



# 55 שנים של תשתית יציבה

מצגת חברה לשוק ההון  
אפריל 2024

סיכום דוחות שנת 2023



תשתית לחיים טובים יותר

# מידע צופה פני עתיד

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 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. 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 לעדכן מצגת זו. מצגת זו אינה מהווה הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.



SINCE 1968

שפיר

תשתית לחיים טובים יותר



קבוצת שפיר

2023

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

185 מ' ש

EBITDA מתואם

1.0 כ- מיליארד ש

מחזור מכירות כ-

5.2 מיליארד ש

דיבידנד בגין 2023

0 ש\*

הון עצמי כ-

3.7 מיליארד ש\*\*

דירוג אג"ח

A+

יחס הון עצמי למאזן כ-

25%

יתרת מזומנים לסוף שנה

820 מ' ש

# ישראל 2023

## האתגרים מולם עמדנו

### סביבת מקרו מאתגרת

עליית הריבית במהלך 2023

האטה בביקוש לדירות  
במהלך השנה

אי ודאות סביב חקיקת  
הרפורמה המשפטית

מלחמת חרבות ברזל

### ענף הבניה במשבר חמור

מנהלים ועובדים מגויסים

מחסור בעובדי בנייה

האטה משמעותית בהתחלות  
וגמר בנייה ובשיווק קרקעות

סגירת אתרים בשל המלחמה  
והמחסור בעובדים

# היום שאחרי המלחמה

## משבר ביטחוני מוביל לשיקום וצמיחה



האצה בביקוש לדיר  
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  
זכיינות

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 2 2024

87 צמתים חדשים 30 ק"מ אורך מסילות כפולות

3 דפואים 53 תחנות



# הרכבת הקלה בירושלים דפו 25 מעל ומתחת לפני השטח

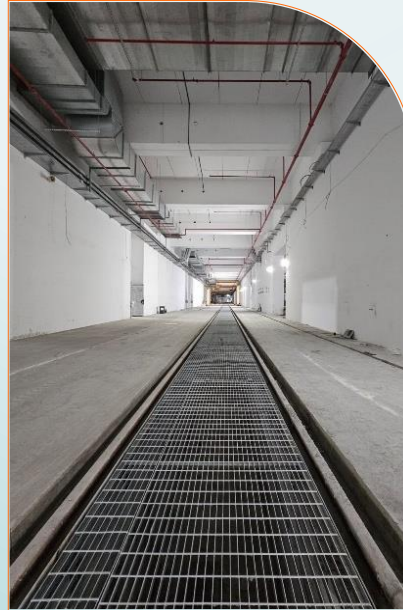
מרץ 2021 - מרץ 2024  
שלוש שנים של עבודות אינטנסיביות



הכנסת רכבות ראשונות  
למתחם הדיפו



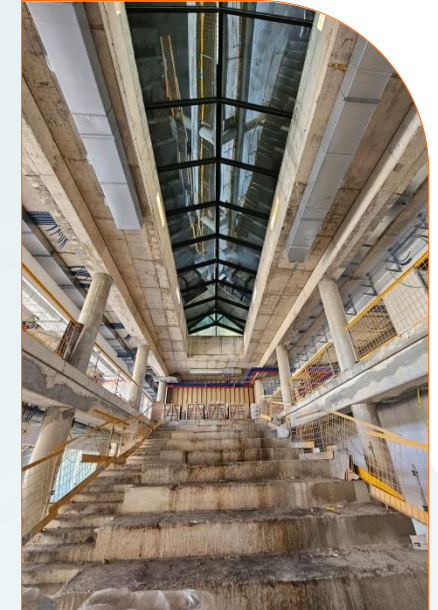
התקנת מערכות הבניין  
ועבודות גמר במבנה  
המשרדים



