



**שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ**  
**דוח ביניים לרבעון השלישי**  
**של שנת 2024**



תשתית לחיים טובים יותר

# שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

## דוח ביניים לרבעון השלישי של שנת 2024

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ג' - דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30.9.2024 ומידע כספי ביניים נפרד ליום 30.9.2024

חלק ד' - דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק א'

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו  
בעסקי החברה**

**חלק א'**

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו  
בעסקי התאגיד**

## שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה אשר יש לתארם בדוח התקופתי

לפי תקנה 39 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 2023 אשר פורסם ביום 26 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 032211-01-2024), כפי שעודכן במסגרת חלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2024, אשר פורסם ביום 28 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-053269) ובמסגרת חלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2024, אשר פורסם ביום 19 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 089701-01-2024) (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. הסכם עבודות בינוי נוספות 2024 - פרויקט הכנסת - סעיף 10.9.3 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 10.9.3 לחלק א' לדוח השנתי בנוגע להסכם עבודות בינוי נוספות בפרויקט שהסתיים במהלך שנת 2024, בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם התקשרות נוסף (במסגרת הליך מכרזי) עם כנסת ישראל ושפיר הנדסה אזרחית לביצוע עבודות בינוי ושיפוץ עבור הכנסת. ההתקשרות הינה לשנה אחת המוארכת לפי שיקול דעת הכנסת ל-4 שנים נוספות. הכנסת אינה מתחייבת לגבי היקף העבודות אשר יוזמנו על ידה או להזמנת שירותים בהיקף כלשהו, והכל ייעשה בהתאם לצורכי הכנסת ושיקול דעתה הבלעדי כאשר היקף העבודות הנקוב בהסכם הינו עד לסכום של 300 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לכל תקופת ההתקשרות (5 שנים). להבטחת מילוי התחייבויות שפיר הנדסה אזרחית הופקדה בידי הכנסת ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שאינו מהותי לחברה.

### 2. חלוקת גז טבעי - סעיף 10.15.1 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 10.15.1 לחלק א' לדוח השנתי (כפי שעודכן במסגרת סעיף 2 לחלק א' לדוח הרבעוני לרבעון השני של 2024) בדבר העתירה אשר הוגשה על ידי חברות החלוקה (חברות אנ. גיי.) והחברה (להלן: "העותרות") לבית המשפט העליון ובקשה למתן צו על תנאי (להלן: "העתירה") כנגד מנהל רשות הגז הטבעי (להלן: "המנהל"), ביום 30 בספטמבר 2024 ניתן על ידי בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים לעתירה, לפיהן, העותרות התחייבו כי בתוך שנה מיום מתן פסק הדין הן ירפאו את ההפרה נשוא ההליך המשפטי ולשם כך תפעלנה העותרות באחת משתי אפשרויות – (א) מכירת רישיונות החלוקה של חברות החלוקה במלואם, או - (ב) החברה תרד להחזקה נמוכה מ-10% מהון המניות של בבז"א וכן תבוטל זכאותה של החברה למנות דירקטור בבז"א. עוד הוסכם כי ככל שהעותרות עדיין תימצאנה בהפרה ביום 30 בספטמבר 2025, יוכל המנהל לפעול לביטול הרישיונות ולא תהיינה לעותרות טענות נגד היותן של העותרות בהפרה או נגד הליכי ביטול הרישיונות, ככל שיינקטו.

### 3. רכבת קלה ירושלים - סעיף 10.17 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 10.17 לחלק א' לדוח השנתי בדבר רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (כפי שעודכן במסגרת סעיף 3 לחלק א' לדוח הרבעוני לרבעון השני של 2024), בחודש אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון ביחס לפרויקט עודכנו סעיפים מסוימים בהסכם הזיכיון תוך שמירה על התחייבויות הקבלן לבנות, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. בין היתר הוסדרו בתוספת האמורה הנושאים הבאים:

3.1. עדכון לוחות הזמנים להפעלת הארכות "הקו האדום" לרבעון הראשון של שנת 2025 כאשר המועד להפעלת שני השלבים הראשונים של הקו הירוק (שלבי הפעלה 3 ו-4 להסכם הזיכיון) נקבע לרבעון הראשון לשנת 2026. המועד להפעלת השלב השלישי והאחרון של "הקו הירוק" ייקבע על ידי הצדדים במועד מאוחר יותר.

3.2. תשלום שיפוי כללי לזכיון בגין עיכובים שחלו בפרויקט (ובאמצעותו לקבלן ולמפעיל הפרויקט בהתאם לחלוקה שנקבעה בתוספת) על ידי המדינה וכן תשלומים בגין תביעות שהוגשו ע"י קבלן ההקמה ומפעיל הפרויקט בגין הוראות שינוי שניתנו בפרויקט ושישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים שנקבעו בתוספת.

3.3. עדכון לוחות הזמנים של ההקמה ומועדי אבני דרך לתשלום, בהתאם למועדים מוסכמים שנקבעו בתוספת להסכם לרבות קביעת קנסות או מענקים בגין איחור או הקדמה של לוחות הזמנים האמורים.

3.4. ויתור הדדי על תביעות בגין עיכובים ואירועים שהתרחשו עד למועד החתימה על התוספת, למעט חריגים שהוסכמו בתוספת.

3.5. בנוסף, נכללו בתוספת הוראות הנוגעות לעבודות תחזוקה, שדרוגי תשתיות, ושיתוף פעולה בין המדינה לזכיין בעבודות עתידיות בפרויקט שצפויות לגרום לשיבושים בשירות המסחרי לנוסעים.

#### 4. מבנה ג'נרי 3 בירושלים - סעיף 10.21 לחלק א' לדוח השנתי

בקשר עם האמור בסעיף 10.21 לחלק א' לדוח השנתי ביחס לפרויקט "ג'נרי 3", מבנה ממשלתי בעיר ירושלים (להלן: "הפרויקט") בהתאם להסכם זיכיון מחודש אוגוסט 2023 (להלן: "הסכם הזיכיון") שנחתם בין החברה הייעודית בפרויקט (חברת בת בבעלות מלאה של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ) ("הזכיין או "הלווה" ו-"שפיר הנדסה אזרחית וימית", בהתאמה) לבין החשב הכללי במשרד האוצר – חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה - הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין"), ביום 8 באוקטובר 2024, השלים הזכיין את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיין ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

#### 4.1. הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם מימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיין לבין מלווה שהינו גוף מוסדי ישראלי (להלן: "הסכם המימון" "המלווה", בהתאמה). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר בהיקף כולל של כ-400 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי אשר העיקריות שבהן הן הלוואת גישור למענק ההקמה (אשר נפרעת באמצעות תקבולים ממענק ההקמה המשולם על ידי המזמין) ומסגרת הלוואת חוב בכיר לזמן ארוך (שתיפרע החל מתקופת ההפעלה המלאה). המסגרות נושאות ריבית משתנה המשולמת באופן שוטף.

#### 4.2. העמדה לפירעון מיידי והתחייבויות נוספות

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיין לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיין ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות, הפרת התחייבויות פיננסיות לרבות קובננטיים ביחס ליחסי כיסוי ושירות חוב.

במסגרת הסכם המימון, התחייב הזכיין כלפי המלווה בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכיין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכיין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), הגבלות על יכולתו של הזכיין להתקשר בהסכמים מהותיים, לרבות בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה), וכן הגבלות על היכולת להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו, כנהוג בפרויקטים מסוג זה, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

#### 4.3. הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווה, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי (כהגדרתו להלן), הזכיין ושפיר הנדסה אזרחית וימית (להלן: "הסכם הזרמת ההון"). במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבה שפיר הנדסה אזרחית וימית, בין היתר, להעמיד ערבות שתגבה את הלוואת הגישור להון העצמי אשר תוחלף בהזרמת הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי, כהגדרתו מטה) במועד שיחול 24 חודשים מסיום ההקמה לטובת הזכיין, בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת הון.

הסכם הלוואת הגישור להון העצמי בין הלווה לגוף מוסדי ישראלי (לעיל ולהלן: "הסכם הלוואת הגישור להון העצמי" ו-"מלווה הלוואת הגישור להון העצמי", בהתאמה), מפרט את התנאים להעמדת מסגרת זו, שתישא ריבית משתנה.

סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח ההסכמים המפורטים בסעיף 4.3 זה (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכם לכ-55 מיליון ש"ח.

#### 4.4. בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכיין בכפוף להחרגות מקובלות והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיין מכוח הסכם הזיכיון, הסכמי הפרויקט, חשבונות הפרויקט (למעט חשבון החלוקות), ושאר זכויות המוקנות לזכיין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדה בעלת המניות בזכיין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיה בזכיין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

#### 4.5. הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכייין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה והסכם תפעול עם קבלן התפעול. קבלן ההקמה וקבלן התפעול הינם שפיר הנדסה אזרחית. הסכמים אלו מסדירים את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן ההקמה ובין הזכייין לקבלן התפעול, בהתאמה, לפיהם יספק כל קבלן את העבודות או השירותים (לפי העניין) הנדרשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט על בסיס גב אל גב. בנוסף כוללים הסכמים אלו הסדרים ותנאים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

#### 5. פרויקט בית שמש - פרויקטי נדל"ן בהקמה - סעיף 12.7.1 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 12.7.1 (א) לחלק א' לדוח השנתי ביחס לרכישה על ידי שפיר מגורים של מחצית מהונה של חברה אשר זכתה במכרז לתכנון פיתוח ובניה של יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בבית שמש (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"הפרויקט", בהתאמה) ובהמשך לפקיעת הסכם הפיתוח ביחס לשטח נשוא הפרויקט בסוף חודש אפריל 2024, מצויה חברת הפרויקט מול הרשות הרלוונטית (משרד הבינוי והשיכון) בדיונים בקשר לבקשת חברת הפרויקט להאריך את תוקף הסכם הפיתוח עד לסוף שנת 2028 ולהתאמות אחרות הנדרשות בשל המצב המשתנה.

במהלך שנת 2024 נתגלעו בין שפיר מגורים לבין השותף בחברת הפרויקט מחלוקות בקשר עם נושאים שונים הקשורים בפרויקט לרבות בדבר יישום התחייבויות השותף להעמדת מימון לחברת הפרויקט, שבעקבותיהן פתחה שפיר מגורים, בחודש יולי 2024, בהליך בוררות אל מול השותף, במסגרתו מונתה דירקטורית מכריעה לדירקטוריון חברת הפרויקט. בנוסף, הוגשו על ידי שפיר שתי תביעות כספיות כנגד השותף, לרבות לאישור דילול החזקותיו של השותף בחברת הפרויקט, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם העקרונית בין הצדדים כך ששפיר מגורים תחזיק ב-55% מהון חברת הפרויקט (חלף 50%), והכל בכפוף לאישור רשות התחרות. המועד האחרון להגשת כתב הגנה על ידי השותף בתביעה הראשונה קבוע לתחילת חודש דצמבר 2024.

יצויין כי במועד הדוח בוחנת החברה אפשרויות שונות לסיום השותפות בין הצדדים בחברת הפרויקט.



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

**ליום 30.9.2024**



**שפיר הנדסה ותעשייה**

**בע"מ**

**דוח הדירקטוריון על מצב**

**ענייני התאגיד**

**ליום 30 בספטמבר 2024**

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023, תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2023, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "דוח הדירקטוריון השנתי", "הדוח התקופתי השנתי" ו-"דוחות 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 וסיבתו העסקית

#### 1.1 כללי

החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה והחברות הבנות להלן: "הקבוצה" או "החברה") בתחומי התעשייה, התשתיות, הזכיינות, 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 במרכזים 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. החל משנת 2022 פועלת החברה 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, המזדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו באור 34 לדוחות הכספיים השנתיים):

א. **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.

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

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

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

ה. **לוגיסטיקה** – פעילות בתחום מתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, משלוחים רגישים, 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"

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונפשעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחטיפת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חרבות ברזל" ופתחה בתמרון רחב היקף בשטח רצועת עזה. במקביל, בגבול הצפוני של המדינה, לאחר חודשים של התקפות באמצעות טילים וכלי טייס זעירים מאת ארגון הטרור חיזבאללה החלה מדינת ישראל תמרון קרקעי בשטח לבנון.

בעקבות אירועי אוקטובר 2023 הקשים הוכרז מצב מלחמה, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה, מגבלות אשר משתנות מעת לעת בהתאם להנחיות המערכת הבטחונית.

בעקבות האמור לעיל, פעילות החברה במגזרי התשתיות והתעשייה הואטה כתוצאה ממחסור בכח אדם בשל גיוס ללחימה של חלק מעובדי החברה לפרקי זמן שונים, מחסור בעובדים זרים (אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם), איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה ושל לקוחות החברה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו על ידי רשויות המדינה, לא ניתן היה לפעול, באופן חלקי או מלא, במספר אתרי בנייה ובחלק ממפעלי התעשייה של החברה. כפועל יוצא מההאטה הכללית של ענף הבנייה והתשתיות מורגשת ירידה בביקוש לחומרי תעשייה ובנוסף חלק מלקוחות החברה מתקשים לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופונים לחברה בבקשה לביצוע פריסת חוב בהיקפים לא מהותיים. השפעות נוספות של המלחמה, על מגזרי פעילות אחרים של החברה, כוללות ירידה בפעילות השילוח הבינלאומי וירידה בהיקף עסקאות הנדל"ן בחודשים הראשונים של המלחמה אשר התאוששה בחודשים האחרונים. בעקבות המצב מקיימת החברה מעקב אחר פרמטרים המוגדרים כנקודות מפתח כגון נוכחות עובדים, מצב המכירות, סטטוס הגבייה והבטוחות ועוד. בנוסף החברה בוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, תוך הקפדה על שמירת כרית מזומנים משמעותית. כמו כן הקימה החברה תאגיד כוח אדם לעובדים זרים בענף הבנייה.

הצמצום בהיקף המכירות והביצוע כאמור לעיל וההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמנים ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה, בעלויות מתוכננות של פרויקטים כאמור ועל פרמטרים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במידה רבה במשך והתארכות מצב הלחימה ובאפשרות הקיימת להתרחבותה. נכון למועד דוח זה, אין פתרון מערכתי של מדינת ישראל לענף הבניה, וכמו כן, טרם התקבלו מתווים הנותנים מענים פרטניים לפרויקטים הלאומיים אותם מבצעת החברה. עדכון אומדני הפרויקטים השוטף משקף גם את השפעות המלחמה תוך כדי העמסת עלויות צפויות נוספות הנובעות ככל שישנן, בין היתר, מהאמור לעיל כשמנגד עודכנו באופן חלקי הכנסות אשר עשויות לנבוע מאת מזמיני העבודה הרלוונטים במסגרת פיצוי בשל המלחמה והמגבלות שהוטלו וזאת ככול שביכולתה לאמוד הכנסות אלו ברמת הוודאות הנדרשת.

לאור האמור לעיל להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה מדינתית נאותה בענף הבנייה והתשתיות או פתרון נקודתי בפרויקטים הלאומיים, ישנה השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה שהחלה ברבעון האחרון לשנת 2023, ועלולה להיות לכך השפעה לרעה עד סוף שנת 2024. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה ויכולתה לגייס חוב/הון נוסף ככל שידרש (בין היתר לאור העובדה שבבעלות החברה נכסים משמעותיים שאין בגינם חוב).

