

תשתית יציבה לצמיחה

מצגת חברה לשוק ההון | אפריל 2023

סיכום דוחות לשנת 2022

SINCE 1968

שפיר

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 2022, כפי שפורסם ביום 23/3/2023, מס' אסמכתא 2023-01-030552 ("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. 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.

2



תשתית לחיים טובים יותר

קבוצת שפיר
2022
תשתית יציבה







דירוג
A+

427
מיליון ₪
רווח נקי

כ-1.1
מיליארד ₪
EBITDA מתואם

כ-4.5
מיליארד ₪
מחזור מכירות

55
שנים של עשייה

70 מיליון
ש"ח
חלוקת דיבידנד

כ-25%
יחס הון
עצמי למאזן

כ-3.6
מיליארד ₪*
הון עצמי

מספר עובדים כ-
3,250

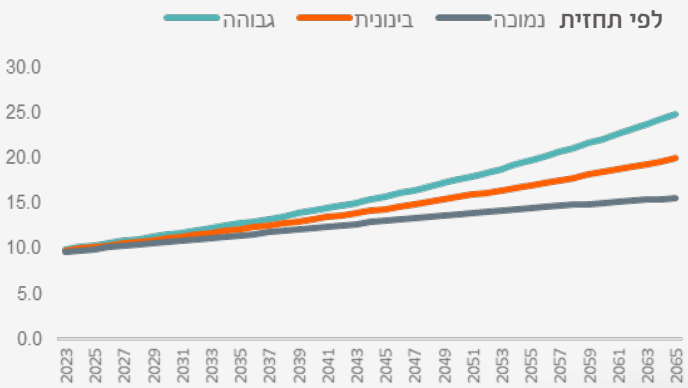
* כולל זכויות שאינן מקנות שליטה

ישראל 2022
תמונת מצב

קצב ילודה / הזדקנות אוכלוסייה

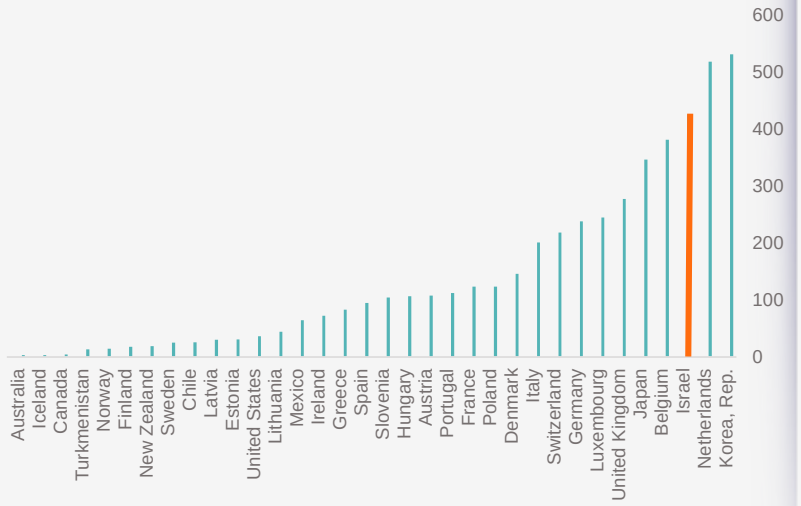
תחזית ממוצעת של גידול אוכלוסיית ישראל לכ-**14.4 מיליון** תושבים בשנת 2045

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



צפיפות אוכלוסין

ישראל **במקום השלישי** במדד צפיפות האוכלוסייה (נפשות לקמ"ר) בין המדינות החברות ב-OECD



תשתיות ותחבורה

כ-870 מיליארד ₪
גובה ההשקעה הנדרשת בתחבורה יבשתית לצמצום הפער ביחס למדינות המפותחות עד 2040

		תחבורה יבשתית כבישים	תחבורה יבשתית רכבות	תחבורה יבשתית סה"כ
2002-2020	השקעות (מלש"ח)	161,864	108,707	270,571
	אחוז מהתוצר	0.7%	0.5%	1.1%
2021-2040	השקעות (מלש"ח)	363,195	506,279	869,474
	אחוז מהתוצר השנתי	0.9%	1.2%	2.1%

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

הנתונים בשקף זה מבוססים על נתוני למ"ס ודו"ח השקעות בתשתיות של מכון אהרון

המטרו - מהפכת התחבורה הבאה

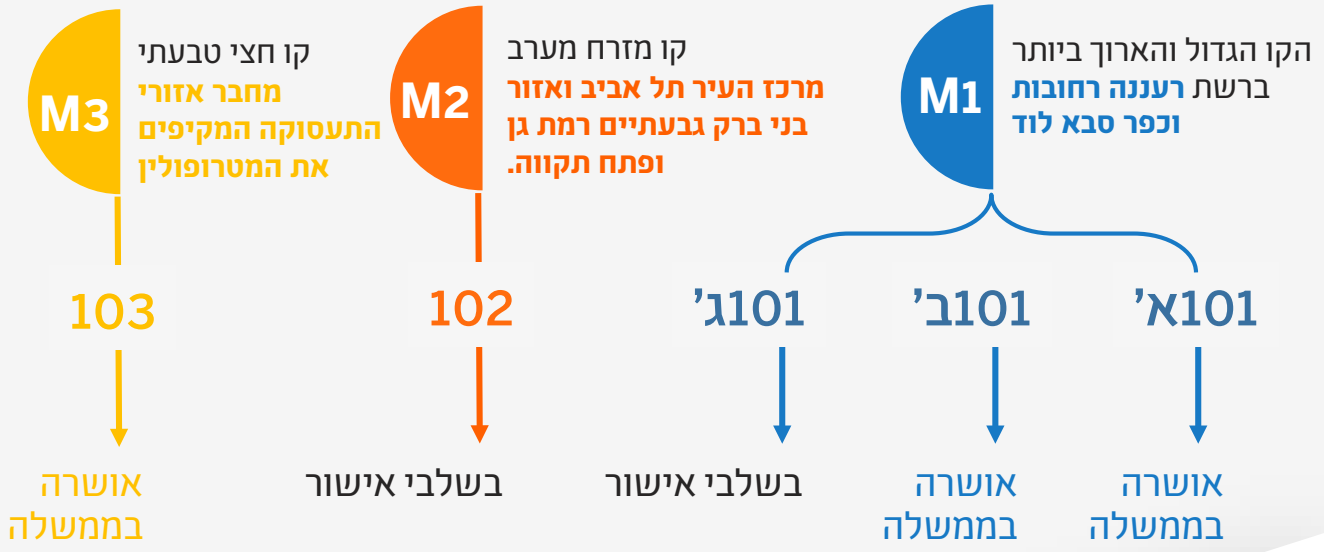
השלמת מערכת הסעת ההמונים במרכז ישראל

הקווים מקודמים בחמש תכניות סטטוטוריות, 3 אושרו • 2 נמצאות בשלבים מתקדמים • נבחרה חברת ניהול לרשת • בעיצומו של מכרז על מנהלי הקווים

צפי אבני הדרך של הפרויקט:

1. **שנת 2023 סיום שלב התכנון המוקדם** והסטטוטורי ומעבר לשלב תכנון מפורט
2. **שנת 2025 צפי התחלת מכרזי ביצוע**
3. **שנת 2034 התחלת הפעלה** חלקית לקראת הפעלה מלאה של כל שלב א בשנת 2037