הסתיימו עבודות המסילה  
הסתיימו עבודות השלד



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



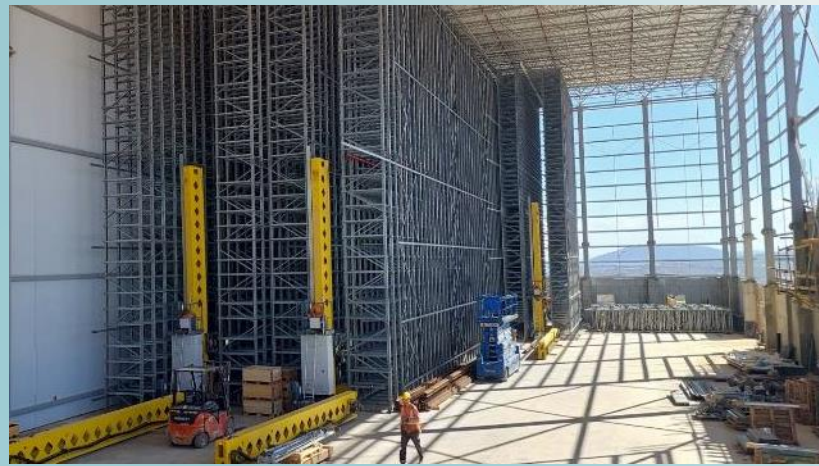
עבודות להקמת  
10,000 מ"ר  
בניין משרדים וחדר בקרה  
מעל מבנה הדיפו

# המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל הפרויקט הלוגיסטי הגדול בישראל

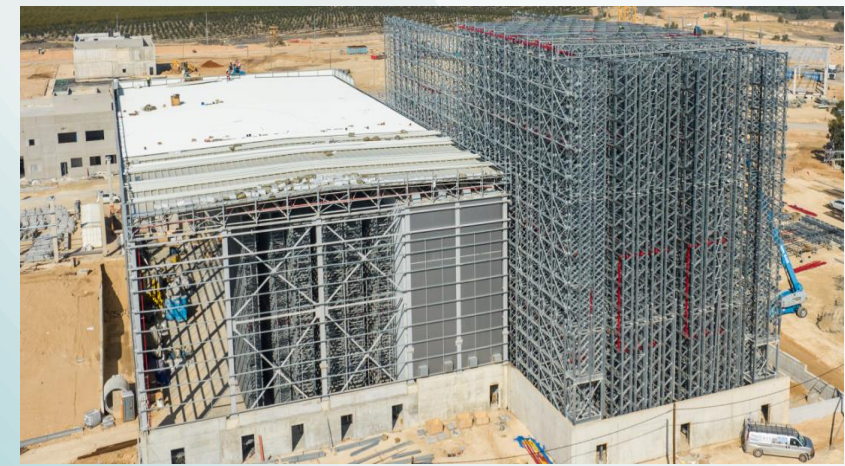
הסתים שלב השלדים בפרויקט / בעיצומו של שלב ביצוע גמרים ושילוב המערכות בפרויקט / החל שלב האוטומציה בפרויקט



מחנה דרום ←



מחנה מרכז ←



מחנה צפון ←

|                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |                                                                                                                    |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>2,500<br>עובדים<br>שטח בנייה מנהלתית וייעודית בכל יום בשלב ההקמה | <br>כ-270<br>אלפי מ"ר<br>שטח כולל | <br>1,700<br>דונם<br>שטח כולל | <br>היקף עלויות הקמה<br>כ-2.5 מיליארד ₪ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# רכבת קלה הקו הסגול הקו המחבר את בקעת אוננו למרכז תל אביב

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

## 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

זכיינות

בניה ותשתיות

# פרויקטי זכיינות בהפעלה

## תחבורה

## תפעול ותחזוקת מבנים

כביש 16



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

רכבת קלה ירושלים



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

כנסת ישראל



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

מעונות הסטודנטים בירושלים



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

מיזמים נוספים

חניוני הדסה, הלאום, מרכז גבעת שמואל



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

כביש 6 חוצה צפון



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

הנתיב המהיר



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

פעילות חלוקת גז טבעי



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

מתקן התפלה אשדוד



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

יותר מ-

350,000

משתמשים ביום  
בכלל הפרויקטים

לוגיסטיקה

נדל"ן



תעשייה

מסוף הטייסים

2202

זכיינות

בניה ותשתיות



קריית מוצקין  
360 יח"ד

הוד השרון  
242 יח"ד

רמת החייל  
239 יח"ד + 48 יח"ד

ראשון לציון  
170 יח"ד

נס ציונה  
314 יח"ד

מודיעין  
250 יח"ד

ירושלים  
330 יח"ד

# 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'

1057 יח"ד \*  
82 בניינים  
1.6 מיליארד ש"ח \*\*\*  
כ-120 דונם  
שטח פיתוח ובניה  
אוגוסט 2023  
מועד ת.שיווק

\*\* תוספת של 170 יח"ד משלב המכרז



\*\*\* בשיתוף חברת אפי נתיב

538 יח"ד \*  
15 בניינים  
1.0 מיליארד ש"ח  
כ-82 דונם  
שטח פיתוח ובניה  
ספטמבר 2024  
תחילת שיווק

