



תשתית לחיים טובים יותר

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוח ביניים לרבעון השלישי

של שנת 2025



שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוח ביניים לרבעון השלישי של שנת 2025

- | | |
|---|------------------------|
| שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה | <u>חלק א'-</u> |
| דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה | <u>חלק ב'-</u> |
| דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30.09.2025 ומידע כספי ביניים נפרד ליום 30.09.2025 | <u>חלק ג'-</u> |
| דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי | <u>חלק ד' -</u> |



תשתית לחיים טובים יותר

חלק א'

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו
בעסקי החברה**

חלק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו
בעסקי התאגיד

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה אשר יש לתארם בדוח התקופתי

לפי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), להלן יובא פירוט השינויים או החידושים המהותיים, אשר אירעו בעסקי שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה"), ביחס לתיאור בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018388) כפי שעודכן במסגרת חלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2025, אשר פורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038387) ובחלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2025, אשר פורסם ביום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061118) (להלן ביחד: "הדוח השנתי").

למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח השנתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

פרק זה של הדוח תקופתי נערך מתוך הנחה, כי בפני הקורא נמצא הדוח השנתי של החברה.

1. פרויקטים בהפעלה - סעיף 10.6 לחלק א' לדוח השנתי

ביום 2 בנובמבר 2025 התקשרה החברה עם שני גופים מוסדיים (להלן ביחד: "הגופים המוסדיים") במזכר הבנות למכירת יחידות בשותפות (כהגדרת המונחים להלן) (בשיעור סופי עליו יוסכם) אליה יועברו זכויות ו/או החזקות החברה בפרויקטי זכיינות בהם המזמין הינו מדינת ישראל. במסגרת העסקה: (1) תעביר החברה את חלקה בבעלות בחברות הזכייין המפורטות להלן אל שותפות מוגבלת ייעודית בשליטתה ובניהולה (להלן: "השותפות"), ו-(2) תמכור לגופים המוסדיים יחידות שותפות מוגבלות (להלן: "היחידות") בשותפות.

חברות הזכייין (חלק החברה בבעלותה) אשר יועברו אל השותפות הן: (1) חברת 6 - חוצה צפון בע"מ (הזכיינית בפרויקט כביש 6 צפון (קטעים 3+7)), (2) חברת דרך נוף - כביש 16 בע"מ (הזכיינית בפרויקט כביש 16), ו-(3) חברת הנתיב המהיר בע"מ (הזכיינית בפרויקט הנתיב המהיר). לפרטים אודות פרויקטים אלה והחזקות החברה בהם ראו סעיפים 10.7, 10.13 ו-10.14 לחלק א' לדוח השנתי.

בהתאם למזכר ההבנות ירכשו הגופים המוסדיים 33.5% - 38.5% מן היחידות בשותפות, כאשר השליטה, הניהול וההפעלה בפרויקטים כאמור יישארו בידי החברה באמצעות השותף הכללי של השותפות אשר הינו חברה בת בבעלות מלאה של החברה. יצוין כי החברה תמשיך להחזיק בשלב זה ברוב היחידות. בנוסף, הוסכם כי לשותפים המוגבלים לא תהיה זכות להחליף את השותף הכללי, למעט נסיבות מיוחדות בהן רוב מקרב השותפים המוגבלים יכול לאשר את החלפתו.

תמורת הזכויות הנרכשות על ידי הגופים המוסדיים בשותפות המוגבלת נקבעה בין הצדדים, נכון למועד זה, על סך של בין 9 ל- 10 מיליון ש"ח בגין כל 1% מן היחידות (נכון ליום 30.9.25 וכפוף להתאמות שנקבעו במזכר ההבנות).

במסגרת מזכר ההבנות התחייבה החברה למתן בלעדיות לגופים המוסדיים לרכישת זכויות בשותפות במהלך תקופה מוגבלת במהלכה יבצעו בדיקת נאותות.

העסקה כאמור, ככל שתיחתם ותושלם בהתאם למתווה המפורט לעיל, צפויה להוביל לגידול בהונה העצמי של החברה בסכום שהינו כפוף, בין היתר, לסך היחידות שימכרו, התמחור הסופי והשפעות מס.

מזכר ההבנות כולל בנוסף התייחסות לזכויות וחובות בעלי הזכויות בשותפות, לרבות כללים בדבר מימון השותפות. כן נקבעו במזכר ההבנות עקרונות מקובלים בהתקשרויות כאלה בדבר תקופות חסימה להעברת זכויות החברה בשותפות, הגנות על שווי הרכישה וזכויות הרוכשים כשותפים מוגבלים, זכות הצטרפות, מכירה כפויה וכיו"ב. מזכר ההבנות אינו מחייב, למעט הוראות בעניין סודיות, בלעדיות, הדין החל וסמכות שיפוט.

השלמת עסקת המכירה כאמור, ככל שיחתמו בעתיד לגביה הסכמים מחייבים, כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות השלמת בדיקת נאותות על ידי הגופים המוסדיים כאמור, אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של הצדדים, קבלת כלל האישורים שיידרשו מצדדים שלישיים (לרבות המזמין והגופים המממנים בפרויקטים) להשלמת העסקה ועוד. יודגש כי נכון למועד זה אין כל וודאות כי יחתמו הסכמים מחייבים בהמשך למזכר ההבנות ו/או כי תנאי הסכמים כאמור, ככל שיחתמו, לא יהיו שונים (אף מהותית) מתנאי מזכר ההבנות, ו/או כי יתקיימו התנאים המתלים ו/או כי העסקה תושלם.

2. **פרויקט חלוקת גז טבעי - סעיף 10.15 לחלק א' לדוח השנתי**

בהמשך לאמור בסעיף 10.15.1 לפרק א' לדוח השנתי ביחס להסדר פשרה במסגרת הליך משפטי בין החברה, חברות א.נ. ג.י. ורשות הגז הטבעי במשרד האנרגיה, ביום 18 בספטמבר 2025, נתן בית המשפט העליון תוקף של החלטה להסכמות הצדדים להליך בדבר הארכת המועד המפורט בהסדר הפשרה לבחירת הפעולה הנדרשת על ידי החברה בהליך, דהיינו מכירת רישיונות החלוקה או ירידת החברה להחזקה הנמוכה מ- 10% מהון המניות של בית זיקוק אשדוד וכן ביטול זכאותה למינוי דירקטור שם, בכארבעה חודשים נוספים עד ליום 31 בינואר 2026 וזאת בכפוף להעמדת ערבות בנקאית שהועמדה על ידי החברה.

3. **מתקן התפלה אשדוד - הליך משפטי - סעיף 10.19.1 לחלק א' לדוח השנתי**

בהמשך לאמור בסעיף 10.19.1 לפרק א' לדוח השנתי, כפי שעודכן, בקשר עם פסק דין שקבע בטלות של היתר הפליטה שניתן ביחס להפעלת מנועים במתקן ההתפלה והחזרת הדיון בו למשרד להגנת הסביבה לצורך בחינתו מחדש להלן: "**פסק הדין**" וביחס לקבלת בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין בכל הנוגע לשני מנועים (מסה"כ המנועים שעתידים להיות מותקנים במתקן כולו (התפלה ותחנת הכח) אשר ישמשו להפעלת משאבות במתקן ההתפלה ומתן צו לעיכוב כניסתו לתוקף של ביטול היתר הפליטה בכל הנוגע לשני המנועים האמורים אשר ישמשו להפעלת המשאבות במתקן ההפעלה, ביום 30 באוקטובר 2025 ניתנה על ידי בית המשפט העליון החלטה לפיה עיכוב הביצוע כאמור יעמוד בעינו עד להכרעה בערעור שהגיש זכיון תחנת הכח לבית המשפט העליון כנגד פסק הדין כאמור.



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30.09.2025

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד**

ליום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. דוח הדירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024, תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "דוח הדירקטוריון השנתי", "הדוח התקופתי השנתי" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל ההגדרות אשר נקבעו בפרק א' לדוח שנתי זה חלות גם ביחס לפרק זה, אלא אם צוין במפורש אחרת.

א'- הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התאגיד וסביבתו העסקית

1.1 כללי

החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה והחברות הבנות להלן: "הקבוצה" או "החברה") בתחומי התעשייה, התשתיות, הזכינות, הנדל"ן, הלוגיסטיקה וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

למעט אם מצוין מפורשות אחרת, כל הנתונים בדוח הדירקטוריון מתייחסים לנתוני הקבוצה במאוחד. הקבוצה החלה בפעילותה בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבנייה, הפיתוח והתשתיות.

במסגרת פעילותה כיום, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: הקמת מסילות ומערכות לרכבות קלות והפעלתן, בניית מרכזים לוגיסטיים ותפעולם, סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות. כחלק מפעילות זו, מתמודדת הקבוצה במכרזים להקמתם ולתפעולם לתקופות זמן ארוכות, של פרויקטים בהיקפים שונים, במודל של זכיינות. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום התעשייה, בכרייה וחציבה להפקת חומרי מחצבה וכן בייצור והובלה של מלט ושל מוצרי בטון ואספלט, ברזל לבניין וצנרת ייעודית. כמו כן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר ופעילות בתחום הדיור המוגן. בנוסף פועלת הקבוצה גם בתחום הלוגיסטיקה, בעיקר במתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, שירותי אחסנה, ניהול מלאי, והפצה.

1.2 תחומי פעילות של הקבוצה

הקבוצה פועלת בחמישה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו באור 34 לדוחות הכספיים השנתיים):

תעשייה - ייצור, יבוא, מכירה ושינוע של חומרי גלם - ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל לבניין, צנרת ואלמנטים טרומיים.