5 תכניות סטטוטוריות לפרוייקט המטרו



ממשיכים להרחיב את שרשרת הערך ומוסיפים את תחום הלוגיסטיקה



לוגיסטיקה



נדל"ן



זכיינות



בניה ותשתיות



תעשיה











בניה ותשתיות | זכיינות | נדל"ן | לוגיסטיקה

שפיר תעשיה SINCE 1968

האתגרים איתם התמודדנו ב-2022

אי של יציבות בתוך אוקיינוס של אי יציבות

בעולם

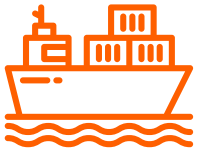


בשפיר

- בעיות בנמלים
- התייקרות חומרי הגלם
- עלות האנרגיה והדלק

שפיר תעשיה

מערך תובלה עצמאי



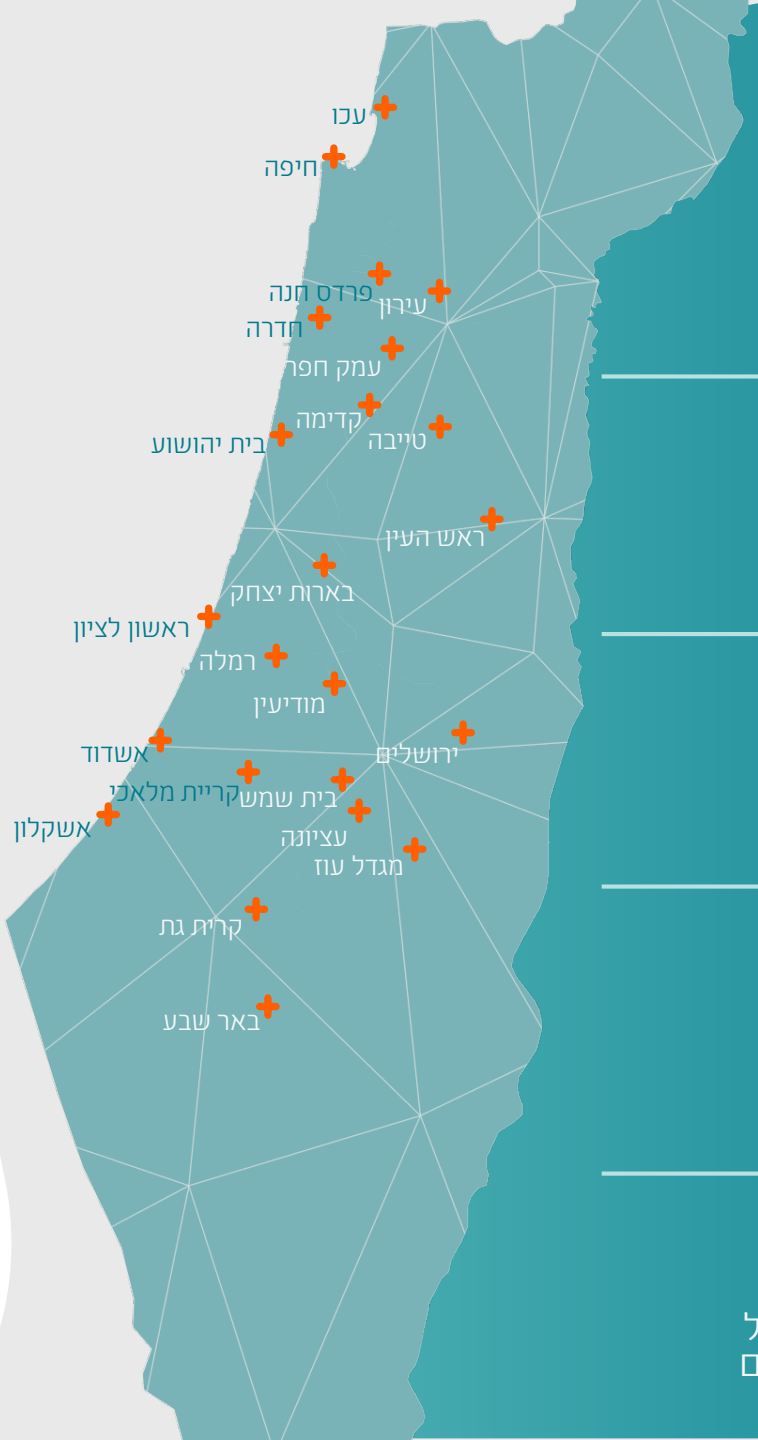
הובלה ימית



תשתיות פריקה



הובלה יבשתית



תשתית עצמאית

19 מפעלי בטון	**4** מחצבות
3 מפעלי אספלט	**2** מפעלי ברזל לבניין
1 מפעל צמנט	**1** אלמנטים טרומיים
1 מפעל אמולסיה	**1** מפעל מוספי בטון
1 מפעל צנרת	**1** מפעל עוגנים

שפיר תעשיה



לוגיסטיקה



נדל"ן



זכיינות





תעשיה

SINCE 1968

שפיר

בניה ותשתיות

מגזר התשתיות

ערוכים להצלחה

משלב המכרז לסיום הפרויקט

01 שלבי מכרז

- רכבת קלה ירושלים קו כחול
- רכבת קלה חיפה נצרת
- מיון מוקדם של נתיבים מהירים
- מכרזים של תחנות כוח
- מכרזים שונים בתחום התחבורה

02 סגירה פיננסית

- קו סגול – רכבת קלה גוש דן
- קריית הממשלה - ג'נרי 3*

03 שלבי ביצוע

- רכבת קלה ירושלים קווים אדום וירוק
- המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל
- שדרוג מתקן התפלה אשדוד
- חניון בייט

04 שלבי סיום

- כביש 16
- קומה 2 - נתיב מהיר

בניה ותשתיות



הרכבת הקלה בירושלים

הארכת הקו האדום והקמת הקו הירוק

צפי להפעלת הארכות הקו האדום **אוגוסט 2023**

כ-5.2 מיליארד ₪
היקף עלויות הקמה

כמות נוסעים יומית
2021 כ-150,000 אלף
2026 כ-500,000 אלף

מספר קרונות
2021 46 קרונות
2026 160 קרונות

87
צמתים חדשים

53
תחנות

30 ק"מ
אורך מסילות כפולות

3
דפואים

בניה ותשתיות

הרכבת הקלה בירושלים

דפו 25 מעל ומתחת לפני השטח

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

תקרה בעובי **2.0** מטר מורכבת **מכ-44,000** **מ"ק** בטון

התקנת **6** ק"מ מסילות רכבת ו-**3** מפלגים בתוך המבנה

התקנת מערכות הבניין ועבודות גמר **בקומות 1 ו-2**

מרץ 2021 - מרץ 2023
שנתיים של עבודות אינטנסיביות



בניה ותשתיות שפיר

הרכבת הקלה בירושלים

השלמת העבודות בצומת בן דור במועדן – קיץ 2022

סיום השלב השני בפרויקט עם בניית נקודת המפגש בין הקו הירוק והאדום של הרכבת הקלה בירושלים