\* תוספת של 52 יח"ד משלב המכרז



# פרויקטי מגורים מגזר הנדל"ן מגוון פרויקטים נוספים



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 אונו צומת סביון

שטחים מסחריים בתכנון / יהוד מונוסון גני יהודה / בית שמש 5ד / בת ים דליה פינני בינוי / ירושלים מורדות ארנונה / קריית מוצקין / באר יעקב

לוגיסטיקה

נדל"ן



תעשייה

זכיינות

בניה ותשתיות

# מגזר הלוגיסטיקה של שפיר 2023 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

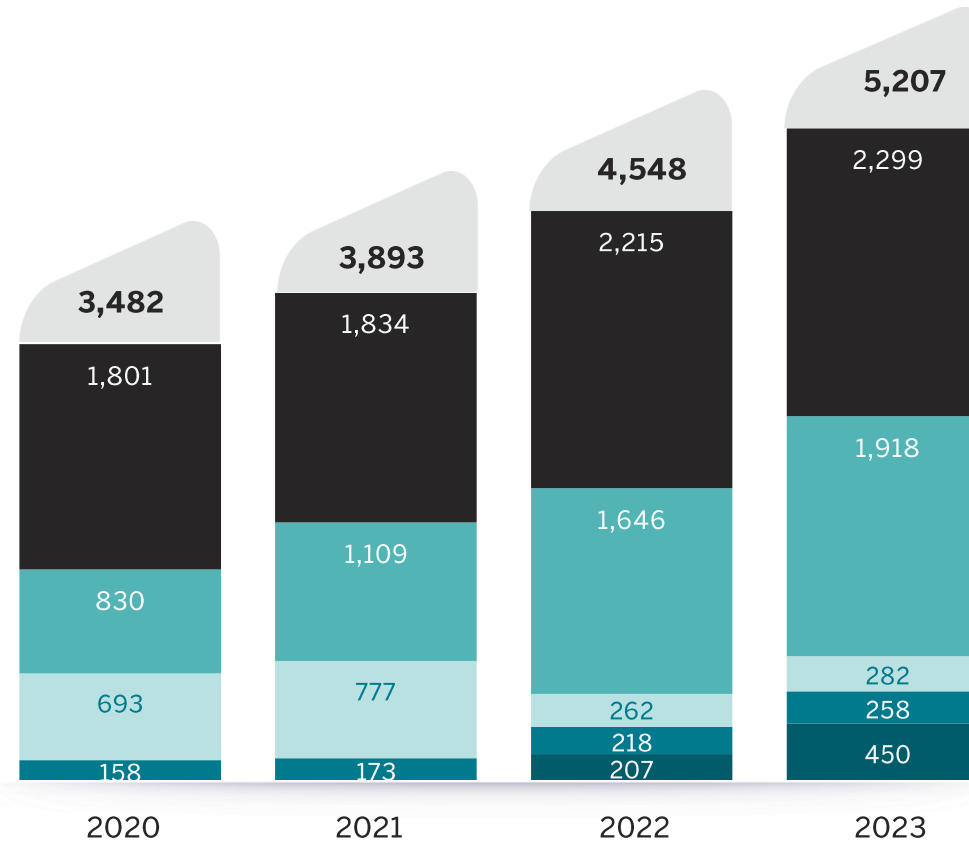
- עתודות קרקע בבעלות פרטית לפיתוח עסקי
- חיבור ישיר לרשת הולכת הגז הטבעי
- חיבור ישיר לרשת הולכת החשמל