תשתיות - ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ, לרבות בנית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, מערכות רכבתיות, מרכזים לוגיסטיים, עבודות ימיות, בניה למגורים, בניה ציבורית, בניה מסחרית ועוד.

זכיינות - הקמה והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלק מימון ציבורי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT ו/או PFI) בדרך של זכיינות (Concession).

נדל"ן - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ומכירה או השכרה של דירות למגורים שטחי מסחר ומשרדים ופעילות בתחום הדיור המוגן.

לוגיסטיקה – פעילות בתחום מתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, משלוחים רגילים, שירותי אחסון, ניהול מלאי והפצה.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, המדווחות תחת סעיפים אחרים, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפושי נפט וגז. לפרטים נוספים אודות פעילויות נוספות של הקבוצה ראו סעיף 14 לדוח התקופתי השנתי.

1.3. מלחמת חרבות ברזל

מלחמת "חרבות ברזל" השפיעה על פעילות החברה לאורך כל תקופת הדיווח וזאת, בין היתר, ברמות הביקוש, זמינות כח האדם, צמצום ספקים בינלאומיים בתחום השילוח ועוד.

במהלך חודש יוני התנהלה מלחמה מול אירן שכונתה מבצע "עם כלביא". כתוצאה מכך כלל הפעילות במשק השתתקה כמעט לגמרי, בכלל זה גם פעילות החברה, לאורך של לפחות שבועיים.

בתחילת חודש אוקטובר 2025 נכנס לתוקף הסכם להפסקת אש ושחרור החטופים. למרות אי וודאות לגבי עמידות ההסכם החל המשק לחזור באופן הדרגתי לפעילות סדירה.

לפרטים נוספים בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" ראה באור 14 בדוחות הכספיים.

1.4. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים ואירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי ראו באור 4 בדוחות הכספיים.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה:

2.1. נכסים שוטפים

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024
	2025	2024		2024	ב- %	
	במיליוני ש"ח					
מזומנים ושווי מזומנים	556	690	678	(122)	(18%)	עיקר השינוי שימש להשקעה בנכסי נדל"ן. ראה סעיף 4.3 להלן, ניתוח של תזרים המזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים ופיננסים	121	143	121	-	-	ללא שינוי
לקוחות והכנסות לקבל	1,725	1,535	1,612	113	7%	עיקר העלייה הינה בגין גידול יתרת הלקוחות במגזר התעשייה עם התגברות הביקוש
מלאי בניינים ודירות למכירה	1,045	459	601	444	74%	עיקר העלייה נובעת מתחילת פרויקטים של החברה בבאר יעקב ויהוד
נכסים פיננסים	395	365	378	17	4%	העלייה הינה משערוך היתרה בהתאם להסכמים עם המזמינים
חייבים ויתרות חובה ואחרים	625	600	580	45	8%	עיקר העלייה בסעיפי מע"מ לקבל וגידול בהוצאות מראש
סה"כ נכסים שוטפים	4,467	3,792	3,970	497	13%	

2.2. נכסים לא שוטפים

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר			יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024
	2025	2024	2024			
	במיליוני ש"ח			ב- %		
מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה	1,623	1,640	1,516	107	7%	הגידול נטו נובע מרכישת קרקעות לבנייה ובתל אביב מחד ומיון של נכסי פרויקטים לנכסים שוטפים מאידך (ראה סעיף מלאי בניינים ודירות למכירה לעיל)
נכסים פיננסיים	3,294	3,301	3,227	67	2%	העליה הינה משערוך היתרה בהתאם להסכמים עם המזמינים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	70	70	67	3	4%	השקעה במניות בית זיקוק אשדוד
נכסי זכות שימוש	389	382	398	(9)	(2%)	השינוי הינו בהתאם לשיעורי ההפחתה של הנכסים
נכסים בלתי מוחשיים	562	591	580	(18)	(3%)	בעיקר הפחתה שוטפת. לפרוט ראה באור 13 לדוחות הכספיים השנתיים
מוניטין	298	299	298	-	-	לפרוט ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים
רכוש קבוע	1,016	935	967	49	5%	הגידול הינו בגין השקעה שוטפת בצידוד ומערכי יצור בעיקר במגזר התעשייה
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	4,211	3,601	3,751	460	12%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות לפיתוח והקמה של בתי דיור מוגן
השקעה בחברות מוחזקות	568	352	278	290	104%	עיקר הגידול נובע מהשקעות בחברות מוחזקות כחלק מהתכניות העסקיות. בנוסף מוין מסעיף נכסים לא שוטפים אחרים סכום של כ-105 מיליון ש"ח במסגרת רכישת חלקו של השותף בפרויקט בית שמש
נכסים לא שוטפים אחרים	353	384	474	(121)	(26%)	עיקר הירידה היא ממיון לסעיף השקעות בחברות מוחזקות (ראה לעיל)
סה"כ נכסים לא שוטפים	12,384	11,555	11,556	828	7%	
סה"כ נכסים	16,851	15,347	15,526	1,325	9%	

2.3. התחייבויות שוטפות

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר			יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024
	2025	2024	2024		ב- %		
				במיליוני ש"ח			
אשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים פיננסים	834	551	606	228	38%	עיקר הגידול באשראי שימש למימון ביניים של הון חוזר בשל העלייה בהיקפי הפעילות	
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,180	1,806	739	441	60%	עיקר הגידול נובע מחוב למימון נדל"ן מניב אשר בהתאם ללוח הסיילוקין מועד סילוקו הנוכחי הוא תוך שנה וכן ממיון אשראי פרויקטים למגורים עם תחילת הקמת הפרויקטים וכניסתם לתוקף של הסכמי הליווי בעקבות כך	
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	197	234	192	5	3%	ללא שינוי מהותי	
פקדונות מדיירים	798	661	663	135	20%	עיקר העלייה נובעת מכניסת בית גיל פז לאיחוד עם רכישתו (ראה באור יד לדוחות הכספיים)	
מקדמות מרוכשי דירות	18	23	22	(4)	(18%)	ללא שינוי מהותי	
ספקים ונותני שירותים	769	675	749	20	3%	ללא שינוי מהותי	
זכאים ויתרות זכות	355	293	379	(24)	(6%)	עיקר הירידה הינה ביתרות של שותפים בעסקאות משותפות וביתרת חבות המס	
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,151	4,243	3,350	801	24%		

2.4. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024
	2025	2024		2024	ב- %	
	במיליוני ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים	2,994	1,706	2,734	260	10%	עיקר הגידול נטו נובע מלקיחת הלוואה למימון רכישת קרקעות לפרויקטים יזמיים והשקעות בנכסי נדל"ן לדירור מוגן בקיזוז סכומים שמוינו לחלויות שוטפות (ראה לעיל)
הלוואות לפרויקטי זכיינות	3,521	3,497	3,529	(8)	-	הירידה נטו נובעת מפרעונות שוטפים מחד ומאיךך שיערוך היתרה
אגרות חוב	1,359	1,260	1,124	235	21%	ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 5 להלן
התחייבות בגין חכירה	289	279	300	(11)	(4%)	הירידה הינה בהתאם ללוחות הסילוקין
התחייבות למתן שירותי בניה	162	153	155	7	5%	התחייבות כחלק מרכישת הקרקע בפרויקט נדל"ן ולדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	53	53	50	3	6%	ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2024
מסים נדחים	332	316	327	5	2%	ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2024
התחייבויות לא שוטפות אחרות	70	90	94	(24)	(26%)	עיקר הירידה הינה בגין שינוי השווי של נגזרים משובצים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	8,780	7,354	8,313	467	6%	
סה"כ התחייבויות	12,931	11,597	11,663	1,268	11%	

הון 2.5.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023
	2025	2024		במיליוני ש"ח	ב- %	
סה"כ הון	3,920	3,750	3,863	57	1%	הגידול נטו נובע בעיקר מרישום רווחים שוטפים מחד ומאידך חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח

3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות :

השינוי בין Q1-Q3 2024 לבין Q1-Q3 2025		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באור	
		2024	2024	2025		
מיליוני ש"ח	ב-%	מיליוני ש"ח				
656	18%	5,085	3,677	4,333	א	הכנסות
559	18%	4,345	3,174	3,733		עלות ההכנסות
97	19%	740	503	600	ב	רווח גולמי
		14.6%	13.7%	13.8%		אחוז הרווח הגולמי
7	21%	46	33	40	ג	הוצאות מכירה ושיווק
34	16%	292	208	242	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
(30)	(64%)	197	47	17	ה	הכנסות אחרות נטו
26	8%	599	309	335		רווח תפעולי
(17)	(9%)	268	192	175	ו	הוצאות מימון נטו
43	37%	331	117	160		רווח לאחר מימון
38	(146%)	(49)	(26)	12		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
81	89%	282	91	172		רווח לפני מיסים על ההכנסה
21	88%	67	24	45		מיסים על ההכנסה
60	90%	215	67	127		רווח נקי

מגזרי הפעילות ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה ב-2024 (מיליוני ש"ח)

שיעור הרווח		רווח		הכנסות		מגזר
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
15%	15%	262	290	1,732	1,956	תעשייה
4%	7%	57	122	1,360	1,837	תשתיות
35%	30%	84	89	240	300	נדל"ן
30%	23%	61	51	201	226	זכיינות
7%	7%	24	24	357	325	שילוח ולוגיסטיקה
13%	12%	488	576	3,890	4,644	סה"כ לפני התאמות
						בניכוי הכנסות בין מגזריות:
				102	144	תעשייה
				106	163	תשתיות
				5	4	שילוח ולוגיסטיקה
		4	-			כללי
13%	13%	484	576	3,677	4,333	סה"כ

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

שינויים העיקריים שחלו בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024

א. הכנסות

היקף ההכנסות במגזר התעשייה עלה בכ-11% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד בשל גידול בכמות הנמכרת.