צומת מרכזי בירושלים בגודל **2,500 מ"ר**

4 מפלגי מעבר מהקו האדום אל הקו הירוק

הנחת מאות מטרים מסילות

אלפי מ"ר עבודות בטון, חשמל וצנרת





בניה ותשתיות שפיר



הרכבת הקלה בירושלים

סיום העבודות וביצוע נסיעות מבחן בקו האדום

המקטע הדרומי החדש של הקו האדום
מקטע רחוב שמריהו לוין עד צומת המפלצת

המקטע הצפוני החדש של הקו האדום
מתחנת חיל האוויר בפסגת זאב ועד לנווה יעקב

נסיעות מבחן החלו עם סיום העבודות האזרחיות במקטע והשלמת החישמול העילי

בניה ותשתיות

המרכזים הלוגיסטיים של צה"ל

הפרויקט הלוגיסטי הגדול בישראל







שלושת הבסיסים נמצאים בשלבי ביצוע הקמת המבנים המנהלתיים והמחסנים

הסתיים שלב עבודות עפר ראשונות

התקדמות בתהליך רכש הציוד

היקף עלויות הקמה
כ-2.5 מיליארד ₪

1,700 דונם
שטח כולל

כ-270 אלפי מ"ר
שטח בנייה מנהלתית וייעודית

2,500 עובדים
בכל יום בשלב ההקמה

בניה ותשתיות

רכבת קלה הקו הסגול

הקו המחבר את בקעת אונו למרכז תל אביב



27
ק"מ אורך

43
תחנות

60
מיליון נוסעים בשנה (מוערך)

2027
מועד סיום משוער

* עדיין לא נמצא בצבר, בשלב סגירה פיננסית

בניה ותשתיות

כביש 16

מעל שנה של הקדמה בלוחות הזמנים





3
מחלפים
(מוצא, רבידה, בייט)

7
גשרים

4
מנהרות

6
ק"מ כביש

נמסר
8/2022

כ-1.0 מיליארד ₪
היקף עלויות הקמה

כ-140 דונם
שטח פיתוח ובניה

31.8.2022
מועד סיום בהקדמה
של שנה

1,000 עובדים
בכל יום

בניה
ותשתיות
שפיר

מתקן התפלת מי-ים אשדוד

בניית תחנת כוח של כ-100 MWh

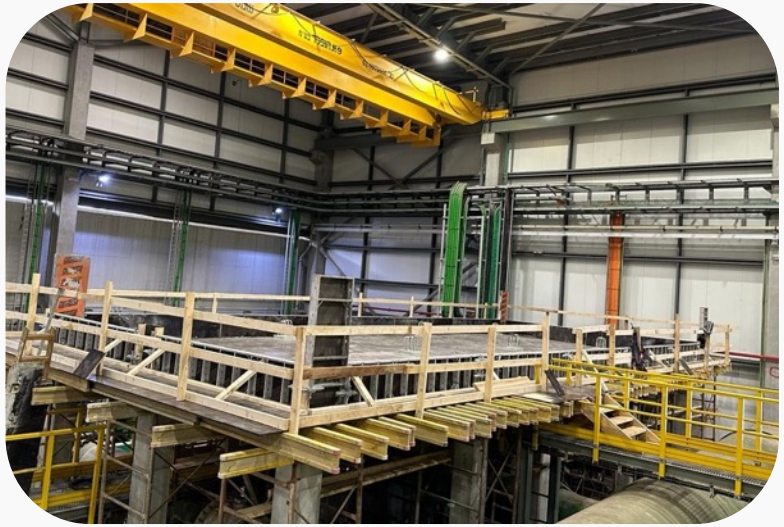
הקמת מתקן לייצור פחמן דו חמצני

הקמת מתקן להעשרת מינרלים

שינוי שיטת סינון ראשוני של מי ים

מנועים לייצור אנרגיה בהספק של כ-30 MWh







בניה ותשתיות

נמסר
2/2023

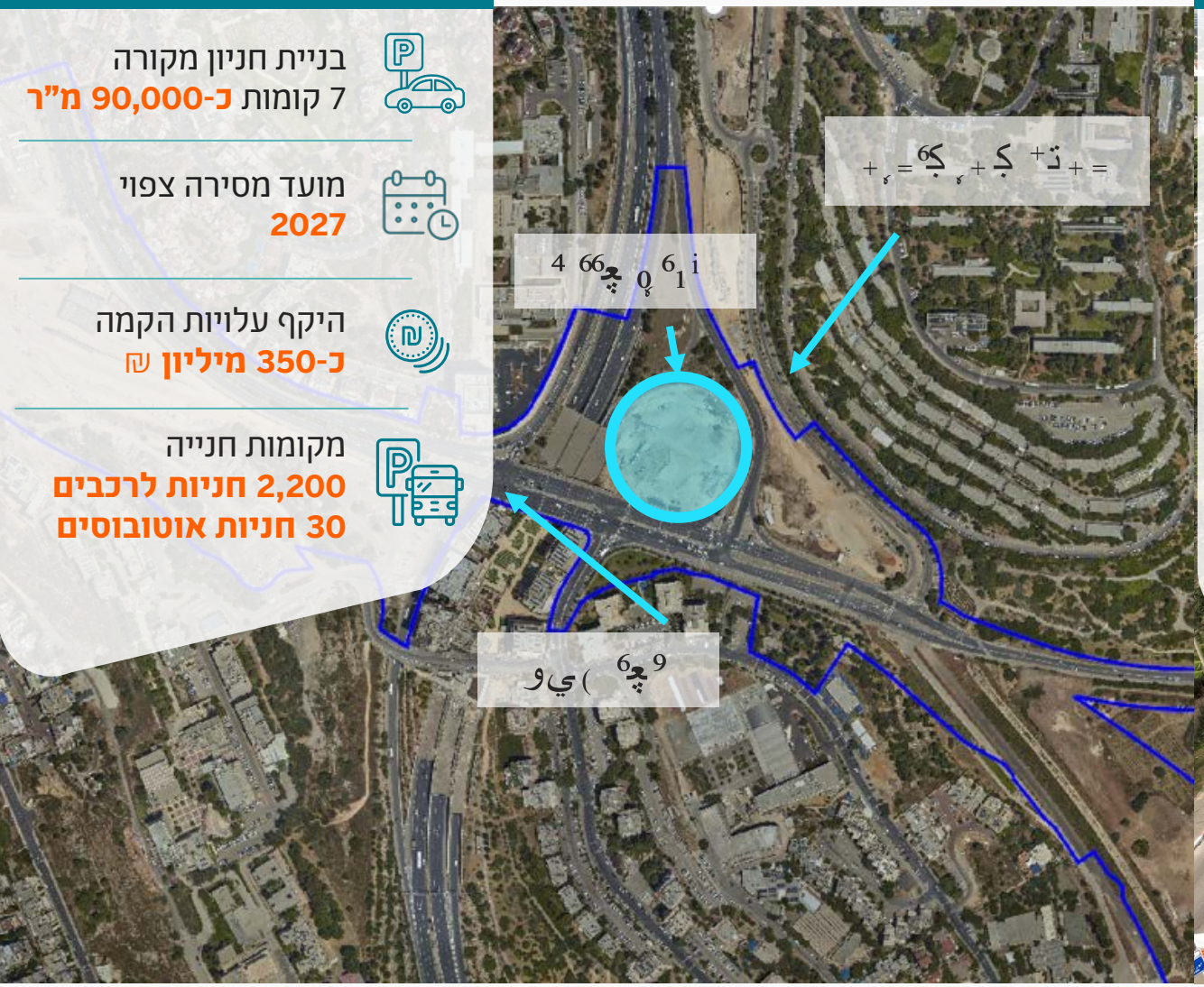
הנתיב המהיר קומה 2

- תוספת מקומות חניה
  מ-2,000 ל-3,800
- מועד סיום
  מרץ 2023
- היקף עלויות הקמה
  כ-325 מיליון ₪
- **80** עמדות הטענה
  לרכבים חשמליים