נכון למועד זה, אומדן השפעות המלחמה על תוצאותיה העסקיות מתעדכן מעת לעת אך לא השתנה באופן מהותי מהערכות החברה ברבעונים הקודמים כאמור לעיל, יחד עם זאת אין ביכולתה לאמוד את היקף ההשפעה של המצב המלחמתי על תוצאות פעילותה ככל והמצב הנוכחי יארך מעבר לתחזיות. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

**הערכות החברה בקשר עם היבטים פיננסיים בהתמודדות העתידית עם המשבר הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התקדמות הלחימה, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי שיתפתח בישראל, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור ועוד.**

#### 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**

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %			2023	2024	
				במיליוני ש"ח		
ראה סעיף 4.2 להלן, ניתוח של תזרים המזומנים	(16%)	(130)	820	478	690	מזומנים ושווי מזומנים
ללא שינוי מהותי	(3%)	(5)	148	127	143	פקדונות בתאגידיים בנקאיים ופיננסים
הגידול נובע הן מגידול חוב הלקוחות עם התגברות הפעילות במגזר התעשייה והן מהכנסות לקבל מהפרויקטים הזכיינים של החברה	23%	283	1,252	1,665	1,535	לקוחות והכנסות לקבל
עיקר הגידול הינו בגין תחילת הביצוע בחלק מהבניינים בפרויקט באר יעקב טרם התחלת השיווק בפרויקט	90%	217	242	254	459	מלאי בניינים ודירות למכירה
ללא שינוי מהותי	(1%)	(2)	367	367	365	נכסים פיננסים
עיקר הירידה הינה במלאי חומרי הגלם	(6%)	(35)	635	552	600	חייבים ויתרות חובה ואחרים
	9%	328	3,464	3,443	3,792	סה"כ נכסים שוטפים

2.2 נכסים לא שוטפים

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
				2023	2024	
	% - ב	במיליוני ש"ח				
עיקר הירידה הינו בגין מיון לנכסים שוטפים, עם תחילת הביצוע בחלק מהבניינים, של מלאי פרויקט באר יעקב	(11%)	(194)	1,834	1,853	1,640	מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה
הירידה היא בהתאם ללוחות התשלומים החוזיים בפרויקטים השונים. מאידך ישנו גידול מקוז בגין שיערון הנכסים	-	(12)	3,313	3,354	3,301	נכסים פיננסיים
השקעה במניות בית זיקוק אשדוד, התאמה למחיר שוק ב-30/09/2024	(32%)	(33)	103	132	70	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2023	2%	6	360	379	366	נכס זכות שימוש
לפרוט ראה באור 13 לדוחות הכספיים השנתיים	(2%)	(10)	601	601	591	נכסים בלתי מוחשיים
לפרוט ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים	-	-	299	299	299	מוניטין
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2023	-	3	932	943	935	רכוש קבוע
הגידול נובע בעיקר מהשקעות לפיתוח והקמה של בתי דיור מוגן	7%	233	3,368	3,240	3,601	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
עיקר הגידול נובע מהשקעות בחברות מוחזקות כחלק מהתכניות העסקיות	82%	159	193	223	352	השקעה בחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2023	(2%)	(9)	393	283	384	נכסים לא שוטפים אחרים
	1%	143	11,396	11,307	11,539	סה"כ נכסים לא שוטפים
	3%	471	14,860	14,750	15,331	סה"כ נכסים

2.3 התחייבויות שוטפות

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023		סעיף
	ב- %			2023	2024	
				במיליוני ש"ח		
השינוי הוא בהתאם לצרכים השוטפים של החברה	(9%)	(56)	607	587	551	אשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים פיננסים
הגידול הינו בהתאם ללוחות הסילוקין של החוב, ובעיקר אשראי שהתקבל לרכישת קרקעות של נכסי נדל"ן אשר צפוי להתחדש ו/או להפוך לאשראי לליווי פרויקטלי בהתאם לתכניות העבודה של החברה	87%	842	964	743	1,806	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
השינוי הינו בהתאם להתקדמות בפרויקטים השונים	(23%)	(68)	302	143	234	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2023	4%	25	636	624	661	פקדונות מדיירים
הירידה נובעת בשל התקדמות הבנייה בגין הפרויקטים באור יהודה ובת ים	(38%)	(14)	37	46	23	מקדמות מרוכשי דירות
	(3%)	(24)	699	767	675	ספקים ונותני שירותים
בעיקר ירידה בחוב לשותפים בפעילויות הקמה משותפות ויתרות מע"מ לתשלום	(34%)	(137)	405	360	268	זכאים ויתרות זכות
	16%	568	3,650	3,270	4,218	סה"כ התחייבויות שוטפות

2.4. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %			2023	2024	
				במיליוני ש"ח		
הירידה נובעת מפרעונות שוטפים ומיון לחלויות שוטפות של הלוואות בהתאם ללוחות הסילוקין (ראה הסבר ל"חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות" לעיל)	(8%)	(140)	1,846	1,741	1,706	הלוואות מתאגידים בנקאיים
השינוי נובע מפרעונות שוטפים ומאידיך שיערוך היתרה	1%	20	3,477	3,688	3,497	הלוואות לפרויקטי זכיינות
ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 5 להלן	(5%)	(61)	1,321	1,457	1,260	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2023	2%	5	258	253	263	התחייבות בגין חכירה
התחייבות כחלק מרכישת הקרקע בפרויקט נדל"ן	5%	7	146	143	153	התחייבות למתן שירותי בניה
	-	-	78	71	78	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
בעיקר בגין עתודה למס שנוצרה כנגד שיערוך נכסי דיור מוגן ונכסי נדל"ן אחרים	(1%)	(3)	319	309	316	מסים נדחים
הגידול הינו בגין התחייבות להוצאות לשלם בפריסה רב שנתית	43%	27	63	62	90	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	(2%)	(145)	7,508	7,724	7,363	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	4%	423	11,158	10,994	11,581	סה"כ התחייבויות

2.5. הון

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר		סעיף
	ב- %			2023	2024	
				במיליוני ש"ח		
השינוי נובע בעיקר מצבירת רווחים שוטפים מחד והשפעות בגין התאמת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מאידיך	1%	48	3,702	3,756	3,750	סה"כ הון

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות :

השינוי בין Q1-Q3 Q1-Q3 לבין 2024 2023		ב- %	מיליוני ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		באור	
					2023	2024		
				מיליוני ש"ח				
(10%)	(392)			5,207	4,069	3,677	א	הכנסות
(8%)	(261)			4,483	3,435	3,174		עלות ההכנסות
(21%)	(131)			<b>724</b>	<b>634</b>	<b>503</b>	ב	רווח גולמי
				13.9%	15.6%	13.6%		אחוז הרווח הגולמי
(18%)	(7)			50	40	33	ג	הוצאות מכירה ושיווק
(6%)	(13)			290	221	208	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
47%	15			98	32	47	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
(24%)	(96)			<b>482</b>	<b>405</b>	<b>309</b>		רווח תפעולי
39%	54			217	138	192	ו	הוצאות מימון נטו
(56%)	(150)			<b>265</b>	<b>267</b>	<b>117</b>		רווח לאחר מימון
(317%)	(38)			(22)	12	(26)		חלק הקבוצה ברוחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(67%)	(188)			<b>243</b>	<b>279</b>	<b>91</b>		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(61%)	(38)			58	62	24		מיסים על ההכנסה
(69%)	(150)			<b>185</b>	<b>217</b>	<b>67</b>		רווח נקי

מגזרי הפעילות ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה ב-2023 (מיליוני ש"ח)

מגזר	הכנסות		רווח		שיעור הרווח	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
תעשייה	1,971	1,732	340	262	17%	15%
תשתיות	1,542	1,360	119	57	8%	4%
נדל"ן	194	240	66	84	34%	35%
זכיינות	198	201	67	61	34%	30%
שילוח ולוגיסטיקה	345	357	24	24	7%	7%
סה"כ לפני התאמות	<b>4,250</b>	<b>3,890</b>	<b>616</b>	<b>488</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>
בניכוי הכנסות בין מגזריות:						
תעשייה	111	102				
תשתיות	67	106				
שילוח ולוגיסטיקה	3	5				
כללי			2	4		
סה"כ	<b>4,069</b>	<b>3,677</b>	<b>614</b>	<b>484</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>

**באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:**

**שינויים העיקריים שחלו בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023**

**א. הכנסות**

היקף ההכנסות במגזר התעשייה ירד בכ-12% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נובעת מהירידה בכמות הנמכרת לאור מלחמת חרבות ברזל והמחסור בעובדים בענף. היקף ההכנסות במגזר התשתיות ירד בכ-15% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נובעת מהאטה בביצועי הפרויקטים לאור השפעות המלחמה, בעיקר בגין המחסור בעובדים. היקף ההכנסות במגזרי הלוגיסטיקה והזכיינות נותרו ללא שינוי מהותי לעומת אשתקד. לעומת זאת ישנה עליה בהכנסות במגזר הנדל"ן הנובעת מהתקדמות קצב מכירת הדירות בפרויקטים למגורים שהחברה מבצעת וכן מעליה בהכנסות מנכסים מניבים כתוצאה מפתיחת מרכזים נוספים במהלך השנה החולפת.