היקף ההכנסות במגזר התשתיות עלה בכ-33% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מהגברת קצב ביצוע הפרויקטים, ובעיקר בקו הסגול.

היקף ההכנסות במגזר הלוגיסטיקה ירד בכ-9% בין היתר בשל ירידת מחירי השילוח, בעיקר השילוח האווירי.

במגזר הזכיינות ישנה עלייה של כ-12% בעיקר מתפעול הכבישים בין היתר מהשפעות סיום "פרק הצפון" במלחמה.

ישנה עליה בהכנסות במגזר הנדל"ן עם תחילת השיווק בפרויקטים חדשים וכן מפעילות הנכסים המניבים.

מחזורי הפעילות של החברה, בעיקר במגזרי התעשייה, התפעול והלוגיסטיקה, הושפעו לרעה ממלחמת "חרבות ברזל" וביתר שאת במהלך חודש יוני לאור מבצע "עם כלביא".

ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-600 מיליון ש"ח לעומת כ-503 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הממוצע בתשעת החודשים הראשונים של 2025 עומד על כ-13.8% לעומת כ-13.7% בתקופה מקבילה אשתקד. במגזרי התעשייה והתפעול חלה ירידה בשיעור הרווח הגולמי, בין היתר בשל השפעות מבצע "עם כלביא" וההגבלות שנוצרו בגינה. בענף התשתיות ישנה עלייה בשיעור הרווחיות בשל עדכון האומדנים בפרויקטים לאחר הגעה להסכמות עם מזמיני העבודה על חריגים ושינויים בפרויקטים וכן מהכרה ברווח בפרויקטים חדשים שעד כה דווחו במרווח אפס. במגזר הנדל"ן ישנה ירידה בשיעור הרווח הגולמי בעיקר בשל תמהיל הפרויקטים שבביצוע בתקופות השונות.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ-40 מיליון ש"ח לעומת כ-33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בעיקר לאור הגידול במספר הפרויקטים שנכנסו לשלב השיווק במגזר הנדל"ן.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ-242 מיליון ש"ח לעומת כ-208 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בעלויות השכר עם תחילת מגמת החזרה לשגרה ממלחמת חרבות ברזל והתגברות הפעילות ובשל עדכוני שכר שוטפים.

ה. הכנסות אחרות

בתשעת החודשים הראשונים של השנה עומדות על 17 מיליון ש"ח לעומת 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות נובעות בעיקר משערוך נכסי נדל"ן. בשנת 2024 ההכנסות כוללות דיבידנד בסך 20 מיליון ש"ח מהשקעה בחברת בית זיקוק אשדוד בע"מ.

ו. מימון

סה"כ ההוצאה נטו בגין כלל סעיפי המימון בתקופה הנוכחית מסתכמות בכ-175 מיליון ש"ח לעומת כ-192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהשפעה לטובה של שיערוך מטבע ברבעון הראשון השנה וכן משינוי תמהיל חוב במסגרת פרויקט זכיינות.

3.2. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות לתקופה של 3 חודשים :

השינוי בין רבעון שלישי 2025 לרבעון שלישי 2024		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			באור	
ש"ח מיליוני		2024	2024	2025		
ב- %	ש"ח מיליוני	מיליוני ש"ח				
15%	202	5,085	1,369	1,571	א	הכנסות
15%	174	4,345	1,163	1,337		עלות ההכנסות
14%	28	740	206	234	ב	רווח גולמי
		14.6%	15.0%	14.9%		אחוז הרווח הגולמי
8%	1	46	12	13	ג	הוצאות מכירה ושיווק
9%	6	292	71	77	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
(1100%)	11	197	(1)	10	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
26%	32	599	122	154		רווח תפעולי
13%	9	268	71	80	ו	הוצאות מימון נטו
45%	23	331	51	74		רווח לאחר מימון
(145%)	29	(49)	(20)	9		חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
168%	52	282	31	83		רווח לפני מיסים על ההכנסה
64%	9	67	14	23		מיסים על ההכנסה
253%	43	215	17	60		רווח נקי

מגזרי הפעילות ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה ב-2024 (מיליוני ש"ח)

מגזר	הכנסות		רווח		שיעור הרווח	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
תעשייה	718	679	115	104	16%	15%
תשתיות	653	482	46	27	7%	6%
נדל"ן	120	81	36	26	30%	32%
זכיינות	77	83	20	35	26%	42%
שילוח ולוגיסטיקה	108	120	9	7	8%	6%
סה"כ לפני התאמות	1,676	1,445	226	199	14%	14%
בניכוי הכנסות בין מגזריות:						
תעשייה	46	38				
תשתיות	58	36				
שילוח ולוגיסטיקה	1	2				
כללי			-	-		
סה"כ	1,571	1,369	226	199	14%	15%

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

שינויים העיקריים שחלו ברבעון השלישי בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024

א. הכנסות

היקף ההכנסות במגזר התעשייה עלה בכ-5% לעומת היקפן ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת מגידול בכמות הנמכרת.

היקף ההכנסות במגזר התשתיות עלה בכ-33% לעומת היקפן הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת מהגברת קצב ביצוע הפרויקטים, בעיקר בקו הסגול.

במגזר השילוח והלוגיסטיקה ישנה ירידה של כ-9% בהכנסות לעומת אשתקד הנובעת בין היתר בשל ירידת מחירי השילוח, בעיקר השילוח האווירי.

במגזר הזכיינות ישנה ירידה של כ-7% בעיקר של ההכנסות מתפעול הכבישים אשר הושפעו בתקופה המקבילה אשתקד מהתחשבנויות חד פעמיות.

ישנה עלייה של כ-48% בהכנסות מגזר הנדל"ן עם תחילת השיווק בפרויקטים חדשים.

ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-234 מיליון ש"ח לעומת כ-206 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הממוצע ברבעון השלישי של 2025 עומד על כ-14.9% והוא ללא שינוי מהותי מול הרבעון המקביל אשתקד שעמד על כ-15.0%.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ-13 מיליון ש"ח לעומת כ-12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

ברבעון השלישי בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-77 מיליון ש"ח לעומת כ-71 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בעלויות השכר עם תחילת מגמת החזרה לשגרה וכן מגידול בהוצאות בגין הכנת מכרזים ותחזוקת מערכות מחשוב.

ה. הכנסות אחרות

ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ-10 מיליון ש"ח לעומת הוצאות של כ-1 מיליון ש"ח, הנובעות בעיקר משערוך נטו של נכסי נדל"ן.

ו. מימון

סה"כ ההוצאה נטו בגין כלל סעיפי המימון ברבעון הנוכחי מסתכמות בכ-80 מיליון ש"ח לעומת כ-71 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת מגידול בחוב שמשמש את החברה בהשקעות נכסי נדל"ן דיור מוגן וקרקעות לבניה למגורים.

4. נזילות ומקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים ופיננסיים ואחרים ומהנפקת אג"ח לציבור. להלן פירוט הרכב מקורות המימון של החברה:

31 בדצמבר 2024		30 בספטמבר 2025		
מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	
6%	983	10%	1,635	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
1%	205	1%	210	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1%	157	1%	169	חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכיינות
18%	2,734	18%	2,994	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
7%	1,124	8%	1,359	אגרות חוב
23%	3,529	21%	3,521	הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכיינות
56%	8,732	59%	9,888	סה"כ

4.1. עיקר הגידול נובע מלקיחת אשראי לרכישת קרקעות לפרויקטי בנייה למגורים והשקעה בנכסי דיור מוגן.

4.2. לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה ד' ראה באור 4'יג' לדוחות הכספיים.

4.3. ניתוח תזרים המזומנים בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024

4.3.1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופה הסתכם לכ-118 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7 מיליון ש"ח ששימש לתקופה המקבילה אשתקד. התזרים בתקופה הנוכחית כולל תשלום בגין רכישת קרקעות לפרויקטים של בניה למגורים בכ-544 מיליון ש"ח.

4.3.2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה – תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם לסך של כ-606 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-263 מיליון ש"ח בתקופה בשנת 2024. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית של השנה שימש לרכישת ציוד והשקעות במערכי יצור בסך של כ-203 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן, בעיקור בנייה והרחבת בתי דיור מוגן, בסך של כ-282 מיליון ש"ח וכן כ-99 מיליון ש"ח לרכישת בית הדיור המוגן "גיל פז".

4.3.3. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה הסתכם בסך של כ-602 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים ששימש מפעילות מימון הסתכם בכ-140 מיליון ש"ח. עיקר התזרים לפעילות מימון בתקופה הנוכחית השנה נבע מלקיחת אשראי לרכישת קרקעות לפרויקטים של בנייה למגורים ובניית בתי דיור מוגן.

4.4. ניתוח תזרים המזומנים ברבעון השלישי בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024

4.4.1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השלישי בשנת 2025 הסתכם לכ-209 מיליון ש"ח אל מול התזרים בסך של כ-56 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2024. התזרים בתקופה הנוכחית כולל תשלום בגין רכישת קרקעות לפרויקטים של בניה למגורים בכ-269 מיליון ש"ח.

4.4.2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה – תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ברבעון השלישי בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-234 מיליון ש"ח, מתוכם כ-99 מיליון ש"ח השקעות לרכישת בית הדיור המוגן "גיל פז" וכ-105 מיליון ש"ח להשקעה בנכסי נדל"ן, בעיקור בנייה והרחבת בתי דיור מוגן. ברבעון השלישי בשנת 2024 סך התזרים הסתכם ל כ-132 מיליון ש"ח.