חניון 'חנה וסע' בייט ירושלים

- בניית חניון מקורה
  7 קומות **כ-90,000 מ"ר**
- מועד מסירה צפוי
  2027
- היקף עלויות הקמה
  כ-350 מיליון ₪
- מקומות חנייה
  2,200 חניות לרכבים
  30 חניות אוטובוסים



בניה ותשתיות



לוגיסטיקה



נדל"ן





בניה ותשתיות



תעשיה

זכיינות

SINCE 1968

שפיר

כפיר הרכבת הקלה ירושלים

שיפור מתמיד בשירות לנוסעים



ממוצע נוסעים חודשי 2022- 3.25 מיליון
ממוצע נוסעים חודשי 2021 - 3.0 מיליון

97.5% עד 99.7%
שיעור עמידה בלוחות הזמנים

296 ← 307
תוספת תדירות נסיעות יומיות

מעל **5 דקות**
קיצור זמן הנסיעה

תשלום עבור הנסיעה באמצעות אפליקציות

שיפור נגישות המידע באתר

* הנתונים מתוך דו"ח מבקר המדינה נובמבר 2022

זכיינות

כביש 16 ציר הכניסה הראשי לירושלים

כביש 16 - הדרך החדשה לבירה

מעל **80,000**
נסיעות ביום

מרכז בקרה ורכב
סיור וסיוע **24/7**

ניהול הכביש באמצעות
מערכות ניהול ובטיחות
בתנועה המתקדמות
בעולם



שפיר זכיינות

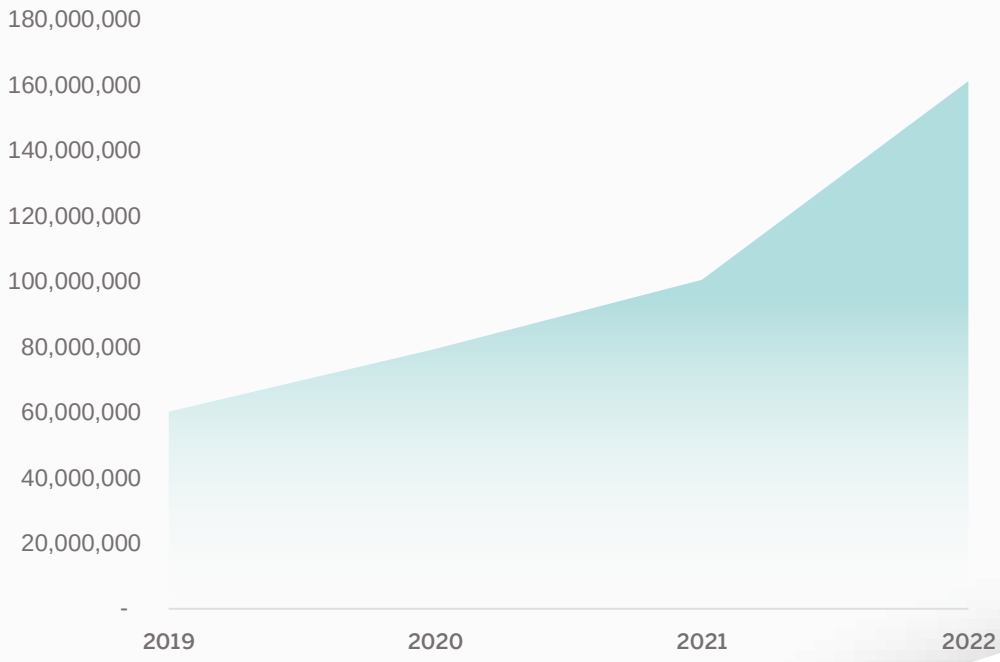
24

גז טבעי

צפי להגדלה משמעותית של מספר הלקוחות והצריכה

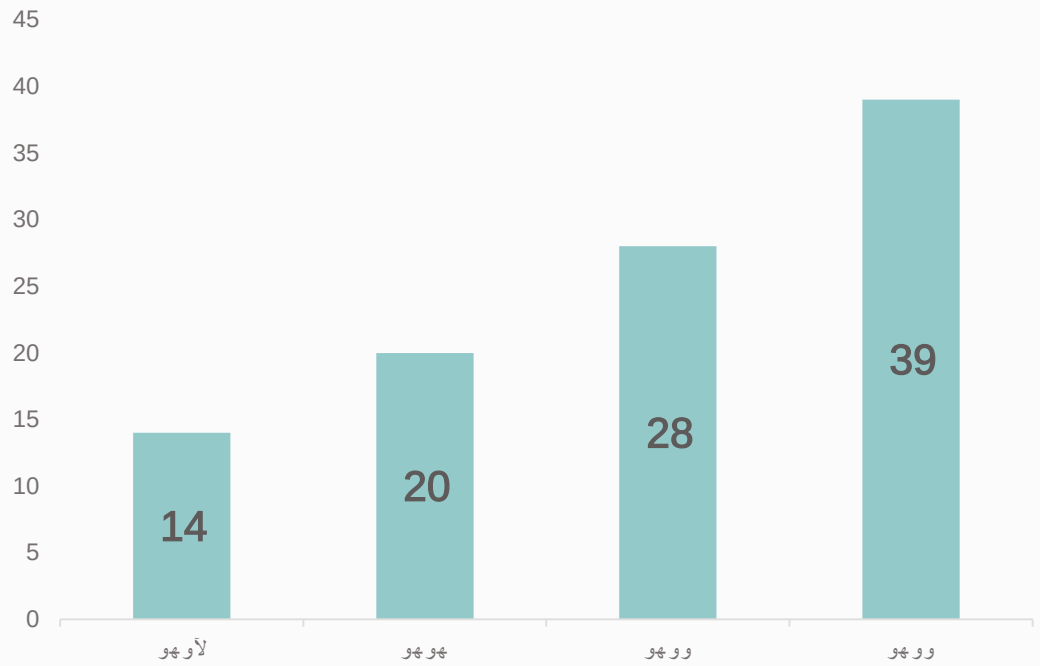
הכפלת הצריכה משנת 2019

ספיקות שנתיות



האצת חיבור הלקוחות

מספר צרכנים



אספקה שנתית של כ-150 מיליון מ"ק גז טבעי בשנה

זכיינות שפיר

פרויקטי זכיינות בהפעלה

	תחבורה				תפעול ותחזוקת מבנים			אנרגיה	
	 כביש 16	 רכבת קלה ירושלים	 כביש 6 חוצה צפון	 הנתיב המהיר	 כנסת ישראל	 מעונות הסטודנטים בירושלים	 מיזמים נוספים חניוני הדסה, הלאום, מרכז גבעת שמואל	 מתקן התפלה	 פעילות גז
היקף עלות הקמה מקורי (במיליוני ₪)	כ-1,025	כ-5,200 *	כ-2,555	כ-760	כ-370	כ-80	כ-165	מספר פרויקטים	כ-350
מועד סיום הזיכיון	2044	2046	2049	2036	2033	2041	2029-2039	2038-2043**	2034-2038