**ב. רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-503 מיליון ש"ח לעומת כ-634 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הממוצע בתשעת החודשים הראשונים של 2024 עומד על כ-13.7% לעומת כ-15.6% בתקופה המקבילה אשתקד. במגזרי התעשייה והתשתיות חלה ירידה בשיעור הרווח הגולמי, זאת בעיקר בשל השפעות האטה במשק בעקבות המלחמה וההגבלות שנוצרו בגינה ובכלל זה מחסור בכוח אדם בענף התשתיות ועדכון האומדנים בפרויקטים שבוצע במהלך הרבעון הרביעי של 2023.

**ג. הוצאות מכירה ושיווק**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ-33 מיליון ש"ח לעומת כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת כחלק מהתאמת עלויות שבוצעה לאור המלחמה.

**ד. הוצאות הנהלה וכלליות**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ-208 מיליון ש"ח לעומת כ-221 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מירידה בעלויות השכר.

**ה. הכנסות אחרות**

בתשעת החודשים הראשונים של השנה עומדות על 47 מיליון ש"ח לעומת 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מורכבות 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-192 מיליון ש"ח לעומת כ-138 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מעליית שיעור הריבית במשק אשר החלה באמצע שנת 2022 והגיעה לשיאה במאי 2023, מתוספת הוצאות לאור גיוס אג"ח באוגוסט 2023 וכן מלקיחת הלוואה בתחילת 2024 כנגד מלאי דירות.

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

השינוי בין רבעון שלישי 2023 לרבעון שלישי 2024		מיליוני ש"ח	ב-%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים		באור	
					שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	2023		
				<b>מיליוני ש"ח</b>				
				5,207	1,446	1,369	א	הכנסות
				4,483	1,223	1,163		עלות ההכנסות
				<b>724</b>	<b>223</b>	<b>206</b>	<b>ב</b>	<b>רווח גולמי</b>
				13.9%	15.4%	15.0%		אחוז הרווח הגולמי
				50	14	12	ג	הוצאות מכירה ושיווק
				290	71	71	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
				98	(20)	(1)	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
				<b>482</b>	<b>118</b>	<b>122</b>		<b>רווח תפעולי</b>
				217	45	71	ו	הוצאות מימון נטו
				<b>265</b>	<b>73</b>	<b>51</b>		<b>רווח לאחר מימון</b>
				(22)	11	(20)		חלק הקבוצה ברוחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
				243	<b>84</b>	<b>31</b>		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
				58	20	14		מיסים על ההכנסה
				<b>185</b>	<b>64</b>	<b>17</b>		<b>רווח נקי</b>

מגזרי הפעילות ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה ב-2023 (מיליוני ש"ח)

מגזר	הכנסות		רווח		שיעור הרווח	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
תעשייה	712	679	125	104	18%	15%
תשתיות	565	482	38	27	7%	6%
נדל"ן	61	81	17	26	28%	32%
זכיינות	66	83	30	35	45%	42%
שילוח ולוגיסטיקה	108	120	6	7	6%	6%
סה"כ לפני התאמות	<b>1,512</b>	<b>1,445</b>	<b>216</b>	<b>199</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>
בניכוי הכנסות בין מגזריות:						
תעשייה	41	38				
תשתיות	23	36				
שילוח ולוגיסטיקה	2	2				
כללי			1	-		
סה"כ	<b>1,446</b>	<b>1,369</b>	<b>215</b>	<b>199</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>

**באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:**

**שינויים העיקריים שחלו ברבעון השלישי בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023**

**א. הכנסות**

היקף ההכנסות במגזר התעשייה דומות בהיקפן להכנסות ברבעון המקביל אשתקד. היקף ההכנסות במגזר התשתיות ירד בכ-18% לעומת היקפן הרבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה נובעת האטה בביצועי הפרויקטים לאור השפעות המלחמה, בעיקר בגין המחסור בעובדים וכן בשל קצב ביצוע גבוה מאוד ברבעון המקביל אשתקד. לעומת זאת ישנה עליה בהכנסות במגזר הנדל"ן הנובעת מהתקדמות קצב מכירת הדירות בפרויקטים למגורים שהחברה מבצעת וכן מעליה בהכנסות מנכסים מניבים. במגזר השילוח והלוגיסטיקה ישנה עליה של כ-11% בהכנסות לעומת אשתקד הנובעת מעליית מחירי השילוח, בעוד במגזר הזכיינות ישנה עליה בעיקר של ההכנסות מתפעול כבישים.

**ב. רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-206 מיליון ש"ח לעומת כ-223 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הממוצע ברבעון השלישי של 2024 עומד על כ-15% לעומת כ-15.4% ברבעון המקביל אשתקד. חלה ירידה בשיעור הרווח הגולמי, זאת בעיקר בשל עלייה בעלויות חומרי הגלם ומחסור בכח אדם בענף התשתיות בהשפעת המלחמה ועדכון האומדנים בפרויקטים שבוצע במהלך הרבעון הרביעי של 2023.

**ג. הוצאות מכירה ושיווק**

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת כ-14 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**ד. הוצאות הנהלה וכלליות**

ברבעון השלישי בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ-71 מיליון ש"ח בדומה להוצאות ברבעון המקביל אשתקד.

**ה. הוצאות אחרות**

ברבעון השלישי של שנת 2024 הסתכמו לסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הוצאות של כ-20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר נבעו משערוך נטו של נכסי נדל"ן.

**ו. מימון**

סה"כ ההוצאה נטו בגין כלל סעיפי המימון ברבעון הנוכחי מסתכמות בכ-71 מיליון ש"ח לעומת כ-45 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מתוספת הוצאות לאור גיוס אג"ח באוגוסט 2023 וכן מלקיחת הלוואה בתחילת 2024 כנגד מלאי דירות. רכיבים נוספים שהביאו לעלייה בהוצאות המימון ברבעון הם עליית מדד המחירים לצרכן אשר גררה שערוך כלפי מעלה של פקדונות הדיירים בדיוור המוגן וכן שינוי בתוצאות מדידת הנגזרים המשובצים של החברה.

**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 2023		30 בספטמבר 2024		
מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	
7%	1,073	12%	1,840	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
1%	206	1%	210	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2%	293	2%	307	חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכינות
12%	1,846	11%	1,706	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
9%	1,321	8%	1,260	אגרות חוב
23%	3,477	23%	3,497	הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכינות
55%	8,216	58%	8,820	סה"כ

4.1 א. הגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים הינו בהתאם ללוחות הסילוקין של החוב, ובעיקר בשל אשראי שהתקבל בגין נכסי גדל"ן אשר צפוי להתחדש ו/או להפוך לאשראי לליווי פרויקטלי בטווח הקצר.

ב. בחודש מרס 2024 נלקחה הלוואה בסך 375 מיליון ש"ח כנגד מלאי הדירות להשכרה בפרויקט חריש

**4.2 ניתוח תזרים המזומנים בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023**

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופה הסתכם לכ-7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-99 מיליון ש"ח שנבע בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה של 9 חודשים השנה הושפע התזרים מפערי עיתוי בתקבולים בגין פרויקטים במגזר התשתיות וכן מבניית הון חוזר במגזר התעשייה ברבעון השלישי לאור העלייה בהיקף פעילות המגזר.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה - תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם לסך של כ-263 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-261 מיליון ש"ח בתקופה בשנת 2023.

עיקר התזרים בתשעת החודשים הראשונים השנה שימש לרכישת ציוד וזכויות במקרקעין במגזר התעשייה והשקעה בחברות מוחזקות.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה הסתכם לסך של כ-140 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים ששימש מפעילות מימון הסתכם בכ-125 מיליון ש"ח.

עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה נבע מלקיחת הלוואה בסך 375 מיליון ש"ח כנגד מלאי הדירות להשכרה בפרויקט חריש מחד ופרעון שוטף של אשראי מאידך.