4.4.3. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון ברבעון השלישי בשנת 2025 הסתכם בסך של כ-520 מיליון ש"ח. לעומת כ-94 מיליון ש"ח ששימש לפעילות בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים לפעילות מימון ברבעון השלישי השנה שימש לפרעון הלוואות לפי לוחות הפרעון השוטפים, מאידך החברה קיבלה הלוואות לזמן ארוך בגין רכישת קרקעות ובנוסף הנפיקה אגרות חוב.

4.5. הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר בסך של כ-316 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם ההון החוזר לסך של כ-620 מיליון ש"ח.

4.6. תקנה 10

בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה לפי התקנה.

ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

5. **תעודות התחייבות של החברה -** להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב (מליני ש"ח)

נושא	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	4 באוגוסט 2015 והרחבת הסדרה ביום 7 באוגוסט 2016	18 בספטמבר 2017 והרחבת הסדרה ביום 19 בספטמבר 2019
ערך נקוב במועד ההנפקה	687	806
הערך הנקוב ליום 30/09/2025	69	359
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2025	1	2
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2025	70	361
השווי הבורסאי ליום 13/11/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	-	347
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	ilA+	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 3.35%	שנתית בשיעור קבוע של 2.62%
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
תנאי פירעון	קרן : עשרה (10) תשלומים שנתיים רצופים ושווים, כל אחד מהם בשיעור של 10% מהקרן, אשר ישולמו ביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כולל). ריבית : משולמת אחת לשישה חודשים בימים 1 לחודש אפריל ובימים 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2025. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם.	קרן : בשנים עשר (12) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום השנים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן). ריבית : משולמת ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה לא מהותית לחברה	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

נושא	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	12 ביולי 2021 והרחבת הסדרה ביום 10 ביולי 2022 וביום 3 באוגוסט 2023	30 ביולי 2025
ערך נקוב במועד ההנפקה	350,000, 350,000 ו- 400,000 (סה"כ 1,100,000)	300,000
הערך הנקוב ליום 30/09/2025	915	300
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2025	7	3
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2025	840	300
השווי הבורסאי ליום 13/11/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	831	315
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	ilA+	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 2.34%	שנתית בשיעור קבוע של 5.22%
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
תנאי פירעון	קרן : שישה עשר (16) תשלומים שנתיים רצופים ושווים, כל אחד מהם בשיעור של 6.25% מהקרן, אשר ישולמו ביום 30 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל). ריבית : משולמת ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2037 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בנובמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בנובמבר 2037. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג) לפדיון מוקדם.	קרן : שלושה עשר (13) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 3 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2032 באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהווה 7% מהערך הנקוב של הקרן, וכל אחד מתשעת התשלומים האחרונים יהוו 8% מהערך הנקוב של הקרן. ריבית : משולמת ב-31 תשלומים החל מחודש אוקטובר 2025, פעמיים בשנה, ביום 3 באוקטובר וביום 3 אפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2040 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג) לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 30 ביולי 2025, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

ג- היבטי ממשל תאגידי

6. מבקר פנים

דוחות הביקורת נערכים בכתב. דוחות הביקורת מוגשים למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

בחודש מרץ 2025 נדונה ואושרה תוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2025, וכן באותו חודש נערך דיון בוועדת הביקורת של החברה בדוחות הביקורת מספרים 5/2024, 6/2024, 7/2024 ו 8/2024 אשר הוגשו לחברה כדוח סופי במהלך רבעון 1 2025.

מעבר לאמור לעיל לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאמור בעניין זה בדוח הדירקטוריון השנתי, כהגדרתו לעיל.

הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון

19 בנובמבר 2025



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ג'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30.09.2025

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30.09.2025

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-19	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ וחברות מאוחדות (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3% וכ-1% בהתאמה, מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי של חלק מהפעילויות המשותפות אשר נכסיהן המתייחסים לזכות החברה מהווים כ-1% מכלל נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר הכנסותיהן המתייחסות לזכות החברה מהוות כ-1% וכ-1%, בהתאמה מכלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. וכן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-358 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ- (16) וכ- (17) מיליוני ש"ח, בהתאמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריתמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בנובמבר, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ראשון	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
מקרת המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396	מעלה השחרור 5 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשון - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשון לציון

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		נכסים
			נכסים שוטפים
678	690	486	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	70	מזומנים מיועדים המוחזקים לתשלום אג"ח
121	143	121	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
1,612	1,535	1,725	לקוחות ונכסי חוזה
515	562	600	חייבים ויתרות חובה
601	459	1,045	מלאי בניינים ודירות למכירה
378	365	395	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון
65	38	25	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,970	3,792	4,467	
			נכסים לא שוטפים
1,516	1,640	1,623	מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות
3,227	3,301	3,294	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון
398	382 (*)	389	נכסי זכות שימוש
298	299	298	מוניטין
580	591	562	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
967	935	1,016	רכוש קבוע, נטו
3,751	3,601	4,211	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
278	352	568	השקעה בחברות מוחזקות
67	70	70	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
284	194	152	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
13	21	3	מכשירים פיננסיים נגזרים
177	169	198	מסים נדחים
11,556	11,555	12,384	
15,526	15,347	16,851	סה"כ נכסים

(* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2ב)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

606	551	834	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים
377	1,289	801	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים פיננסיים
157	307	169	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
205	210	210	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
192	234	197	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
663	661	798	פקדונות מדירים
22	23	18	מקדמות מרוכשי דירות
749	675	769	ספקים
355	(*) 282	343	זכאים ויתרות זכות
24	11	12	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,350	4,243	4,151	

התחייבויות לא שוטפות

2,734	1,706	2,994	הלוואות מתאגידים פיננסיים
3,529	3,497	3,521	הלוואות לפרויקטי זכיינות
1,124	1,260	1,359	אגרות חוב
300	(*) 279	289	התחייבויות בגין חכירה
50	(*) 53	53	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
25	13	6	מכשירים פיננסיים נגזרים
155	153	162	התחייבות למתן שירותי בניה
327	316	332	מסים נדחים
69	77	64	התחייבויות אחרות
8,313	7,354	8,780	

הון

3,121	3,035	3,172	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
742	715	748	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,863	3,750	3,920	סה"כ הון
15,526	15,347	16,851	סה"כ התחייבויות והון

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2ב

19 בנובמבר 2025			
משה סבוסקי	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
5,085	1,369	1,571	3,677	4,333	הכנסות
4,345	1,163	1,337	3,174	3,733	עלות ההכנסות
740	206	234	503	600	רווח גולמי
46	12	13	33	40	הוצאות מכירה ושיווק
292	71	77	208	242	הוצאות הנהלה וכלליות
(197)	1	(10)	(47)	(17)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
599	122	154	309	335	רווח תפעולי
559	173	182	460	461	הוצאות מימון
(4)	8	7	(13)	(6)	הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים
(287)	(110)	(109)	(255)	(280)	פיננסיים נגזרים
331	51	74	117	160	הכנסות מימון
(49)	(20)	9	(26)	12	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות
282	31	83	91	172	מוחזקות
67	14	23	24	45	רווח לפני מסים על ההכנסה
215	17	60	67	127	מסים על ההכנסה
215	17	60	67	127	רווח לתקופה
178	16	57	59	121	רווח לתקופה מיוחס ל:
37	1	3	8	6	בעלי מניות החברה
215	17	60	67	127	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה רגילה אחת ללא ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם:

ש"ח					
0.50	0.04	0.16	0.16	0.34	סה"כ רווח בסיסי למניה
0.49	0.04	0.15	0.16	0.33	סה"כ רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
215	17	60	67	127	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
4	-	-	2	-	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(37)	(8)	(11)	(34)	3	רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
(30)	3	(13)	4	(7)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס
(3)	1	(1)	2	(1)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
149	13	35	41	122	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
112	12	32	33	116	בעלי מניות החברה
37	1	3	8	6	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
149	13	35	41	122	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן שליטה	סה"כ הון
-	464	92	49	(69)	2,587	(2)	3,121	742	3,863
-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(80)	-	(80)	-	(80)
-	-	15	-	-	-	-	15	-	15
-	-	-	-	-	121	-	121	6	127
-	-	-	(7)	2	-	-	(5)	-	(5)
-	-	-	(7)	2	121	-	116	6	122
-	474	97	42	(67)	2,628	(2)	3,172	748	3,920

יתרה ליום 1 בינואר 2025
מימוש כתבי אופציה למניות
דיבידנד ששולם
תשלום מבוסס מניות
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן שליטה	סה"כ הון
-	463	70	79	(29)	2,405	(2)	2,986	716	3,702
-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
-	-	16	-	-	-	-	16	-	16
-	-	-	-	-	59	-	59	8	67
-	-	-	4	(32)	2	-	(26)	-	(26)
-	-	-	4	(32)	61	-	33	8	41
-	463	86	83	(61)	2,466	(2)	3,035	715	3,750

יתרה ליום 1 בינואר 2024
מכירת החזקות בחברה בת
תשלום מבוסס מניות
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
-	470	96	55	(55)	2,571	(2)	3,135	745	3,880
-	4	(4)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	5	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	57	-	57	3	60
-	-	-	(13)	(12)	-	-	(25)	-	(25)
-	-	-	(13)	(12)	57	-	32	3	35
-	474	97	42	(67)	2,628	(2)	3,172	748	3,920

יתרה ליום 1 ביולי 2025
מימוש כתבי אופציה למניות
תשלום מבוסס מניות

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
-	463	79	80	(54)	2,450	(2)	3,016	714	3,730
-	-	7	-	-	-	-	7	-	7
-	-	-	-	-	16	-	16	1	17
-	-	-	3	(7)	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	3	(7)	16	-	12	1	13
-	463	86	83	(61)	2,466	(2)	3,035	715	3,750