יותר מ- 350,000 משתמשים ביום בכלל הפרויקטים

*עלות כלל הפרויקט **בכפוף למועד מתן אישור הפעלה



לוגיסטיקה





זכיינות



בניה ותשתיות



תעשיה

שפיר נדל"ן

SINCE 1968

ממשיכים להתרחב



ייזום ובנייה של דירות למגורים

פרויקטים למגורים בשלבי ייזום ושיווק שונים הכוללים אלפי יחידות דיור



דיור מוגן

רשת 'עד 120'



התחדשות עירונית

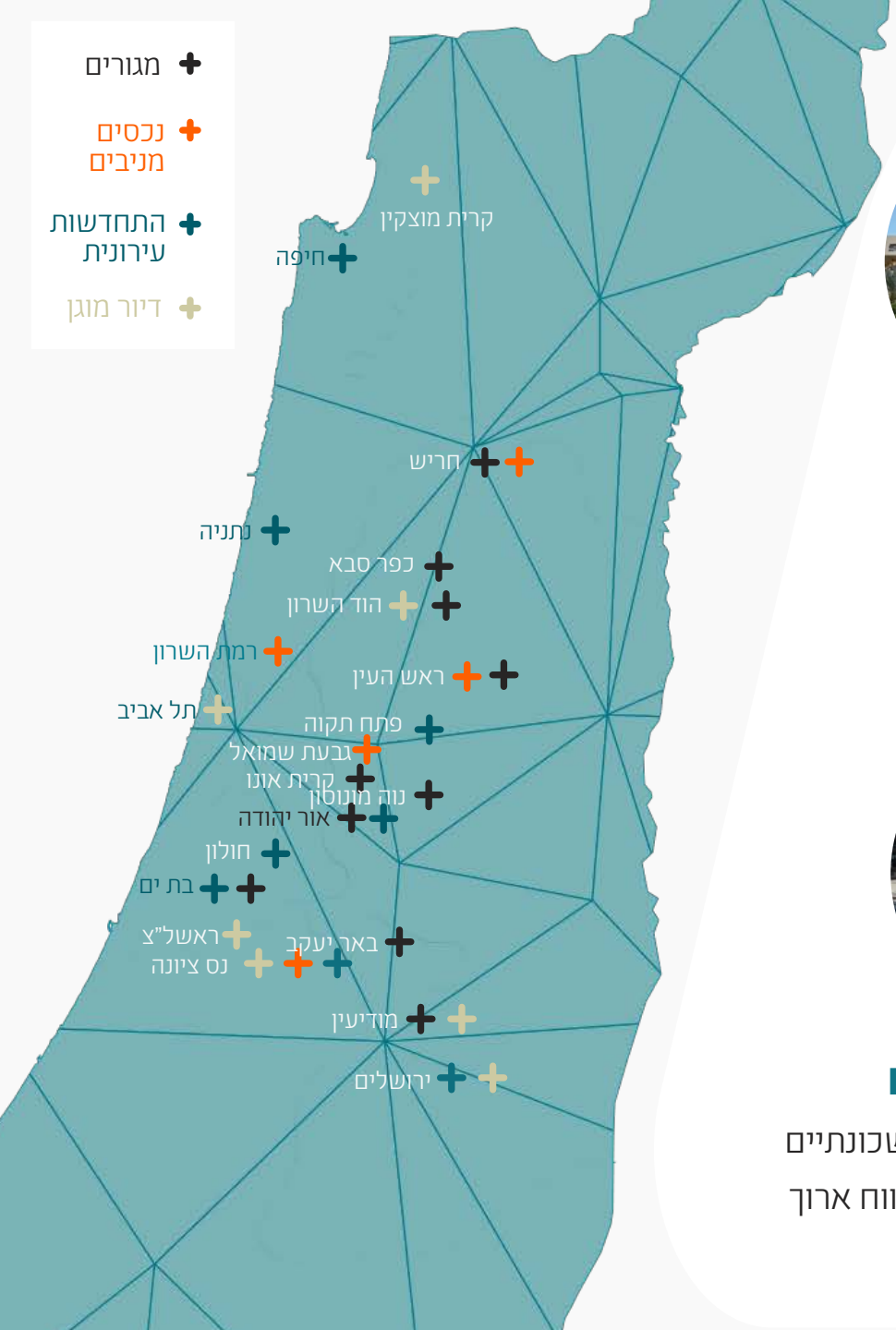
צבר פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבים שונים.



נכסים מניבים

מרכזים מסחריים שכונתיים

דירות להשכרה לטווח ארוך



שפיר נדל"ן

פרויקטי מגורים

מגזר הנדל"ן

מובילים פרויקטים של 'תכנן ובנה'

באר יעקב
פרויקט "תכנן ובנה"

486 דירות
15 בניינים

עלות הקמת הפרויקט
1.0 מיליארד ₪

שטח פיתוח ובנייה
כ-82 דונם

מועד ת. שיווק
מחצית 2023



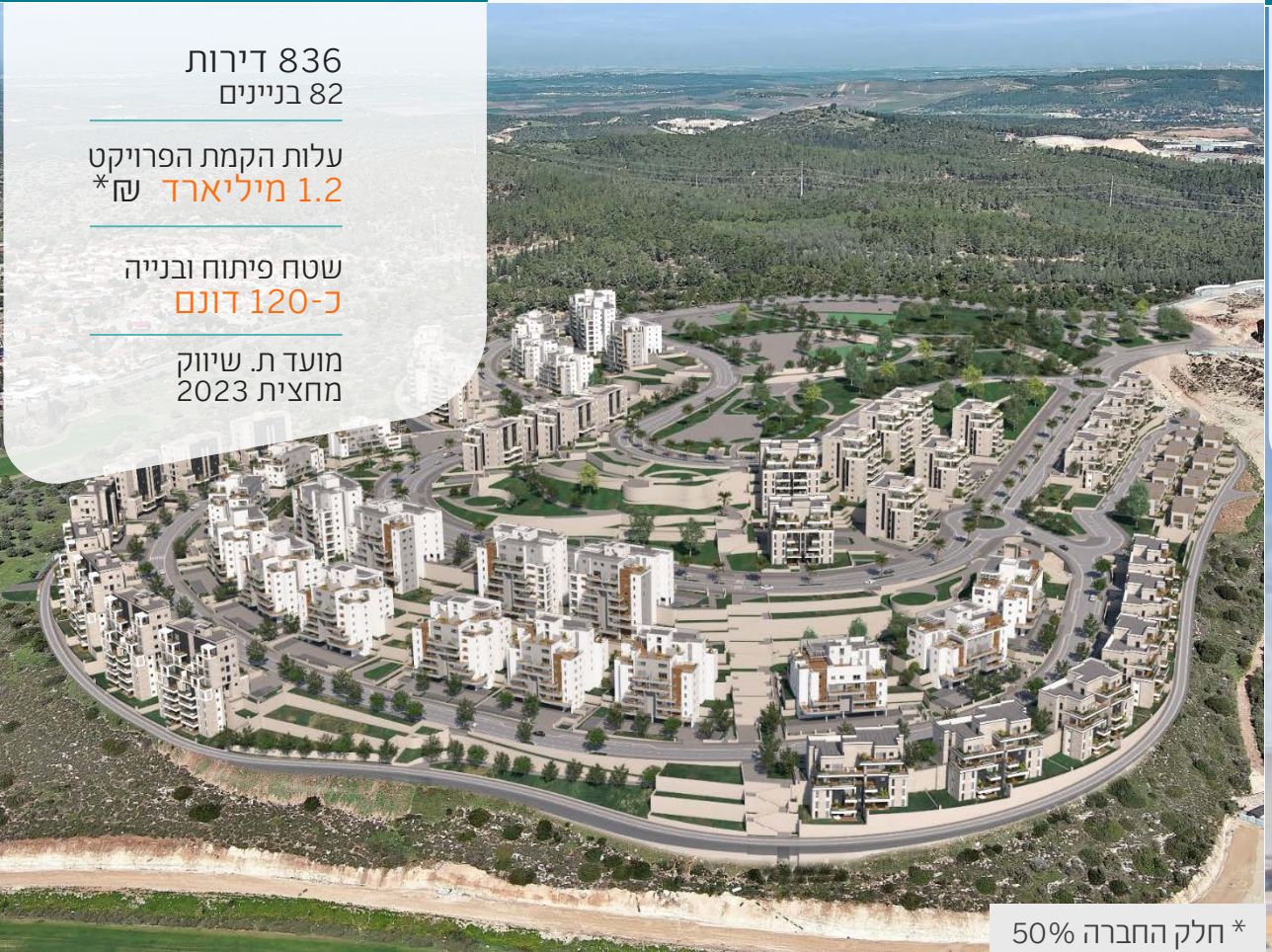
בית שמש
פרויקט "תכנן ובנה"