**4.3. ניתוח תזרים המזומנים ברבעון השלישי בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023**

- א. **תזרים מזומנים מפעילות שוטפת** – תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השלישי בשנת 2024 הסתכם לכ-56 מיליון ש"ח אל מול תזרים בסך של כ-24 מיליון ש"ח חיובי ברבעון המקביל בשנת 2023. ברבעון השלישי השנה הושפע התזרים מפערי עיתוי בתקבולים בגין פרויקטים במגזר התשתיות וכן מבניית הון חוזר במגזר התעשייה לאור העלייה בהיקף פעילות המגזר.
- ב. **תזרים מזומנים לפעילות השקעה** - תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ברבעון השלישי בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-132 מיליון ש"ח, מתוכו כ-75 מיליון ש"ח לרכישת ציוד וזכויות במקרקעין במגזר התעשייה וכ-95 מיליון ש"ח להשקעה בחברות מוחזקות. ברבעון השלישי בשנת 2023 סך התזרים ששימש לפעילות השקעה הסתכם ל כ-189 מיליון ש"ח.
- ג. **תזרים המזומנים מפעילות מימון** – תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון ברבעון השלישי בשנת 2024 הסתכם בסך של כ-94 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון, הסתכם לכ-210 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקר מגיוס אגרות חוב. עיקר התזרים לפעילות מימון ברבעון השלישי השנה שימש לפרעון הלוואות ואגרות חוב לפי לוחות הפרעון השוטפים.

**4.4. הון חוזר**

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-426 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם הגרעון בהון החוזר לסך של כ-186 מיליון ש"ח. להסבר ראו סעיף 4.5.

**4.5. תקנה 10**

לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-426 מיליון ש"ח, אך דירקטוריון החברה קבע כי לא נדרש לפרסם תחזית תזרים מזומנים שכן לדעתו הגרעון נוצר בשל רישום חשבונאי כהתחייבות שוטפת של אשראי מתחדש למימון קרקעות המסווגות כמלאי פרויקטים לא שוטף. אשראי זה צפוי להיפרע מהתמורות של הפרויקטים כנהוג בענף ובפרויקטים מסוג זה. כמו כן, על פי כללי החשבונאות, מוצג סך של 661 מיליון ש"ח בגין פקדונות מדיירי הדיור המוגן גם כהתחייבות שוטפת, למרות שאין צפי כלכלי לכך שהתחייבות זאת תפרע במלואה בתוך שנה.

**ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

**5. תעודות התחייבות של החברה - להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב (מליוני 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 30/09/2024	137	430
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2024	2	3
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2024	140	432
השווי הבורסאי ליום 19/11/2024 (סמוך למועד פרסום הדוח)	68	402
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	<p><b>קרן</b> : 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).</p> <p><b>ריבית</b> : משולמת אחת לשישה חודשים בימים 1 לחודש אפריל וביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2025.</p> <p>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.</p>	<p><b>קרן</b> : 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 השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן).</p> <p><b>ריבית</b> : משולמת ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל.</p> <p>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.</p>
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	<p>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 מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.</p>	<p>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 מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.</p>
פרטי הנאמן	<p>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 <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a></p>	<p>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 <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a></p>

נושא	אגרות חוב (סדרה ג')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	12 ביולי 2021 והרחבת הסדרה ביום 10 ביולי 2022 וביום 3 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	350,000 , 350,000 ו- 400,000 (סה"כ 1,100,000)
הערך הנקוב ליום 30/09/2024	986
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2024	8
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2024	897
השווי הבורסאי ליום 19/11/2024 (סמוך למועד פרסום הדוח)	836
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	iLA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 2.34%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	<p><b>קרן</b> : 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).</p> <p><b>ריבית</b> : 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.</p> <p>כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג) לפדיון מוקדם.</p>
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	<p>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.</p>
פרטי הנאמן	<p>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 <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a></p>

**ג- היבטי ממשל תאגידי****6. מבקר פנים**

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

בחודש נובמבר 2024 נערך דיון בוועדת הביקורת של החברה בדוחות הביקורת 2/2024 ו-3/2024 אשר הוגשו לחברה כדוחות סופיים בחודש אוקטובר 2024 ובדוח ביקורת 4/2024 אשר הוגש לחברה כדוח סופי בחודש נובמבר 2024.

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

24 בנובמבר 2024



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ג'

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30.9.2024**

---

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30.9.2024**

**שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

## שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

(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 2024 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 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% 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 2024, ואשר הכנסותיהן המתייחסות לזכות החברה מהוות כ-3% 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-210 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ-22) וכ-13) מיליוני ש"ח, בהתאמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה 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 מבידור, 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.

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

#### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 בנובמבר, 2024

#### תל אביב - משרד ראשי

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

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

משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראש"ל - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראש"ל

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
820	478	690	מזומנים ושווי מזומנים
148	127	143	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש לקוחות
1,252	1,665	1,535	חייבים ויתרות חובה
603	513	562	מלאי בניינים ודירות למכירה
242	254	459	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון מכשירים פיננסיים נגזרים
367	367	365	
32	39	38	
<u>3,464</u>	<u>3,443</u>	<u>3,792</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,834	1,853	1,640	מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה
3,313	3,354	3,301	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון נכסי זכות שימוש מוניטין
360	379	366	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
299	299	299	רכוש קבוע, נטו
601	601	591	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
932	943	935	השקעה בחברות מוחזקות
3,368	3,240	3,601	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
193	223	352	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
103	132	70	מכשירים פיננסיים נגזרים
239	146	194	מסים נדחים
17	27	21	
137	110	169	
<u>11,396</u>	<u>11,307</u>	<u>11,539</u>	
<u>14,860</u>	<u>14,750</u>	<u>15,331</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

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 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

607	587	551	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים
465	398	1,289	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים פיננסיים
293	133	307	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
206	212	210	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
302	143	234	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
636	624	661	פקדונות מדיירים
37	46	23	מקדמות מרוכשי דירות
699	767	675	ספקים
396	349	257	זכאים ויתרות זכות
9	11	11	מכשירים פיננסיים נגזרים
<u>3,650</u>	<u>3,270</u>	<u>4,218</u>	

**התחייבויות לא שוטפות**

1,846	1,741	1,706	הלוואות מתאגידים פיננסיים
3,477	3,688	3,497	הלוואות לפרויקטי זכיינות
1,321	1,457	1,260	אגרות חוב
258	253	263	התחייבויות בגין חכירה
78	71	78	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
4	5	13	מכשירים פיננסיים נגזרים
146	143	153	התחייבות למתן שירותי בניה
319	309	316	מסים נדחים
59	57	77	התחייבויות אחרות
<u>7,508</u>	<u>7,724</u>	<u>7,363</u>	

**הון**

2,986	3,057	3,035	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
716	699	715	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,702</u>	<u>3,756</u>	<u>3,750</u>	סה"כ הון

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>14,860</u>	<u>14,750</u>	<u>15,331</u>
---------------	---------------	---------------

24 בנובמבר 2024

שי לינדנר  
סמנכ"ל כספים

הראל שפירא  
מנכ"ל ודירקטור

יהודה שגב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
5,207	1,446	1,369	4,069	3,677	הכנסות
4,483	1,223	1,163	3,435	3,174	עלות ההכנסות
724	223	206	634	503	רווח גולמי
50	14	12	40	33	הוצאות מכירה ושיווק
290	71	71	221	208	הוצאות הנהלה וכלליות
(98)	20	1	(32)	(47)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
482	118	122	405	309	רווח תפעולי
557	143	173	444	460	הוצאות מימון
(29)	(9)	8	(36)	(13)	הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים
(311)	(89)	(110)	(270)	(255)	פיננסיים נגזרים
265	73	51	267	117	הכנסות מימון
(22)	11	(20)	12	(26)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות
243	84	31	279	91	מוחזקות
58	20	14	62	24	רווח לפני מסים על ההכנסה
185	64	17	217	67	מסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
158	63	16	205	59	<b>רווח לתקופה מיוחס ל:</b>
27	1	1	12	8	בעלי מניות החברה
185	64	17	217	67	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

ש"ח					
0.45	0.19	0.04	0.57	0.16	סה"כ רווח בסיסי למניה
0.44	0.19	0.04	0.57	0.16	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		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
185	64	17	217	67	<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>
					<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
1	3	-	4	2	מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(31)	(3)	(8)	(3)	(34)	הפסד בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
41	4	3	38	4	רווח בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס
4	4	1	3	2	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
200	72	13	259	41	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
					<b>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
171	71	12	247	33	בעלי מניות החברה
29	1	1	12	8	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
200	72	13	259	41	