יתרה ליום 1 ביולי 2024
תשלום מבוסס מניות

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים מנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	463	70	79	(29)	2,405	(2)	2,986	716	3,702
מימוש כתבי אופציה למניות	1	(1)	-	-	-	-	-	(9)	(9)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
תשלום מבוסס מניות	-	23	-	-	-	-	23	-	23
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	178	-	178	37	215
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	(30)	(40)	4	-	(66)	-	(66)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	(30)	(40)	182	-	112	37	149
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	464	92	49	(69)	2,587	(2)	3,121	742	3,863

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	2025	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

127	67	60	17	215
-----	----	----	----	-----

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

237	215	82	67	291
(12)	26	(9)	20	49
15	16	5	7	23
3	5	1	2	4
-	-	-	-	(3)
(7)	(22)	(7)	2	(83)
(10)	(5)	(2)	(2)	(94)
175	192	80	71	268
45	24	23	14	67
446	451	173	181	522

פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
תשלום מבוסס מניות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
רווח משערוך החזקות בחברות כלולות ומרכישה הזדמנותית
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
רווח ממימוש רכוש קבוע והכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(96)	(265)	(203)	(148)	(339)
(45)	19	(12)	(5)	87
(582)	(20)	(277)	(12)	(44)
26	1	10	13	5
46	(18)	32	(21)	39
22	-	-	-	-
18	(116)	23	33	(102)
5	(67)	7	(92)	(109)
(4)	(14)	(4)	(3)	(16)
(610)	(480)	(424)	(235)	(479)

שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה
שינוי בפקדונות מדיירים
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי במכשירים פיננסיים נגזרים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
שינוי במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:

3	4	-	4	4
(84)	(49)	(18)	(23)	(79)
(81)	(45)	(18)	(19)	(75)

מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(118)	(7)	(209)	(56)	183
-------	-----	-------	------	-----

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו		לתשעת החודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

10	-	-	1	73
(103)	(3)	(10)	(5)	(70)
282	69	74	206	216
-	-	(25)	-	(79)
(82)	(95)	(17)	(139)	(176)
(228)	(79)	(105)	(159)	(287)
(223)	(27)	(75)	(144)	(204)
25	6	12	19	28
(1)	-	-	(1)	-
(27)	-	(94)	(26)	(94)
(30)	(9)	9	(28)	(20)
30	6	2	13	7
93	-	-	-	-
(254)	(132)	(234)	(263)	(606)

החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות
מתן הלוואות והפקדת פקדונות
תקבולים בגין נכסים פיננסיים
השקעה בנכס פיננסי
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש חברה מאוחדת
רכישת חברות מאוחדות ופעילות (ראה להלן באור 4'ד)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים בניכוי מענקים
ריבית שהתקבלה
תמורה מימוש השקעה בחברה כלולה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(2)	-	-	-	-
-	-	-	-	(80)
536	22	737	414	1,037
(42)	(8)	(319)	(33)	(357)
(271)	(22)	(31)	(90)	(108)
87	28	12	28	25
322	61	19	266	251
(87)	(13)	(23)	(72)	(83)
-	-	297	-	297
(210)	(71)	(71)	(71)	(71)
(6)	-	-	-	-
(398)	(91)	(101)	(302)	(309)
(71)	(94)	520	140	602

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות
קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
פרעון התחייבויות בגין חכירה
הנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

(142)	(282)	77	(130)	(122)
820	972	479	820	678
678	690	556	690	556

**שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים
לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לסוף
התקופה**

פעילות מהותית שאינה במזומן

45	-	50	28	50
35	-	-	35	-
-	-	-	-	105
36	-	-	-	-
117	28	41	80	75

השקעה בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע באשראי
המרת חו"ל לחברה כלולה לשטרי הון
הסבת הלוואה כהלוואה כלפי חברה מוחזקת
השקעה בחברה כלולה כנגד חוב
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ומניותיה החלו להיסחר בבורסה ביום זה.

החברה באמצעות חברות מוחזקות (להלן - "הקבוצה") עוסקת בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבנייה, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיוור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בתפעול חניונים ונתיב אגרה, ברשת חלוקת גז טבעי, בהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם, בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, מלט, ברזל, בטון מובא ואספלט, בביצוע עבודות אספלט בפעילות תעשייתית בתחום ייצור, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת, פעילות למתן שירותים שונים בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה ופתרונות לניהול שרשרת האספקה.

מניות החברה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים") נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS, "דיווח כספי לתקופות ביניים". בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. הדוחות הכספיים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. סיווג והצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של נתוני השוואה

במסגרת הדוח על המצב הכספי סווגו מחדש נתוני השוואה ליום 30.9.2024 כדלהלן: יתרת הפרשה לחופשה בסך של 25 מיליון שנקללה בסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים במסגרת התחייבויות לא שוטפות סווגה לסעיף זכאים ויתרות זכות. בנוסף בוצעה התאמה לא מהותית של נתוני השוואה, גידול ביתרת נכסי זכות שימוש מול יתרת התחייבות בגין חכירה בסך של 16 מיליון. הנהלת החברה סבורה כי מדובר על התאמה לא מהותית וזאת מאחר והסיווג וההתאמה מחדש האמורים לעיל אינם משפיעים על המצגים המשתקפים מהדוחות הכספיים בכללותם והינם זניחים ביחס לדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 3 - מגזרי פעילות

להלן דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר							
1,812	1,674	300	226	321	-	4,333	הכנסות מחיצוניים
144	163	-	-	4	(311)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,956	1,837	300	226	325	(311)	4,333	סה"כ הכנסות
290	122	89	51	24	-	576	רווח מגזרי
						(258)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						17	הכנסות אחרות, נטו
						(175)	הוצאות מימון, נטו
						12	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
						172	רווח לפני מסים על ההכנסה

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר							
1,630	1,254	240	201	352	-	3,677	הכנסות מחיצוניים
102	106	-	-	5	(213)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,732	1,360	240	201	357	(213)	3,677	סה"כ הכנסות
262	57	84	61	24	(4)	484	רווח מגזרי
						(222)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						47	הכנסות אחרות, נטו
						(192)	הוצאות מימון, נטו
						(26)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
						91	רווח לפני מסים על ההכנסה

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר							
672	595	120	77	107	-	1,571	הכנסות מחיצוניים
46	58	-	-	1	(105)	-	הכנסות בין-מגזריות
718	653	120	77	108	(105)	1,571	סה"כ הכנסות
115	46	36	20	9	-	226	רווח מגזרי
						(82)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						10	הכנסות אחרות, נטו
						(80)	הוצאות מימון, נטו
						9	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
						83	רווח לפני מסים על ההכנסה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ
הכנסות מחיצוניים	641	446	81	83	118	1,369
הכנסות בין-מגזריות	38	36	-	-	2	-
סה"כ הכנסות	679	482	81	83	120	1,369
רווח מגזרי	104	27	26	35	7	199
הוצאות משותפות בלתי מוקצות	(76)					(76)
הוצאות אחרות, נטו	(1)					(1)
הוצאות מימון, נטו	(71)					(71)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות	(20)					(20)
רווח לפני מסים על ההכנסה	31					31

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ
הכנסות מחיצוניים	2,210	1,815	340	280	440	5,085
הכנסות בין-מגזריות	147	181	-	-	6	-
סה"כ הכנסות	2,357	1,996	340	280	446	5,085
רווח מגזרי	356	123	114	97	30	714
הוצאות משותפות בלתי מוקצות	(312)					(312)
הכנסות אחרות, נטו	197					197
הוצאות מימון, נטו	(268)					(268)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות	(49)					(49)
רווח לפני מסים על ההכנסה	282					282

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. תשלום מבוסס מניות

בהמשך לאמור בבאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדיווח ולאחריה מומשה כמות לא מהותית של אופציות למניות החברה. תוספת המימוש המותאמת ליום 30 בספטמבר 2025 לאופציות סדרה א' הינה בסך של כ- 3.61 ש"ח ולאופציות סדרה ב', שהוענקו ב- 2021 וב- 2024 תוספת המימוש הינה בסך של כ- 23.21 ש"ח כ- 21.57 ש"ח, בהתאמה.

ב. ביום 18 במרס 2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח (0.2238150 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 3 באפריל 2025.

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה וחברות בנות התחייבו לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים פיננסיים ובקשר עם אגרות החוב סדרות א', ב', ג' ו-ד', שהונפקו על ידי החברה. למועד הדוח על המצב הכספי עומדות החברה וחברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות אשר חלות עליהן למעט אשראי שוטף בסך של כ-67 מיליון ש"ח בחברה מאוחדת אשר בגינו התקבל אישור (WAIVER) מהתאגידים לפיו לא יממשו את זכותם להעמיד את החוב לפירעון מיידי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא

בהמשך לאמור בבאור 31 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על פעילות החברה החל מסוף שנת 2024 חלה התאוששות מסוימת בפעילות הכלכלית בתחומי פעילותה של החברה. התאוששות כאמור עלולה להיבלם אם וככל שתחול התדרדרות בטחונות. יחד עם זאת במהלך חודש יוני התנהל מבצע "עם כלביא" שארך כשבועיים, כתוצאה מכך הייתה ירידה בפעילות החברה. מיד עם סיום המבצע חזרה החברה לפעילות מיטבית בהתאם למגבלות מלחמת חרבות ברזל.