# נתונים פיננסיים



# הכנסות לפי מגזרים

## מיליוני ש"ח



תעשייה

תשתיות

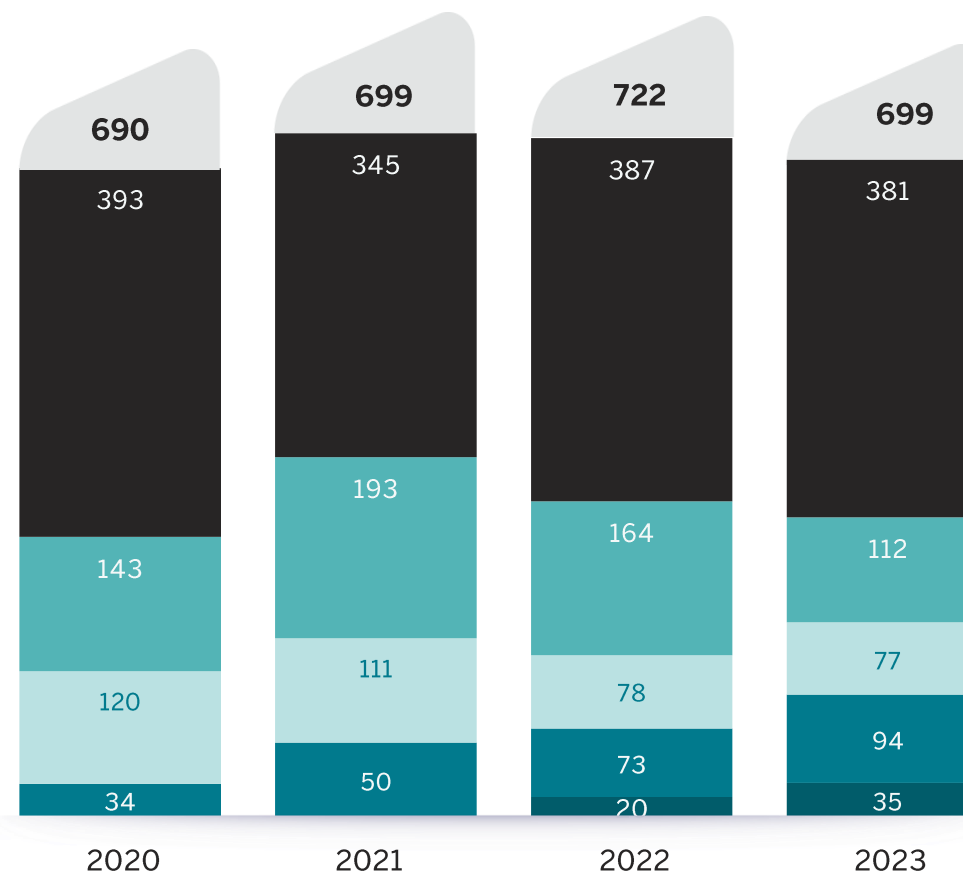
נדל"ן

זכינות

לוגיסטיקה

# רווח מגזרי

## מיליוני ש"ח



תעשייה



תשתיות



נדל"ן



זכיינות

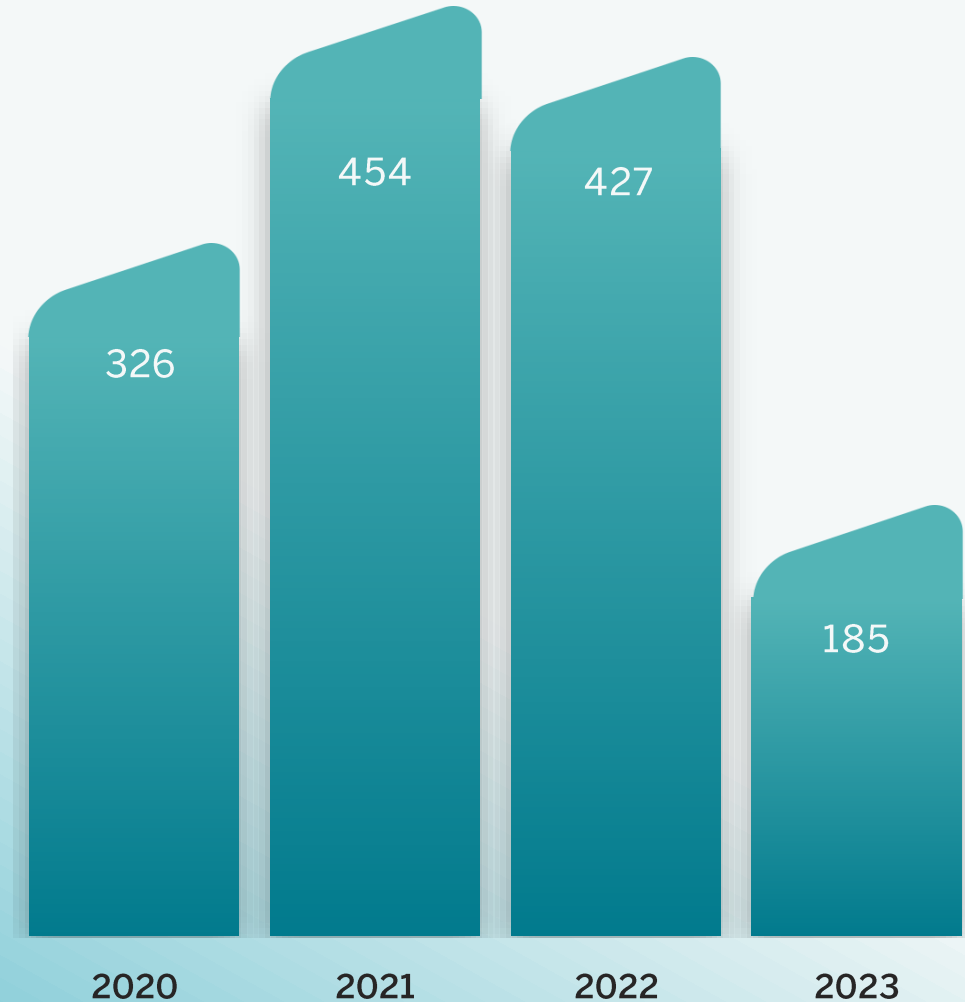


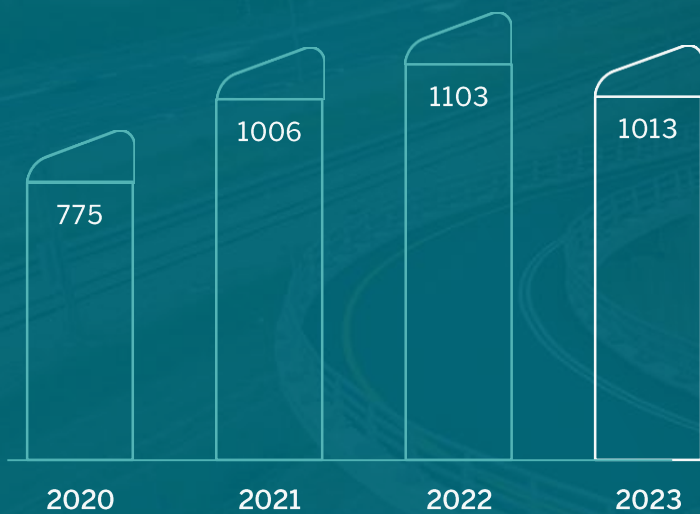
לוגיסטיקה



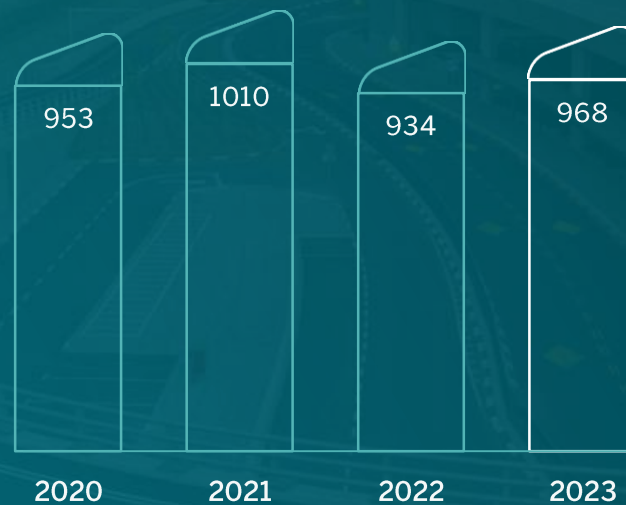