836 דירות
82 בניינים

עלות הקמת הפרויקט
1.2 מיליארד ₪*

שטח פיתוח ובנייה
כ-120 דונם

מועד ת. שיווק
מחצית 2023



* חלק החברה 50%

שפיר נדל"ן

פרויקטי מגורים

מגזר הנדל"ן - מגוון פרויקטים נוספים

אור יהודה

228 יח"ד | בשלב שיווק



בת ים

73 יח"ד | בשלב שיווק



יהוד מונוסון

204 יח"ד | בשלב תכנון ורישוי



התחדשות עירונית מתחם דליה בת-ים

כ-600 יח"ד לשיווק | בשלבים מתקדמים של קידום רישוי



* התמונות להמחשה בלבד

מתחם ה-1000 ראשל"צ

402 יח"ד לשיווק | בשלב תכנון ורישוי



שפיר נדל"ן



רמת החייל

בפעילות מלאה
הקמה ושיווק קומות 8-9

ראשון לציון

בפעילות מלאה

הוד השרון

בפעילות מלאה

קריית מוצקין

בהקמה

מודיעין

בהקמה

נס ציונה

לקראת היתרי בנייה

ירושלים

לקראת היתרי בנייה

דיור מוגן 'עד 120'

מ-651 יח"ד ל-1,988 יח"ד ב-5 שנים



הדמיית הבית במודיעין

עד 120
רשת בתי מגורים מלאי תוכן

שפיר נדל"ן

נכסים מניבים

מרכזי שפיר סנטר

במגמת עירוב שימושים



מרכזים פעילים

שפיר סנטר ראש העין

שפיר סנטר חריש

שפיר סנטר גבעת שמואל

מרכזים עתידיים

- **רמת השרון** נוה גן
- **נס ציונה** טיגארט
- **ראשל"צ** מתחם ה-1000
- **קריית אונו** צומת סביון

10
פרויקטים מסחריים עתידיים

עשרות אלפי מ"ר
של שטחי מסחר שכונתיים

מאות שוכרים
ניהול תפעול ואחזקה ע"י שפיר

שטחים מסחריים בתכנון

- **יהוד מונוסון** גני יהודה
- **בית שמש** 5ד
- **בת ים דליה** פינוי בינוי
- **ירושלים** מורדות ארנונה
- **קריית מוצקין**
- **באר יעקב** תלמים מזרח

שפיר נדל"ן











נדל"ן | זכיינות | בניה ותשתיות | תעשיה

שפיר לוגיסטיקה

SINCE 1968

שפיר מתרחבת לתחום הלוגיסטיקה

תחום הלוגיסטיקה בשפיר

ישראל היא כלכלת אי הנסמכת על ייבוא וייצוא

אוכלוסייה צומחת

סינרגיה עם יתר פעילויות הקבוצה

תחומי פעילות פריץ

- עמילות מכס ושילוח בינלאומי
- אחסנה וניהול מלאי
- לוגיסיטיקת קווי ייצור
- ניהול לוגיסטיקה באתר הלקוח



שפיר לוגיסטיקה

השלמת עסקת פריץ

אבני דרך 2022

1. שפיר מוציאה את כלל הרישיונות והאישורים הנדרשים לפעילות
2. בניית כלל מערכות המידע
3. העברת פעילות פריץ לשפיר
4. השלמת העסקה באוגוסט 2022



שפיר לוגיסטיקה

ביסוס תחום הלוגיסטיקה ב-2023

הרחבת הפעילות והוספת לקוחות חדשים

- מינוף הפוטנציאל בתוך קבוצת שפיר
- מיקוד בגיוס לקוחות בסגמנט בינוני לתחום השילוח
- גידול בסגמנט ניהול הלוגיסטיקה באתר הלקוח
- שיפור הדיגיטציה והאוטומציה בתחום השילוח



שפיר לוגיסטיקה



תשתית לחיים טובים יותר

עם הפנים קדימה

2023 - ממשיכים להרחיב את שרשרת הערך



תעשיה

- צמנט
- מחצבות
- בטון
- אספלט
- צנרת
- מפעלים שונים

בניה ותשתיות

- עבודות ימיות
- מנהור
- כבישים
- רכבות
- מרלוגי"ם
- קידוחים
- הקמת מתקני חשמל ומים

זכיינות

- רכבת קלה
- כבישי אגרה
- מבני ציבור
- חניונים
- חלוקת גז טבעי
- התפלת מי-ים
- ייצור חשמל

נדל"ן

- מגורים
- התחדשות עירונית
- דיור מוגן
- נכסים מניבים

לוגיסטיקה

- עמילות מכס ושילוח בינלאומי
- אחסנה וניהול מלאי
- לוגיסטיקת קווי יצור
- ניהול לוגיסטיקה באתר הלקוח

2023. המשך חיזוק והרחבת היסודות ליציבות במציאות משתנה



תעשיה

- גיוון מקורות האספקה בתחומי התעשייה
- פעילות בסביבה כלכלית מאתגרת

בנייה ותשתיות

- פתיחת הקו האדום לתנועה וקידום הקו הירוק
- תחילת עבודות בקו הסגול
- המשך עבודות הקמה בכלל הפרויקטים