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 2024 (בלתי מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
3,702	716	2,986	(2)	2,405	(29)	79	70	463	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
(9)	(9)									מכירת החזקות בחברה בת
16	-	16	-	-	-	-	16	-	-	תשלום מבוסס מניות
67	8	59	-	59	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(26)	-	(26)	-	2	(32)	4	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
41	8	33	-	61	(32)	4	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
3,750	715	3,035	(2)	2,466	(61)	83	86	463	-	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024</b>

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
3,550	687	2,863	(2)	2,316	-	38	49	462	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות בגין מימוש אופציות למניות
(70)	-	(70)	-	(70)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
17	-	17	-	-	-	-	17	-	-	תשלום מבוסס מניות
217	12	205	-	205	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
42	-	42	-	4	-	38	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
259	12	247	-	209	-	38	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
3,756	699	3,057	(2)	2,455	-	76	65	463	-	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2023</b>

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 2024 (בלתי מבוקר)**

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שיוניים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה 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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)**

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שיוניים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
-	462	60	72	(1)	2,389	(2)	2,980	698	3,678
-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	6	-	-	63	-	63	-	64
-	-	-	4	1	3	-	8	-	8
-	-	-	4	1	66	-	71	1	72
-	463	65	76	-	2,455	(2)	3,057	699	3,756

יתרה ליום 1 ביולי 2023

הנפקת מניות בגין מימוש אופציות למניות

תשלום מבוסס מניות

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

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 2023 (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים מנים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
3,550	687	2,863	(2)	2,316	-	38	49	462	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(70)	-	(70)	-	(70)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
22	-	22	-	-	-	-	22	-	-	תשלום מבוסס מניות
185	27	158	-	158	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
15	2	13	-	1	(29)	41	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
200	29	171	-	159	(29)	41	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
<b>3,702</b>	<b>716</b>	<b>2,986</b>	<b>(2)</b>	<b>2,405</b>	<b>(29)</b>	<b>79</b>	<b>70</b>	<b>463</b>	<b>-</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

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 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
185	64	17	217	67	רווח נקי לתקופה
<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>					
<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>					
264	67	67	194	215	פחת והפחתות
22	(11)	20	(12)	26	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
22	6	7	17	16	תשלום מבוסס מניות
6	-	2	4	5	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
23	-	-	-	-	ביטול ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה
(95)	22	2	(22)	(22)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(11)	(3)	(2)	(10)	(5)	ונדל"ן להשקעה בהקמה
217	45	71	138	192	רווח ממימוש רכוש קבוע
58	20	14	62	24	הוצאות מימון, נטו
506	146	181	371	451	מסים על ההכנסה
<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>					
189	(187)	(148)	(215)	(265)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(187)	28	(5)	(5)	19	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(20)	(7)	(12)	(26)	(20)	עלייה במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה
(7)	(2)	13	(19)	1	עלייה (ירידה) בפקדונות מדיירים
(250)	(67)	(21)	(155)	(18)	ירידה בספקים ונותני שירותים
21	(7)	33	(55)	(116)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
210	78	(92)	49	(67)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(19)	2	(3)	(10)	(14)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(63)	(162)	(235)	(436)	(480)	
<b>מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:</b>					
23	6	4	21	4	מסים שהתקבלו
(92)	(30)	(23)	(74)	(49)	מסים ששולמו
(69)	(24)	(19)	(53)	(45)	
559	24	(56)	99	(7)	<b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>

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 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2023	2024	2023	2024		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
19	36	-	41	1	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים ומתן הלוואות השקעה בנכסים פיננסיים השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן תקבולים בגין נכסים פיננסיים השקעות, מתן והחזר הלוואות מחברות מוחזקות השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכישת רכוש קבוע תמורה מממוש רכוש קבוע רכישת חברות מאוחדות ופעילויות תמורה מממוש חברה מאוחדת השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ריבית שהתקבלה	
(24)	(52)	(3)	(28)	(5)		
(83)	(18)	(21)	(62)	(64)		
(156)	(156)	-	(156)	-		
368	91	90	263	270		
(2)	3	(95)	(2)	(139)		
(160)	(40)	(79)	(111)	(159)		
(221)	(55)	(27)	(199)	(144)		
58	12	6	51	19		
(26)	-	-	(26)	(26)		
-	-	-	-	(1)		
(48)	(11)	(9)	(36)	(28)		
6	1	6	4	13		
(269)	(189)	(132)	(261)	(263)		
						<b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>	
(70)	-	-	(70)	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים פיננסיים פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו פרעון התחייבות בגין חכירה תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב פרעון אגרות חוב ריבית ששולמה	
275	86	22	86	414		
(89)	(3)	(8)	(70)	(33)		
(114)	(12)	(22)	(79)	(90)		
-	-	28	-	28		
104	(21)	61	73	266		
(75)	(14)	(13)	(59)	(72)		
332	332	-	332	-		
(210)	(71)	(71)	(71)	(71)		
(388)	(87)	(91)	(267)	(302)		
(235)	210	(94)	(125)	140		
						<b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>
55	45	(282)	(287)	(130)		<b>שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים                      יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים                      לתחילת התקופה</b>
765	433	972	765	820		
820	478	690	478	690		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לסוף התקופה</b>
					<b>פעילות מהותית שאינה במזומן</b>	
26	8	-	8	28	השקעה בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע באשראי השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה המרת חו"ז לחברה כלולה לשטרות הון	
59	3	28	53	80		
-	-	35	-	35		

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 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. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים") נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים".

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הגעה ושיטות חישוב הזהים לאלו אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

הדוחות הכספיים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי

#### תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הגעה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים. בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון. התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

#### תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020) התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי (המשך)

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך)

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקון האמור לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מגזרי פעילות

להלן דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
1,630	1,254	240	201	352	-	3,677	הכנסות מחיצוניים
102	106	-	-	5	(213)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,732</u>	<u>1,360</u>	<u>240</u>	<u>201</u>	<u>357</u>	<u>(213)</u>	<u>3,677</u>	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
						<u>91</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

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

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

**לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023**

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
1,860	1,475	194	198	342	-	4,069	הכנסות מחיצוניים
111	67	-	-	3	(181)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,971</u>	<u>1,542</u>	<u>194</u>	<u>198</u>	<u>345</u>	<u>(181)</u>	<u>4,069</u>	<b>סה"כ הכנסות</b>
340	119	66	67	24	(2)	614	<b>רווח מגזרי</b>
						(241)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						32	הכנסות אחרות, נטו
						(138)	הוצאות מימון, נטו
						12	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
						<u>279</u>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024**

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

**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023**

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
671	542	61	66	106	-	1,446	הכנסות מחיצוניים
41	23	-	-	2	(66)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>712</u>	<u>565</u>	<u>61</u>	<u>66</u>	<u>108</u>	<u>(66)</u>	<u>1,446</u>	<b>סה"כ הכנסות</b>
125	38	17	30	6	(1)	215	<b>רווח מגזרי</b>
						(77)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						(20)	הוצאות אחרות, נטו
						(45)	הוצאות מימון, נטו
						11	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
						<u>84</u>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

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

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
2,299	1,918	282	258	450	-	5,207	הכנסות מצינוריים
144	93	-	-	3	(240)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,443</u>	<u>2,011</u>	<u>282</u>	<u>258</u>	<u>453</u>	<u>(240)</u>	<u>5,207</u>	סה"כ הכנסות
381	114	77	94	35	(2)	699	רווח מגזרי
						(315)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						98	הכנסות אחרות, נטו
						(217)	הוצאות מימון, נטו
						(22)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
						<u>243</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

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 2024 הינה בסך של כ- 3.832 ש"ח וכ- 23.432 ש"ח לאופציות סדרה א' ולאופציות סדרה ב', בהתאמה.

