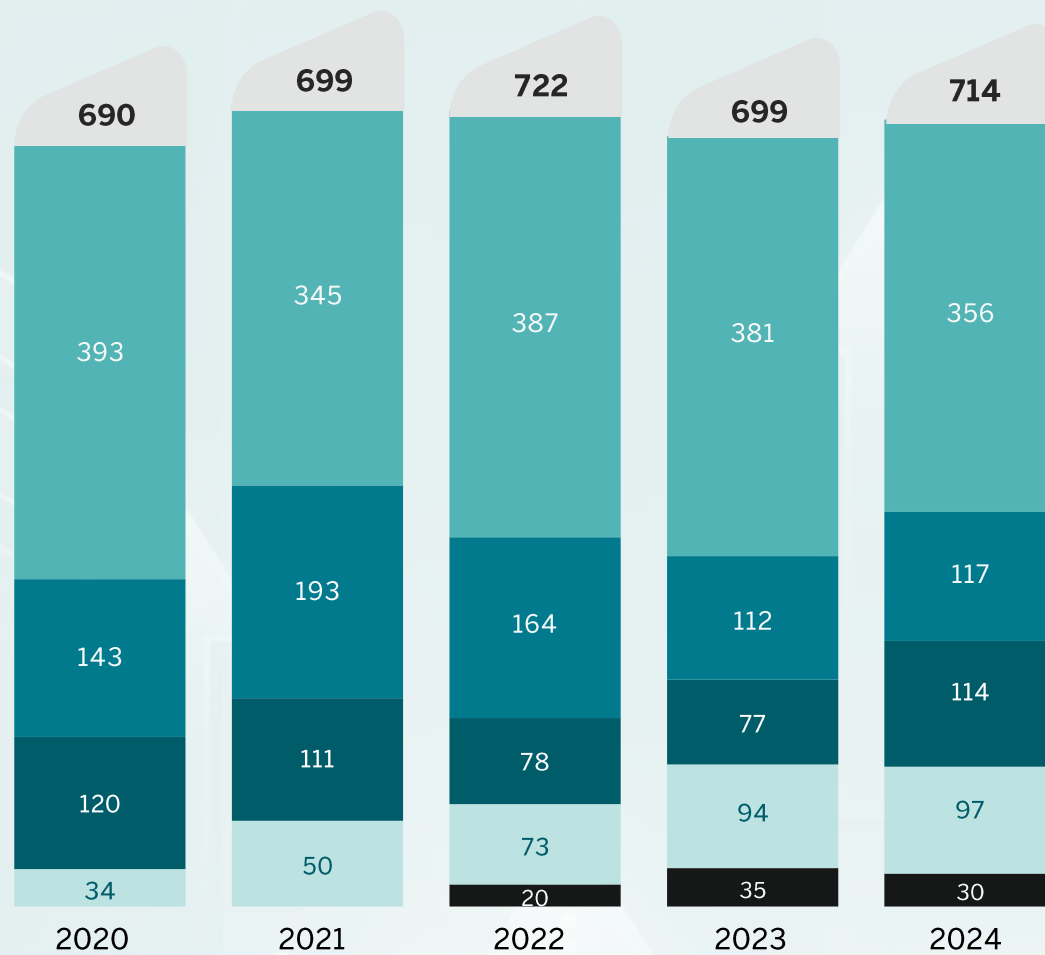
נתונים פיננסיים



הכנסות לפי מגזרים

מיליוני ש"ח





תעשייה



תשתיות



נדל"ן



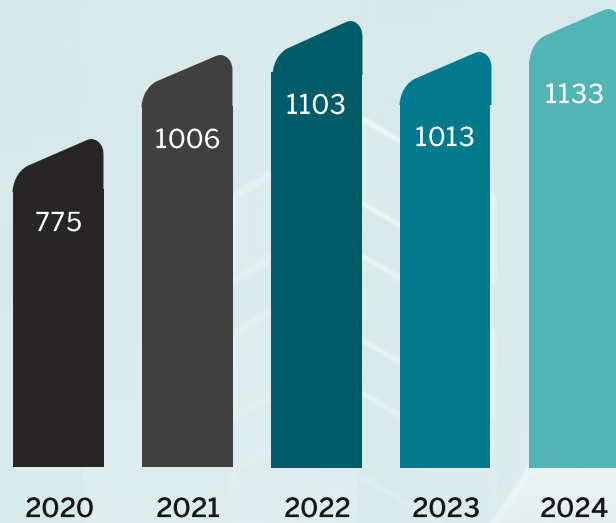
זכיינות



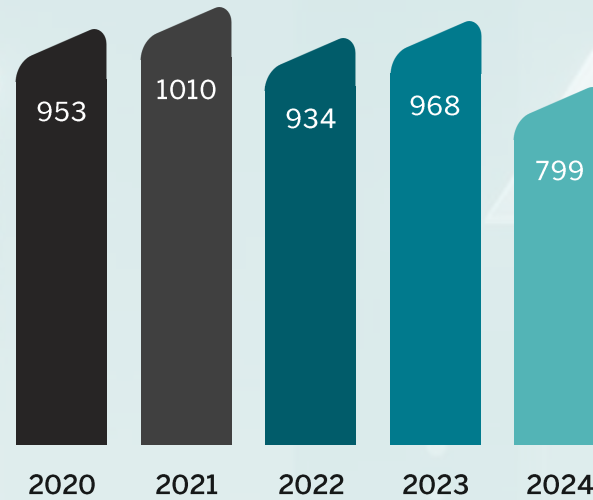
לוגיסטיקה



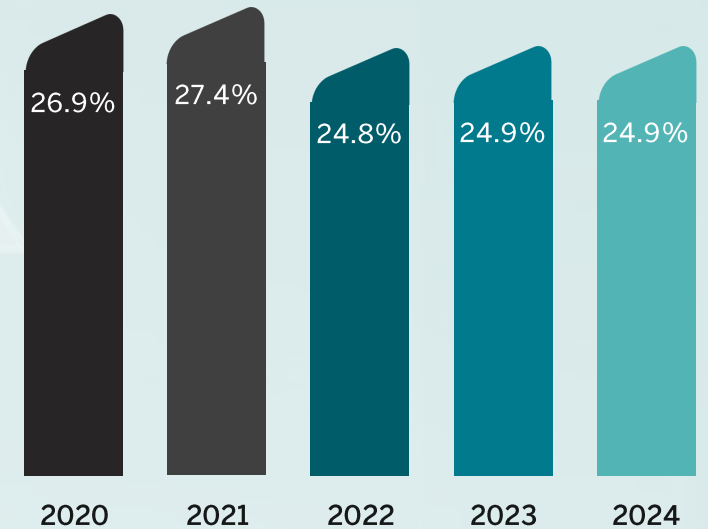




EBITDA מתואם
(במיליוני ₪)



יתרת מזומנים ופיקדונות
(במיליוני ₪)



יחס הון למאזן



תשתית לחיים טובים יותר

תודה