זכיינות

- השלמת הסגירה הפיננסית בקו הסגול
- הפעלת הנתיב המהיר המשודרג

נדל"ן

- תחילת שיווק בפרויקטים החדשים
- שיווק הפרויקטים ב'עד 120'
- איתור הזדמנויות

לוגיסטיקה

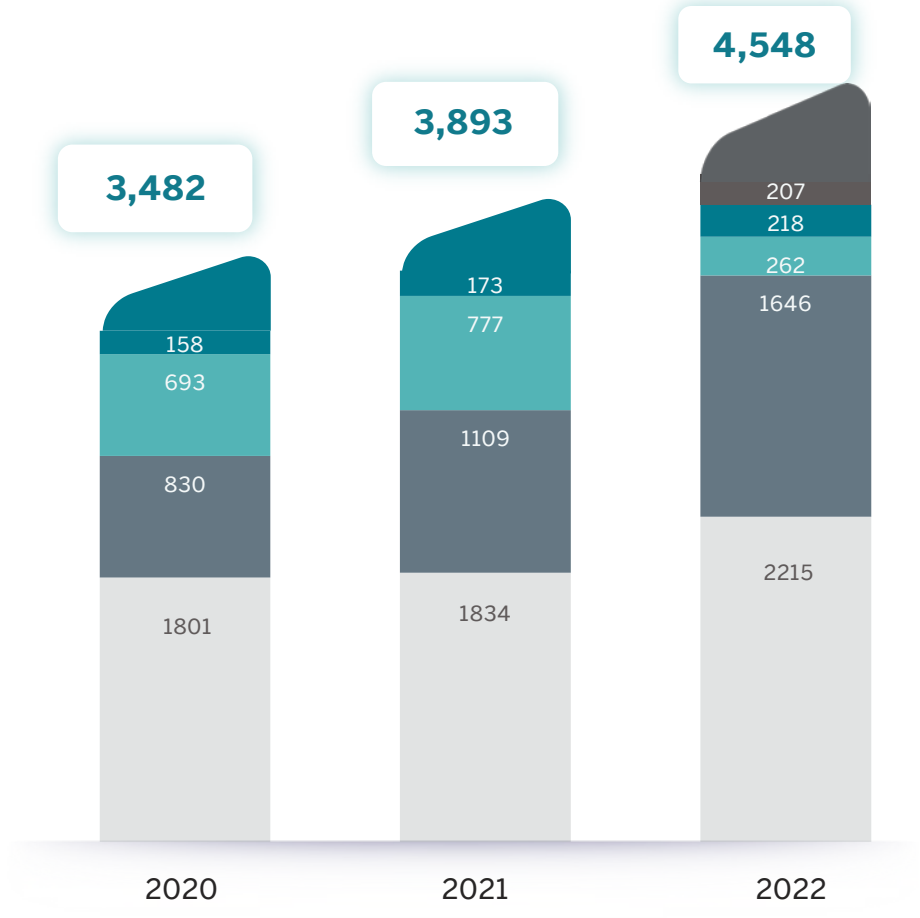
- הטמעת פריץ לתוך קבוצת שפיר
- הרחבת הפעילות של פריץ