ה. מתקן ההתפלה באשדוד

בהמשך לאמור בבאור 16א6 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 26 במרס 2025, נחתם תיקון להסכם הזיכיון מול המדינה. בין היתר, במסגרת תיקון ההסכם הוארכה תקופת הזיכיון של מתקן ההתפלה ב-6 שנים נוספות, עד לתום שנת 2044 (ובשינוי לא מהותי לתעריף המים בתקופת ההארכה). בנוסף, במסגרת התיקון האמור, הותאמה תקופת הזיכיון של תחנת הכוח כך שתסתיים בשנת 2044 (חלף אפריל 2046 לפני התיקון להסכם), באופן בו תקופות הזיכיון להפעלת מתקן ההתפלה ותחנת הכוח תסתיימנה יחדיו בשנת 2044 וכן הוסכם על ויתור תביעות הדדי חלקי. יצוין, כי נכון למועד דוח זה הסתיימו עבודות שיפוץ ושדרוג מתקן ההתפלה.

בנוסף, בנוגע לשלוש עתירות מינהליות שהוגשו על ידי עיריית אשדוד ויבנה, איגודי ערים וכן מספר גופים ירוקים, במהלך חודש אוקטובר 2024, כנגד המשרד להגנת הסביבה - הממונה לפי חוק אויר נקי וכנגד השותפות, לבית המשפט המחוזי בירושלים, אשר עניין בהחלטה ליתן לה היתר פליטה להפעלת תחנת כוח במתקן התפלה אשדוד, בהמשך לטענות העותרים לפיהן המנועים של תחנת הכוח אשר אושרו להפעלה במסגרת היתר הפליטה אינם "הטכניקה המיטבית הזמינה" להפחתת מזהמים הנפלטים בייצור חשמל כנדרש בחוק, בחודש יוני 2025 ניתן פסק הדין בעתירה לפיו היתר הפליטה שניתן על ידי הממונה מבוטל והדיון במתן היתר הפליטה יוחזר למשרד להגנת הסביבה לצורך בחינתו מחדש בהקשר זה (להלן: "פסק הדין").

בסמוך לאחר קבלת פסק הדין הוגשה על ידי השותפות בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין בכל הנוגע לשני מנועים (מסה"כ המנועים שעתידים להיות מותקנים במתקן כולו (התפלה ותחנת הכוח) אשר ישמשו להפעלת משאבות במתקן ההתפלה. הפעלת שני מנועים אלה טעונה היתר פליטה, והם נכללו בהיתר הפליטה שבוטל ע"י בית-המשפט, אך הם אינם מהווים חלק מתחנת הכוח, אשר עמדה במוקד העתירה. התקנתם לא הייתה שנויה במחלוקת והם הוקמו בהסכמה מפורשת של איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה, ומכוח היתר בנייה שניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. בהמשך לכך, ניתן צו לעיכוב כניסתו לתוקף של ביטול היתר הפליטה בכל הנוגע לשני המנועים האמורים אשר ישמשו להפעלת המשאבות במתקן ההפעלה בלבד עד לתום 60 ימים ממועד הגשת ערעור לבית המשפט המוסמך או עד לתום 60 ימים מהמועד בו יחלוף פרק הזמן להגשת הערעור. בנוסף, השותפות בוחנת את האפשרויות המשפטיות העומדות בפניה בענין השלכות פסק הדין. בהמשך לכך, ביום 30 באוקטובר 2025 ניתנה על ידי בית המשפט העליון החלטה לפיה עיכוב הביצוע כאמור יעמוד בעינו עד להכרעה בערעור שהגיש זכ"ן תחנת הכוח לבית המשפט העליון כנגד פסק הדין כאמור.

ו. בהמשך לאמור בבאור 9ב8 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר זכיית חברה מאוחדת במכרז לרכישת זכויות חכירה בקרקע בנתניה, במהלך חודש מרס 2025 שילמה החברה סך של כ-285 מיליון ש"ח (הסכום כולל את עלות הקרקע, היטלי פיתוח ומס רכישה) בתוספת מע"מ.

ז. זכיה במכרז להקמת פרויקט נדל"ן למגורים בשדה דב, תל אביב

ביום 30 במרס 2025, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכייה (מותנית) של שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה דומה בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש), לתכנון, פיתוח ובניית 150 יח"ד בשטח של כ-4.23 דונם, בתוכנית תא/4444/2 צפון, רובע שדה דב, בעיר תל אביב. (להלן: "הזכויות במקרקעין" ו-"הפרויקט" בהתאמה). במסגרת הפרויקט ייבנו 150 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. על פי התב"ע הרלוונטית לפרויקט במועד זה, סך השטח העיקרי לבניה למגורים עומד על כ-12 אלף מ"ר וסך השטח העיקרי לתעסוקה ומסחר על כ-2,400 מ"ר. ביום 2 ביולי 2025 התקבלה הודעת רשות מקרקעי ישראל בדבר זכייתה החלוטה של השותפות בפרויקט (להלן: "המועד הקובע"). בהתאם, התקופות להשלמת התחייבויות השותפות בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום ותקופת הביצוע של הפרויקט (60 חודשים), ימנו מן המועד הקובע כאמור. תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, שילמה השותפות לרשות סך כולל של כ-248 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף סך של כ-28 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. בקשה לבית המשפט לאישור הסכם פשרה בתביעה נגזרת בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בקשר עם הליכים משפטיים ברומניה

בהמשך לאמור בבאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם בקשה לאישור תובענה נגזרת (אשר אושרה כתביעה נגזרת על ידי בית המשפט והוגשה על ידי התובע) נגד בעלי השליטה בחברה הנוגעת להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2015 בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בסך של 54 מיליון ש"ח בקשר עם ההליכים הפליליים ברומניה נגד חברה בת לשעבר (שהתאגדה ברומניה) ומנהל עבר שלה, בהמשך לבקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי החברה (וכן בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי בעלי השליטה) ולהליך גישור שהתנהל בין הצדדים כמפורט בדוח השנתי כאמור, מתקבדת החברה לעדכן כי ביום 27 במרס 2025 הוגשה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור הסכם פשרה, אשר גובש בין הצדדים לכלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בבית משפט זה (התביעה הנגזרת, התובענה הנגזרת והבקשה לדיון חוזר). בהסכם הפשרה התקשרו המבקש (התובע), בעלי השליטה והחברה ("הסכם הפשרה") והוא כולל, בין היתר, סילוק סופי, מלא ומוחלט של בקשות האישור, של התביעה ושל כל הטענות והעילות, שהועלו במסגרת ההליכים המשפטיים בתיק וכן סילוק מלא ומוחלט כאמור של כל טענה או תביעה הקשורים במישרין או בעקיפין להליכים כאמור כנגד בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשמן, אשר כנגדם הוסכם, כי לצרכי פשרה בלבד, מבלי להודות באיזו מהטענות והעילות כאמור, ישולם לחברה פיצוי בגין הליך העמדת הערבות כאמור, כמפורט להלן:

הוסכם, כי סכום הפיצוי לחברה (הכולל את מלוא סכומי הגמול לתובע ושכר הטרחה לבאי כוחו) יעמוד על סכום כולל של 28 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפשרה") ויורכב מהרכיבים הבאים:

בעלי השליטה ישלמו לחברה סכום של 16 מיליון ש"ח מתוך סכום הפשרה וזאת בתוך 30 ימים ממועד אישור הפשרה על ידי בית המשפט. בנוסף, עקב הקושי לאמוד את סכום התועלות שצמחו לחברה הן מהעמדת הערבות והן מפעולות החברה שנקטו על ידה שתכליתן צמצום הנזק שנגרם לחברה לכאורה כתוצאה מחילוט הערבות, לצורכי הפשרה הוסכם להעמיד סכום התועלות שצמח לחברה והתקבל אצלה על סך של 12 מיליון ש"ח ולראות בו כחלק מסכום הפשרה. בנוסף, הוסכם כי בכפוף לאישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה תשלם לתובע ולבאי כוחו גמול ושכר טרחה בסכום כולל של 3 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה שנקבעה בהסכם, בתוספת מע"מ כדין. הוסכם כי עם אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט ולאחר ביצוע התשלום במזומן, הסכם הפשרה יהווה מעשה בית דין כלפי בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשמן וימצה את כל הטענות או עילות התביעה או הדרישות של התובע, של החברה או של מי מטעמם ובשמן כנגד הנתבעים, החברה ו/או כל צד שלישי שהוא בקשר עם כלל הטענות והעילות שהועלו בהליך. עוד הוסכם כי עם אישורו של הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, מותרים בעלי השליטה על כל תביעה כלפי החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים ומי מטעמם, בקשר לעילות ולטענות נשוא ההליך ובקשר להסכם הפשרה. הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט ביום 27 במרס 2025 בהתאם להוראות סעיף 202 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 וכפוף לאישורו לאחר ביצוע ההליכים הקבועים בסעיף כאמור. ביום 31 במרס 2025 פורסמו בהתאם להוראות בית המשפט הודעות בעיתונות אודות ההסדר, עד למועד שקבע בית המשפט לא הוגשו התנגדויות או עמדות כלשהן בענין ההסכם. ביום 9.9.2025 הגישה היועמ"ש את עמדתה ביחס להסכם הפשרה, בית המשפט הורה כי הצדדים יתייחסו להערות היועמ"ש עד ליום 17.11.2025, אשר הוגשו במועדן. לאור האמור, בקשת אישור הסכם הפשרה עודנה תלויה ועומדת.