**ב. עמידה באמות מידה פיננסיות**

בהמשך לאמור בבאור 24 ו-25 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה וחברות בנות התחייבו לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות ומסגרות אשראי מתאימים ובקשר עם אגרות החוב סדרות א', ב' ו-ג' שהונפקו על ידי החברה. למועד הדוח על המצב הכספי עומדות החברה וחברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות אשר חלות עליהן.

בהמשך לאמור בבאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך חודש פברואר 2024 חילקה חברת בית זיקוק אשדוד בע"מ דיבידנד לבעלי מניותיה, חלק החברה בדיבידנד הסתכם לכ- 20 מיליון ש"ח. הדיבידנד נכלל בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת.

בהמשך לאמור בבאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר פניית רשות הגז לחברה אודות חשש להפרה לכאורה של רישיונות חלוקת גז לאור החזקה במניות בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "בז"א), ביום 30 בספטמבר 2024 ניתן על ידי בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים לעתירה, לפיהן, העותרות התחייבו כי בתוך שנה מיום מתן פסק הדין הן ירפאו את ההפרה נשוא ההליך המשפטי ולשם כך תפעלנה העותרות באחת משתי אפשרויות: (א) מכירת רישיונות החלוקה של חברות החלוקה במלואם, או (ב) החברה תרד להחזקה נמוכה מ- 10% מהון המניות של בז"א וכן תבוטל זכאותה של החברה למנות דירקטור בבז"א. עוד הוסכם כי ככל שהעותרות עדיין תימצאנה בהפרה ביום 30 בספטמבר 2025, יוכל המנהל לפעול לביטול הרישיונות ולא תהיינה לעותרות טענות נגד היותן של העותרות בהפרה או נגד הליכי ביטול הרישיונות, ככל שיינקטו.

בהמשך לאמור בבאור 31 לדוחות הכספיים השנתיים אודות עמדות המפורסמות בשנים האחרונות ע"י הועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "הועדה") ביחס להשתתפותה של החברה במכרזים ביחס לביצוע ו/או הפעלה של פרויקטי תשתית, בחודש מאי 2024 פרסמה הועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי נת"ע, את עמדתה ביחס להשתתפות החברה במכרז להפעלת הקו הירוק ולהפעלת הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב שפרסמה נת"ע (להלן: "המכרז"). הועדה קבעה כי על אף העובדה שזכיייתה של החברה במכרז צפויה להגדיל את הריכוזיות הכלל משקית שלה ואת הריכוזיות במשק, נוכח חשיבותו של המכרז למשק ולרווחת הציבור - הרי שהיתרונות שבהתמודדותה במכרז של חברה מנוסה כמו החברה, גוברים על החששות מסוגיית הריכוזיות הכלל משקית ומשכך לדעת הועדה יש לאפשר את השתתפותה של החברה במכרז. בנוסף, בחודש יולי 2024 פרסמה הועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי ועדת המכרזים של פרויקט הנתבים המהירים בגוש דן, התייחסות ביחס להשתתפות החברה במכרז למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של שלב ב' של פרויקט הנתבים המהירים בגוש דן - כביש 5 (להלן: "המכרז"). הועדה המליצה לוועדת המכרזים לשוב ולהיוועץ בה שוב ביחס להשתתפות החברה במכרז, ככל שהחברה תזכה במכרז ההפעלה של הקווים הירוק והסגול של הרכבת הקלה בגוש דן, מה שיאפשר לוועדה לבחון היבטי ריכוזיות כלל משקית באופן עדכני יותר.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

1. בהמשך לאמור בבאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים אודות פרויקט חניון הדסה בירושלים, בחודש יולי 2024 הוגשה תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית לבית משפט השלום בפתח תקווה בטענה להטעיה (בשילוט) בנוגע לתעריף המקסימלי לחניה רצופה של עד 24 שעות בחניון. במסגרת התובענה נתבע פיצוי בסך של 11 ש"ח לכל משתמש ואולם לא ניתנת הערכה של הסכום לכלל חברי הקבוצה. טרם הוגשה תשובת החברה לבקשה כאמור. בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הבקשה.

### 2. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונפשעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחסיתת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חרבות ברזל" ופתחה בתמרון רחב היקף בשטח רצועת עזה. במקביל, בגבול הצפוני של המדינה, לאחר חודשים של התקפות באמצעות טילים וכלי טייס זעירים מאת ארגון הטרור חיזבאללה החלה מדינת ישראל תמרון קרקעי בשטח לבנון.

בעקבות אירועי אוקטובר 2023 הקשים הוכרז מצב מלחמה, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה, מגבלות אשר משתנות מעת לעת בהתאם להנחיות המערכת הבטחונית. בעקבות האמור לעיל, פעילות החברה במגזרי התשתיות והתעשייה הואטה כתוצאה ממחסור בכח אדם בשל גיוס ללחימה של חלק מעובדי החברה לפרקי זמן שונים, מחסור בעובדים זרים (אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם), איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתיאית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבילני משנה ושל לקוחות החברה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו על ידי רשויות המדינה, לא ניתן היה לפעול, באופן חלקי או מלא, במספר אתרי בנייה ובחלק ממפעלי התעשייה של החברה. כפועל יוצא מההאטה הכללית של ענף הבנייה והתשתיות מורגשת ירידה בביקוש לחומרי תעשייה ובנוסף חלק מלקוחות החברה מתקשים לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופונים לחברה בבקשה לביצוע פריסת חוב בהיקפים לא מהותיים. השפעות נוספות של המלחמה, על מגזרי פעילות אחרים של החברה, כוללות ירידה בפעילות השילוח הבינלאומי וירידה בהיקף עסקאות הנדל"ן בחודשים הראשונים של המלחמה אשר התאוששה בחודשים האחרונים. בעקבות המצב מקיימת החברה מעקב אחר פרמטרים המוגדרים כנקודות מפתח כגון נוכחות עובדים, מצב המכירות, סטטוס הגבייה והבטוחות ועוד. בנוסף החברה בוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, תוך הקפדה על שמירת כרית מזומנים משמעותית. כמו כן הקימה החברה תאגיד כוח אדם לעובדים זרים בענף הבנייה. הצמצום בהיקף המכירות והביצוע כאמור לעיל וההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמנים ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה, בעלויות מתוכננות של פרויקטים כאמור ועל פרמטרים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במידה רבה במשך והתארכות מצב הלחימה ובאפשרות הקיימת להתרחבותה. נכון למועד דוח זה, אין פתרון מערכתי של מדינת ישראל לענף הבנייה, וכמו כן, טרם התקבלו מתווים הנותנים מענים פרטניים לפרויקטים הלאומיים אותם מבצעת החברה. עדכון אומדני הפרויקטים השוטף משקף גם את השפעות המלחמה תוך כדי העמסת עלויות צפויות נוספות ככל שישנן הנובעות, בין היתר, מהאמור לעיל כשמנגד עודכנו באופן חלקי הכנסות אשר עשויות לנבוע מאת מזמיני העבודה הרלוונטיים במסגרת פיצוי בשל המלחמה והמגבלות שהוטלו וזאת ככול שביכולתה לאמוד הכנסות אלו ברמת הוודאות הנדרשת.

לאור האמור לעיל להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה מדינית נאותה בענף הבנייה והתשתיות או פתרון נקודתי בפרויקטים הלאומיים, ישנה השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה שהחלה ברבעון האחרון לשנת 2023, ועלולה להיות לכך השפעה לרעה עד סוף שנת 2024. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה ויכולתה לגייס חוב/הון נוסף ככל שידרש (בין היתר לאור העובדה שבבעלות החברה נכסים משמעותיים שאין בגינם חוב).

נכון למועד זה, אומדן השפעות המלחמה על תוצאותיה העסקיות מתעדכן מעת לעת אך לא השתנה באופן מהותי מהערכות החברה ברבעונים הקודמים. כאמור לעיל, יחד עם זאת אין ביכולתה לאמוד את היקף ההשפעה של המצב המלחמתי על תוצאות פעילותה ככל והמצב הנוכחי יארוך מעבר לתחזיות. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

### 3. אופציות לעובדים

בהמשך לאמור בבאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר אופציות לעובדים, ביום 18 ביולי 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים. האופציות מיועדות להענקה לעובדים ולנושא משרה ללא תמורה, במחיר מימוש כפי שיקבע על ידי מנהל התכנית כהגדרתו בתכנית האופציות. בעת מימוש האופציות תוקצנה לניצע מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע.