נתונים פיננסיים



הכנסות לפי מגזרים

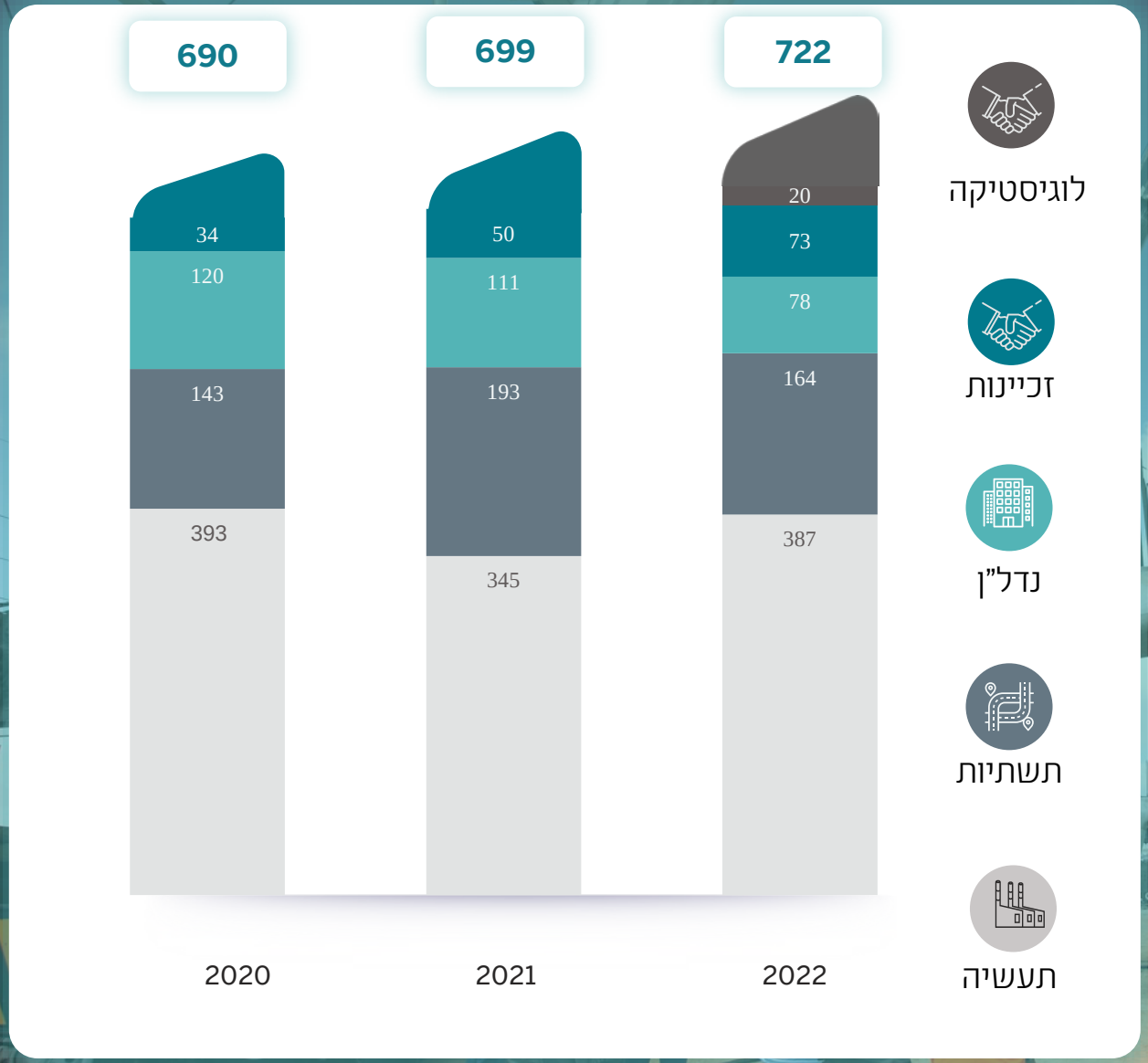
מיליוני ש"ח



- לוגיסטיקה
- זכיינות
- נדל"ן
- תשתיות
- תעשיה

נתונים פיננסיים

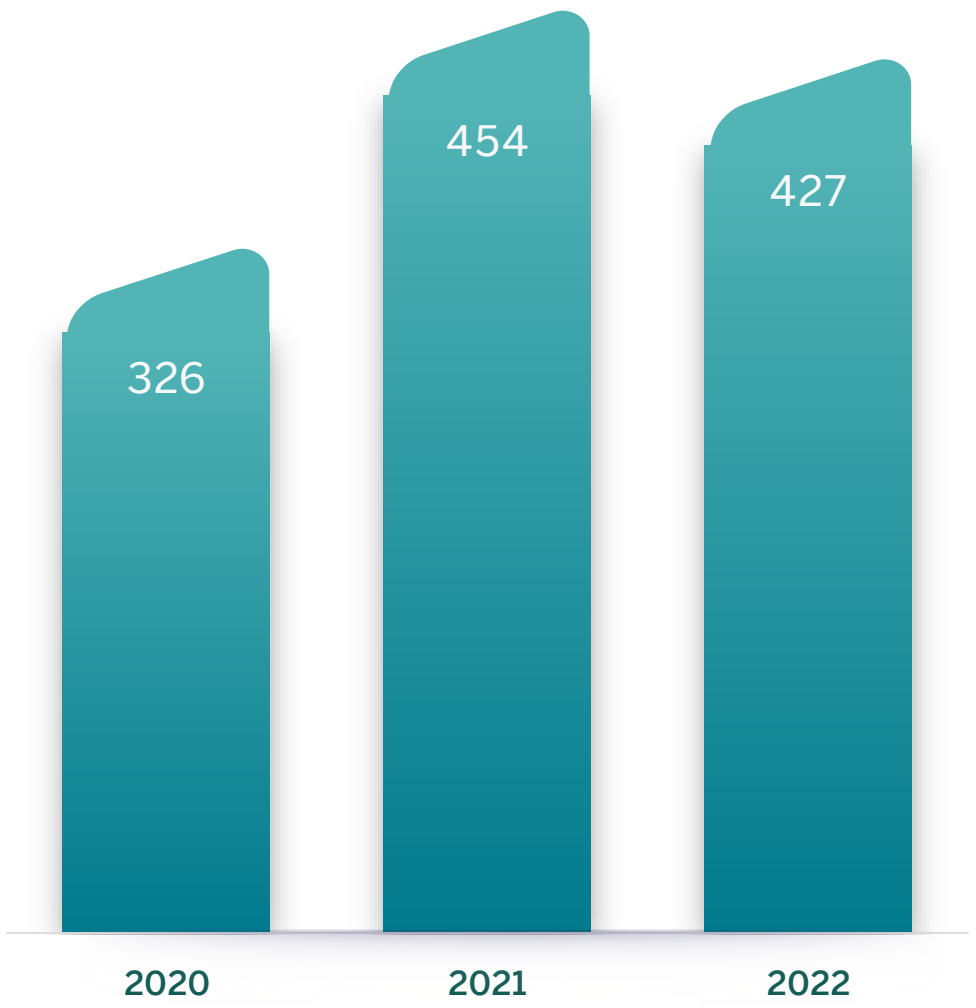
רווח מגזרי
מיליוני ש"ח

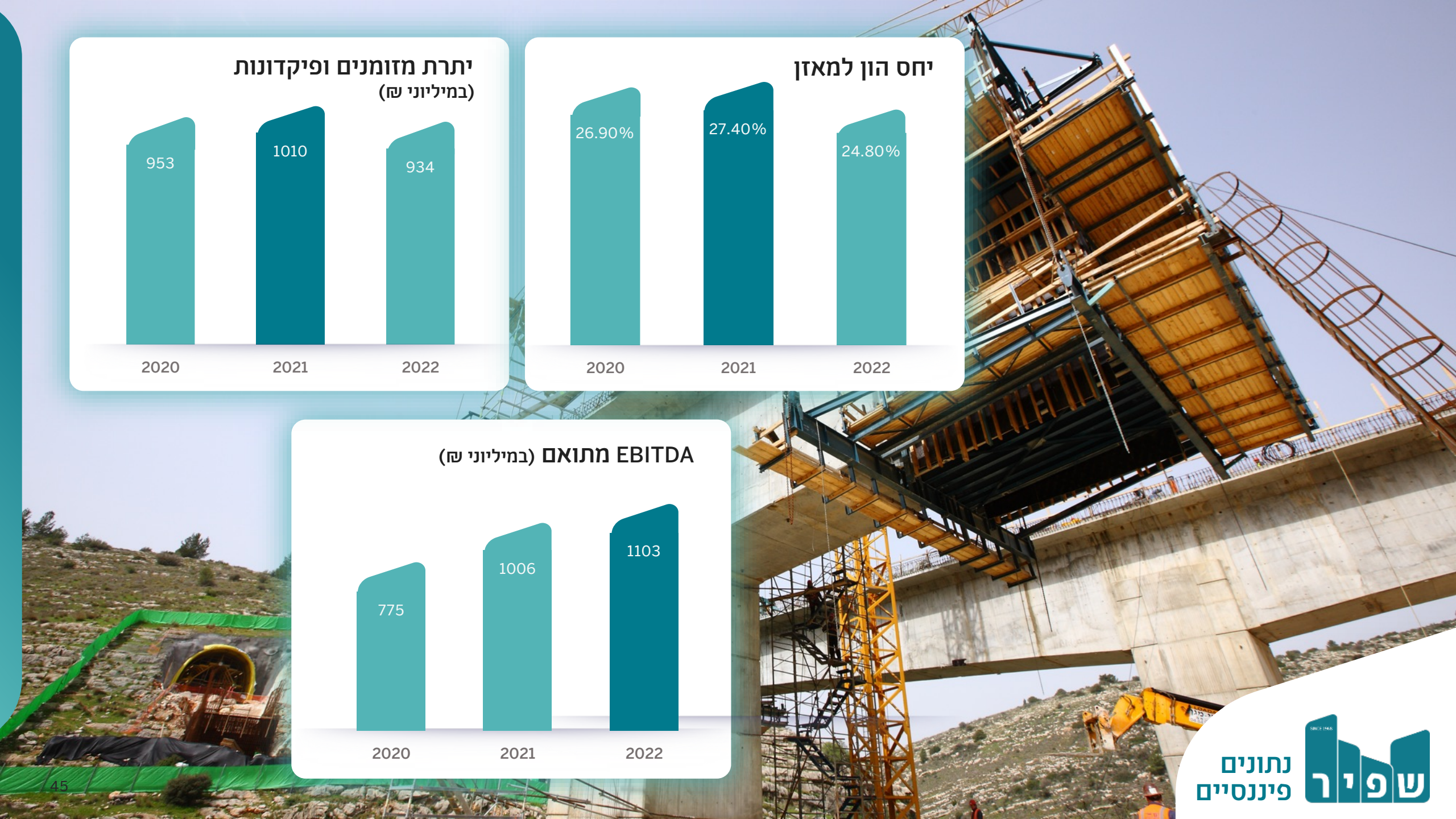


נתונים פיננסיים

רווח נקי

מפעילויות נמשכות. מיליוני ש"ח




יחס הון למאזן
26.90%
27.40%
24.80%
2020
2021
2022
יתרת מזומנים ופיקדונות
(במיליוני ₪)
953
1010
934
2020
2021
2022
EBITDA מתואם (במיליוני ₪)
775
1006
1103
2020
2021
2022



תודה

SINCE 1968

שפיר

תשתית לחיים טובים יותר