ט. רכישת זכויות השותף בפרויקט נדל"ן למגורים בעיר בית שמש

בהמשך לאמור בבאור 16א5 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם מחלוקות שנתגלו במהלך שנת 2024 בין שפיר מגורים ובניין בע"מ (להלן: "שפיר מגורים") חברה בבעלות מלאה של החברה לבין השותף בחברה המחזיקה בזכויות הפרויקט. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה שפיר מגורים, עם א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ וחבר נתיב חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ (להלן: "נתיב") בהסכם לרכישת זכויותיה של נתיב במיזם משותף של החברה ושל נתיב לפיתוח והקמת פרויקט לדירוביית שמש במסגרת חברת שפיר - נתיב בע"מ ("ההסכם", "הסכם המכר", "העסקה", "הפרויקט" ו-"חברת הפרויקט" בהתאמה) כמפורט להלן:

נכון למועד דוח זה וטרם השלמת העסקה, החברה מחזיקה במחצית ממניותיה של חברת הפרויקט כאשר נתיב מחזיקה ביתר המניות של חברת הפרויקט. במסגרת העסקה, במועד השלמת העסקה שפיר מגורים תרכוש את כל מניותיה של נתיב (על זכויותיהן) בחברת הפרויקט בתמורה לערך הנקוב (בסכום זניח), כך שעם השלמת העסקה תהפוך שפיר מגורים לבעלת המניות היחידה בחברת הפרויקט. עוד הסכימו הצדדים כי מיד לאחר חתימת ההסכם יפעלו הצדדים לעיכוב כלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים נכון למועד החתימה, לתיקון תקנון חברת הפרויקט כך שעד למועד ההשלמה, הדירקטוריון ימנה חמישה דירקטורים, שניים אשר ימונו על ידי שפיר מגורים, שניים אשר ימונו על ידי נתיב ודירקטור נוסף שימונה בהסכמה של הצדדים במועד חתימת ההסכם המכר. כמו כן, במסגרת העסקה הוסכם:

יומחה החוב של נתיב בגין הלוואה שהתקבלה מגורם מממן בסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח (קרן ובתוספת ריבית שנצברה עד למועד חתימת ההסכם המכר) אל חברת הפרויקט כך שיוסר החיוב של נתיב לתשלום החוב האמור וחברת הפרויקט תהפוך לחייבת בגינו. ההמחאה האמורה תיחשב כפירעון חלק של הלוואת הבעלים שנתיב נתנה לחברת הפרויקט.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ט. רכישת זכויות השותף בפרויקט נדל"ן למגורים בעיר בית שמש (המשך)

שפיר מגורים וחברת הפרויקט יפעלו לשחרר את נתיב וגורמים הקשורים אליה מערבויות ושעבודים מסוימים הקשורים בפרויקט. כן הוסכם כי כל הון עצמי נוסף שיידרש לחברת הפרויקט יועמד על ידי שפיר מגורים בלבד. יפקע חוזה המכר למכר הזכויות במגרש 159 (הידוע כמגרש 101) הכלול בפרויקט מחברת הפרויקט לנתיב עקב אי קיום תנאי מתלה ועקב כך תתבטל ההתחייבות של חברת הפרויקט להעביר לנתיב את הזכויות במגרש האמור. כפועל יוצא תגדל כמות יחידות הדיור בפרויקט מ- 1,057 ל- 1,257 יחידות דיור (מתוכן 121 יחידות מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים) וכמו כן יתווספו שטחי מסחר ומבנה מוסד ציבורי (גן ילדים). במסגרת הסכם המכר הסיכמו הצדדים על ויתור תביעות הדדי בנוגע לכלל התביעות שהתלויות ועומדות בין הצדדים אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת ההסכם.

י. מרכז הספקה 'אחוד' – תוספת להסכם הזיכיון

בהמשך לאמור בביאור 4א16 לדוחות השנתיים ביחס לפרויקט מרכז הספקה 'אחוד' של צה"ל במהלך חודש יולי 2025 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון (להלן: "התוספת") ביחס לפרויקט במסגרתה עודכנו סעיפים מסוימים בהסכם הזיכיון תוך שמירה על התחייבויות הזכיון לבנות, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. בין היתר הוסדרו בתוספת האמורה הנושאים הבאים:

תשלום שיפוי כללי לזכיון בגין עיכובים שחלו בפרויקט וכן בגין ויתור תביעות ע"י הזכיון, ותנאים שנקבעו בתוספת הכל בסכומים שאינם מהותיים לחברה, וכן תשלום נוסף המותנה בכך שהזכיון לא יגיש כל תביעה כנגד המזמין בנוגע לפרויקט, וזאת ביחס לכל עילה שנולדה בתקופה עד למועד קבלת אישור ההפעלה המלאה של הפרויקט. עדכון לוחות הזמנים של ההקמה ומועדי אבני דרך של תשלומי המענק, בהתאם למועדים מוסכמים שנקבעו בתוספת להסכם לרבות קביעת קנסות נוספים בגין איחור של לוחות הזמנים האמורים וכן עדכון מועדי אישור אכלוס והפעלה של הפרויקט, באופן בו אישור הפעלה מלאה לפרויקט עתיד להתקבל ביום 30 במאי 2027 בסייגים שנקבעו בתוספת וללא שינוי במועד ההמרה שנקבע במסגרת הסגירה הפיננסית של הפרויקט, וזאת בכפוף לסייגים שנקבעו בתוספת. ויתור הזכיון (וכל מי מטעמו) ויתור סופי, מלא ומוחלט, כנגד המזמין (וכל מי מטעמו) על כל טענה, דרישה ו/או תביעה שעילתה נולדה עד למועד קבלת אישור ההפעלה המלאה של הפרויקט (בפועל), בין ידועה ובין שאינה ידועה וכל סעד בגינם, למעט חריגים ולהשלמות שהוסכמו בתוספת. ויתור המזמין ויתור סופי, מלא ומוחלט, כנגד הזכיון (וכל מי מטעמו) על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהוצגה טרם החתימה על התוספת זו והכל בכפוף לחריגים שהוסכמו בתוספת. העמדת ערבות בעלים של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ לכל חבות של הזכיון כמפורט בהסכם הזיכיון ולרבות בהתאם לתוספת להסכם האמורה. כן נקבעו הוראות נוספות בקשר עם מיזמים נוספים לפרויקט וזכויות הזכיון (או מי מטעמו) במיזמים אלה, בכפוף לשיקול דעת המזמין, הכוללות בין היתר רשת בטחון חלקית הכפופה למנגנון התאמה, הכל כמפורט בתוספת.

יא.

בהמשך לאמור בביאור 13 לדוחות השנתיים בדבר תביעה כספית שהוגשה לביהמ"ש מחוזי מרכז על ידי סופר אנגי' חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "אנגי' מרכז") - חברת החלוקה לאזור המרכז, כנגד בין היתר המדינה ורשות הגז הטבעי לתשלום סך של כ - 202 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה במסגרת הפרויקט, וזאת בשל כשלים שנוצרו על ידי המדינה ורשויותיה - במסגרת ניהולן את הפרויקט ובמסגרת תפקידן כמאסדרות של תחום משק הגז הטבעי בישראל - מעדכנת החברה כי בחודש יולי 2025 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בבקשת רשות ערעור של המדינה ורשות הגז הטבעי על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז אשר דחה בשעתו בקשה לסילוק על הסף של התביעה. במסגרת פסק הדין, בו נקבעו הלכות חדשות, בוטלה החלטת בית המשפט המחוזי, וניתנה החלטה על מחיקת כתב התביעה תוך קביעה כי אין בפסק הדין משום שלילת זכותה של אנגי' מרכז להגיש תביעה חדשה תוך מתן ביטוי להערות בית המשפט בפסק הדין. בהמשך לאמור הגישה אנגי' מרכז בקשה לדיון נוסף בהרכב מורחב.

ביום 18 לספטמבר 2025, בית המשפט העליון נתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים להליך בדבר הארכת המועד המפורט בהסדר הפשרה לבחירת הפעולה הנדרשת על ידי החברה בהליך, דהיינו מכירת רישיונות החלוקה או ירידת החברה להחזקה הנמוכה מ - 10% מהון המניות של בית זיקוק אשדוד וכן ביטול זכאותה למינוי דירקטור שם, בכארבעה חודשים נוספים עד ליום 31 בינואר 2026.

בנוסף, אנגי' מרכז בוחנת את כלל האמצעים העומדים בפניה בשלב זה למיצוי זכויותיה.

יב.

בהמשך לאמור בביאור 17 לדוחות השנתיים בקשר עם הסכם הרכישה של מניות בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "בז"א") ובקשר עם אופציות הרכישה שניתנו לחברה במסגרת ההסכם כאמור, בחודש אוגוסט 2025 ובמסגרת הליכים מקדמיים לבחינת אפשרות מימוש איזו מבין האופציות שהוענקו לחברה במסגרת ההסכם, פנתה החברה לרגולטורים הרלוונטיים בבקשה להחזקה באמצעי שליטה ולקבלת היתר שליטה בבז"א וזאת בהתאם לצו האינטרסים כהגדרתו שם. יובהר כי למועד זה טרם קיבלה החברה החלטה כלשהי באשר למימוש איזו מבין האופציות כאמור.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 30 ביולי 2025, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף, 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב הונפקו בערכן הנקוב. התמורה נטו שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה לכ- 297.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 5.32%.

אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 5.22%.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-13 תשלומים שנתיים, כאשר ארבעת (4) התשלומים הראשונים יהיו בשיעור של 7% מהערך הנקוב של הקרן (כל אחד), ותשעת התשלומים הנותרים יהיו בשיעור של 8% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים יהיו רצופים, וישולמו ביום 3 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2040 (כולל).