# רווח נקי

## פעילות נמשכת מיליוני ש"ח

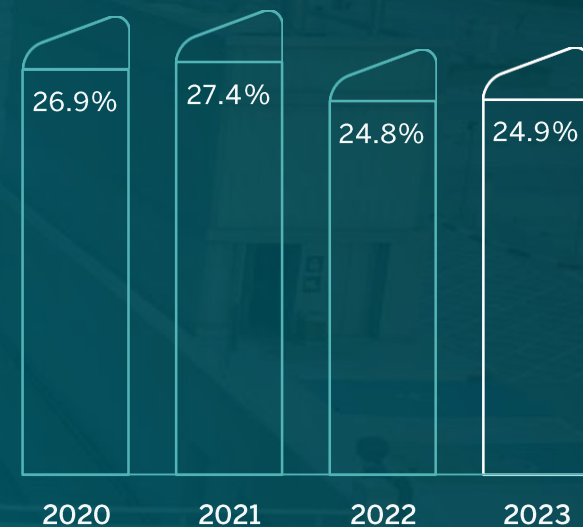




EBITDA מתואם  
(במיליוני ₪)



יתרת מזומנים ופיקדונות  
(במיליוני ₪)



יחס הון למאזן

# פילוח נתוני המאזן

ליום 31.12.2023

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

# 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

SINCE 1968

שפיר

תשתית לחיים טובים יותר

תודה