הריבית תשולם בשלושים (30) תשלומים החל מחודש אפריל 2026, פעמיים בשנה, בימים 3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 ו-3 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 3 באפריל 2026, והתשלום האחרון ישולם ביום 3 באוקטובר 2040.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלה על חלוקת דיבידנד (להלן: "החלוקה") – באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ 1,250 מיליוני ש"ח, החברה תהא רשאית לחלק את מלוא הרווחים (שנצברו החל מיום 31 במרס 2025). באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה עולה על סכום של 1,100 מיליוני ש"ח אך נמוך מסך של 1,250 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה עולה על סכום של 1,000 מיליוני ש"ח אך נמוך מסך של 1,100 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 50% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה נמוך מסך של 1,000 מיליוני ש"ח החברה לא תבצע חלוקה. יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 1,000 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא למעט אם יתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

יד.

בהמשך לאמור בביאור 15 לדוחות השנתיים בדבר התקשרות חברה מאוחדת בהסכם לרכישת בית דיור מוגן בכפר סבא (להלן: "בית גיל פז"), במהלך רבעון 3 2025 התמלאו התנאים המתלים השונים שהותנו להתמלאות העסקה (בין היתר קבלת אישור רשות התחרות) והושלמה העסקה. בית גיל פז כולל 240 יח' דיור, מחלקה סיעודית בהפעלה חיצונית, וכן שטחים מסחריים בהיקף של כ- 13 אלפי מ"ר.

סך התמורה ששולמה הסתכמה בכ 118 מיליון ש"ח.

19	מזומנים ושווה מזומנים
17	פקדונות לזמן קצר
2	חייבים ויתרות חובה
181	נדל"ן להשקעה
(94)	פקדונות מדיירים
(1)	הלוואות מתאגידים פיננסיים
(6)	זכאים ויתרות זכות
<u>118</u>	<u>סך תמורת הרכישה</u>

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

118	סה"כ תמורת הרכישה
(5)	בניכוי מקדמה ששולמה שנה קודמת
(19)	בניכוי מזומנים שנרכשו
<u>94</u>	<u>סך תמורה ששולמה במזומן</u>

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

טו. בימים 11 בספטמבר ו-21 באוקטובר 2025 (בהתאמה) אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של בנו של אחד מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד מהנדס ביצוע בקבוצה (להלן: "העובד"). העובד יעסק במשרה מלאה בתמורה לשכר גלובלי, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק יתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין.

טז. ביום 2 בנובמבר 2025 התקשרה החברה עם שני גופים מוסדיים (להלן: "הגופים המוסדיים") במזכר הבנות למכירת יחידות בשותפות (כהגדרת המונחים (להלן) (בשיעור סופי עליו יוסכם) אליה יועברו זכויות ו/או החזקות החברה בפרויקט זכיונות בהם המזמין הינו מדינת ישראל. במסגרת העסקה: תעביר החברה את חלקה בבעלות בחברות הזכין המפורטות להלן אל שותפות מוגבלת ייעודית בשליטתה ובניהולה (להלן: "השותפות"), ותמכור לגופים המוסדיים יחידות שותפות מוגבלות (להלן: "היחידות") בשותפות. חברות הזכין אשר יועברו אל השותפות הן: חברת 6 - חוצה צפון בע"מ (הזכיונית בפרויקט כביש 6 צפון (קטעים 7+3)), חברת דרך נוף - כביש 16 בע"מ (הזכיונית בפרויקט כביש 16), וחברת הנתיב המהיר בע"מ (הזכיונית בפרויקט הנתיב המהיר). בהתאם למזכר ההבנות ירכשו הגופים המוסדיים 33.5% - 38.5% מן היחידות בשותפות, כאשר השליטה, הניהול וההפעלה בפרויקטים כאמור יישארו בידי החברה באמצעות השותף הכללי של השותפות אשר הינו חברה בת בבעלות מלאה של החברה. יצוין כי החברה תמשיך להחזיק בשלב זה ברוב היחידות. בנוסף, הוסכם כי לשותפים המוגבלים לא תהיה זכות להחליף את השותף הכללי, למעט נסיבות מיוחדות בהן רוב מקרב השותפים המוגבלים יכול לאשר את החלפתו. תמורת הזכויות הנרכשות על ידי הגופים המוסדיים בשותפות המוגבלת נקבעה בין הצדדים, נכון למועד זה, על סך של בין 9 ל - 10 מיליון ש"ח בגין כל 1% מן היחידות (נכון ליום 30.9.25 וכפוף להתאמות שנקבעו במזכר ההבנות). במסגרת מזכר ההבנות התחייבה החברה למתן בלעדיות לגופים המוסדיים לרכישת זכויות בשותפות במהלך תקופה מוגבלת במהלכה יבצעו בדיקת נאותות. השלמת עסקת המכירה כאמור, ככל שיחתמו בעתיד לגביה הסכמים מחייבים, כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות השלמת בדיקת נאותות על ידי הגופים המוסדיים כאמור, אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של הצדדים, קבלת כלל האישורים שיידרשו מצדדים שלישיים (לרבות המזמין והגופים המממנים בפרויקטים) להשלמת העסקה ועוד.

יז. ביום 11 בנובמבר 2025 הודיעה Standard & Poor's Ma'alot על אשרור דירוג ilA לחברה ודירוג ilA+ לאגרות החוב שהנפיקה החברה ועדכון תחזית הדירוג ליציבה בשל צפי לירידה במינוף.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן			יתרה בספרים		
31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
נכסים פיננסיים					
נכסים פיננסיים בפרויקט BOT					
4,126	3,908	4,051	3,605	3,676	3,688
התחייבויות פיננסיות					
הלוואות ריבית נושאות					
4,136	2,838	3,952	4,415	3,342	4,410
אגרות חוב					
1,243	1,536	1,296	1,329	1,469	1,569

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	<u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</u>
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
רחוב ברקת 12
פתח תקווה

א.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 774 מיליוני ש"ח ליום ה- 30 בספטמבר 2025 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 37 וכ- 29 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (2410) ישראל של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בנובמבר, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	מר'ג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

נכסים שוטפים

10	78	79	מזומנים ושווי מזומנים
-	1	1	חייבים ויתרות חובה
228	159	152	צדדים קשורים
238	238	232	

נכסים לא שוטפים

1,372	1,426	1,620	צדדים קשורים
2	2	2	מסים נדחים
3,050	3,050	3,176	השקעה בחברות מוחזקות
4,424	4,478	4,798	
4,662	4,716	5,030	

התחייבויות שוטפות

205	210	210	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
5	4	7	זכאים ויתרות זכות
210	214	217	

התחייבויות לא שוטפות

1,124	1,260	1,359	אגרות חוב
200	200	275	הלוואות מתאגיד פיננסי
7	7	7	התחייבויות בגין הטבות בתום העסקה
1,331	1,467	1,641	
3,121	3,035	3,172	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
4,662	4,716	5,030	

			19 בנובמבר 2025
משה סבוסקי	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
31	6	6	21	19	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
1	1	1	1	1	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה
(28)	(9)	(6)	(22)	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
65	9	18	48	51	הכנסות מימון
(63)	(16)	(19)	(48)	(48)	הוצאות מימון
6	(9)	-	-	5	
174	23	58	59	118	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
180	14	58	59	123	רווח לפני מסים על הכנסה
2	(2)	1	-	2	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
178	16	57	59	121	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
178	16	57	59	121	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
5	1	-	3	-	חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
(37)	(8)	(11)	(34)	3	רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
(34)	3	(14)	5	(8)	חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
112	12	32	33	116	סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע נוסף (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

178	16	57	59	121	רווח נקי לתקופה
-----	----	----	----	-----	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(174)	(23)	(58)	(59)	(118)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
-	2	-	2	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(2)	7	1	-	(3)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
2	(2)	1	-	2	מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

-	(1)	-	(1)	(1)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(10)	1	(1)	(1)	15	שינוי בצדדים קשורים
4	2	-	2	(3)	שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך התקופה עבור:

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
מסים ששולמו

242	72	-	157	1
(3)	-	-	(2)	(1)
237	74	-	157	13

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

24	-	(220)	14	(136)
24	-	(220)	14	(136)

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי המניות
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה

-	-	-	-	(80)
-	-	75	-	75
-	-	297	-	297
(210)	(71)	(71)	(71)	(71)
(51)	(7)	(6)	(32)	(29)
(261)	(78)	295	(103)	192

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות מימון

שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לתחילת
התקופה

-	(4)	75	68	69
10	82	4	10	10
10	78	79	78	79

יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לסוף
התקופה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע נוסף (במיליוני ש"ח)

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ומניותיה החלו להיסחר בבורסה ביום זה.

החברה באמצעות חברות מוחזקות (להלן - "הקבוצה") עוסקת בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבנייה, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בתפעול חניונים ונתיב אגרה, ברשת חלוקת גז טבעי, בהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם, בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, מלט, ברזל, בטון מובא ואספלט, בביצוע עבודות אספלט בפעילות תעשייתית בתחום ייצור, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת, פעילות למתן שירותים שונים בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה ופתרונות לניהול שרשרת האספקה.

מניות החברה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ד' ביום 30 ביולי 2025, ראה באור 4 לגדולות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

ב. דוחות כספיים נפרדים

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ג. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה

ראה באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.



19 בנובמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ("החברה")
ברקת 12
פתח תקווה

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – החברה) מיום
30 במאי 2025 (להלן – תשקיף המדף)**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף: מיום 30 במאי ולדוחות הצעת מדף שיתפרסמו מכוחו:

- (1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 19 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי חשבון המבקרים מיום 19 בנובמבר 2025, על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 3ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה – מתחם אינפיניטי הפינה 8, רעננה	משרד ראש"צ – מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ
--	---	---



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ד'

**דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. הראל שפירא, מנהל כללי;
2. משה סבוסקי, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, הראל שפירא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, משה סבוסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.