מועדי ההבשלה, תקופת האופציה, מועד פקיעה וכדומה זהים לתכנית שאושרה בנובמבר 2020. בהמשך לאמור לעיל אישר דירקטוריון החברה הקצאת עד כ-5,129 אלפי אופציות לכ-230 עובדים ונושא משרה. אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ-49 מיליון ש"ח.

קביעת השווי הוגן התבססה על ההנחות הבאות:

ריבית חסרת סיכון: 4.6%; תנודתיות: 28.4%.

לאחר תקופת הדיווח הוענקו האופציות שלעיל.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ט. ביום 6 באוגוסט 2024 הושלמה עסקה בתמורה לסכום לא מהותי באופן בו עם השלמתה מחזיקה שפיר תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ב- 45% מהון המניות של ערבה מיינס בע"מ (להן: ערבה). ערבה פועלת החל משנת 2005 במכרות נחושת תמנע שבערבה בתחומי הכרייה והכנת התשתית להפקה מסחרית של נחושת באמצעות מפעל שבשטחה.

י. בהמשך לאמור בבאור 31 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פרויקט "ג'נרי 3", מבנה ממשלתי בעיר ירושלים (להלן: "הפרויקט") בהתאם להסכם זיכיון מחודש אוגוסט 2023 (להלן: "הסכם הזיכיון") שנחתם בין החברה הייעודית בפרויקט (חברת בת בבעלות מלאה של שפיר הנדסה אזרחית וימית"מ) ("הזכיון או "הלווה" ו- "שפיר הנדסה אזרחית וימית", בהתאמה) לבין החשב הכללי במשרד האוצר – חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה - הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין"), ביום 8 באוקטובר 2024, השלים הזכיון את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

### **הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)**

הסכם מימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין מלווה שהינו גוף מוסדי ישראלי (להלן: "הסכם המימון" "המלווה", בהתאמה). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר בהיקף כולל של כ- 400 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי אשר העיקריות שבהן הן הלוואת גישור למענק ההקמה (אשר נפרעת באמצעות תקבולים ממענק ההקמה המשולם על ידי המזמין) ומסגרת הלוואת חוב בכיר לזמן ארוך (שתיפרע החל מתקופת ההפעלה המלאה). המסגרות נושאות ריבית משתנה המשולמת באופן שוטף. הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות, הפרת התחייבויות פיננסיות לרבות התניות פיננסיות ביחס ליחסי כיסוי ושירות חוב. במסגרת הסכם המימון, התחייב הזכיון כלפי המלווה בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה.

### **הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי**

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווה, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי (כהגדרתו להלן), הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית וימית"מ (להלן: "הסכם הזרמת ההון"). במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבה שפיר הנדסה אזרחית וימית, בין היתר, להעמיד ערבות שתגבה את הלוואת הגישור להון העצמי אשר תוחלף בהזרמת הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי, כהגדרתו מטה) במועד שיחול 24 חודשים מסיום ההקמה לטובת הזכיון, בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת הון. הסכם הלוואת הגישור להון העצמי בין הלווה לגוף מוסדי ישראלי (לעיל ולהלן: "הסכם הלוואת הגישור להון העצמי" ו- "מלווה הלוואת הגישור להון העצמי", בהתאמה), מפרט את התנאים להעמדת מסגרת זו, שתישא ריבית משתנה. סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח ההסכמים המפורטים בסעיף זה (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכם לכ- 55 מיליון ש"ח.

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) נכסים וזכויות בהתאם לקבוע באגרות החוב.

### **הסכמי הקמה ותפעול**

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה והסכם תפעול עם קבלן התפעול. קבלן ההקמה וקבלן התפעול הינם שפיר הנדסה אזרחית. הסכמים אלו מסדירים את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה ובין הזכיון לקבלן התפעול, בהתאמה, לפיהם יספק כל קבלן את העבודות או השירותים (לפי העניין) הנדרשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט על בסיס גב אל גב. בנוסף כוללים הסכמים אלו הסדרים ותנאים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

יא. בהמשך לאמור בבאור 16א5 לדוחות הכספיים השנתיים ביחס לרכישה על ידי שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן: שפיר מגורים) של מחצית מהונה של חברה אשר זכתה במכרז לתכנון פיתוח ובניה של יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר בבית שמש (להלן: "חברת הפרויקט" ו- "הפרויקט", בהתאמה) ובהמשך לפקיעת הסכם הפיתוח ביחס לשטח נשוא הפרויקט בסוף חודש אפריל 2024, מצויה חברת הפרויקט מול הרשות הלוונטית (משרד הבינוי והשיכון) בדיונים בקשר לבקשת חברת הפרויקט להאריך את תוקף הסכם הפיתוח עד לסוף שנת 2028 ולהתאמות אחרות הנדרשות בשל המצב המשתנה.

במהלך שנת 2024 נתגלעו בין שפיר מגורים לבין השותף בחברת הפרויקט מחלוקות בקשר עם נושאים שונים הקשורים בפרויקט לרבות בדבר יישום ההתחייבויות השותף להעמדת מימון לחברת הפרויקט. לאור האמור פתחה שפיר מגורים בחודש יולי 2024 בהליך בוררות אל מול השותף, הליך שהוביל, לבקשת שפיר מגורים, למינוי "גורם מכריע" על ידי הבוררת – דירקטורית שמונתה לדירקטוריון חברת הפרויקט.

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

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. (המשך)

במקביל ועל אף המחלוקות ואי העמדת מימון בהתאם להסכם על ידי השותף בחברת הפרויקט, הועמד על ידי שפיר מגורים אשראי לחברת הפרויקט כאשר בחודש אוגוסט 2024 הגישה שפיר מגורים תביעת בוררות כספית והצהרתית עצמאית כנגד השותף בדרישה להורות על תשלום סכומים בקשר עם האשראי שהועמד כאמור וכן לדילול החזקותיו של השותף בחברת הפרויקט, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם העקרונות בין הצדדים כך ששפיר מגורים תחזיק ב- 55% מהון חברת הפרויקט (חלף 50%), והכל בכפוף לאישור רשות התחרות. המועד האחרון להגשת כתב הגנה על ידי השותף בתביעה זו קבוע לתחילת חודש דצמבר 2024. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הוגשה על ידי שפיר מגורים תביעה עצמאית נוספת בהליך הבוררות, שעניינה פיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו לשפיר מגורים בשל מצגים מטעים שניתנו לה על ידי השותף וכן בקשה לקביעת חובת שיפוי בגין נזקים עתידיים. יצוין כי במועד הדוח בוחנת החברה אפשרות לרכישת חלקו של השותף בחברת פרויקט וסיום השותפות בין הצדדים.

יב. בהמשך לאמור בביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר המרת החוב הבכיר בהלוואה לזמן ארוך במסגרת הסכם המימון, ביום 3 בספטמבר 2024 הומרו ההלוואות בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ-856 מיליון ש"ח. להלוואה נקבעה ריבית שקלית בשיעור 3.74% הצמודה למדד מחירים לצרכן.

יג. בהמשך לאמור בביאור 16א2 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים, בחודש אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון ביחס לפרויקט עודכנו סעיפים מסוימים בהסכם הזיכיון תוך שמירה על התחייבויות הקבלן לבנות, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. בין היתר הוסדרו בתוספת האמורה הנושאים הבאים:  
עדכון ללוחות הזמנים להפעלת הארכות "הקו האדום" לרבעון הראשון של שנת 2025 כאשר המועד להפעלת שני השלבים הראשונים של הקו הירוק (שלבי הפעלה 3 ו-4 להסכם הזיכיון) נקבע לרבעון הראשון לשנת 2026. המועד להפעלת השלב השלישי והאחרון של "הקו הירוק" ייקבע על ידי הצדדים במועד מאוחר יותר. תשלום שיפוי כללי לזכיון בגין עיכובים שחלו בפרויקט (ובאמצעותו לקבלן ההקמה ולמפעיל הפרויקט בהתאם לחלוקה שנקבעה בתוספת) על ידי המדינה וכן תשלומים בגין תביעות שהוגשו ע"י קבלן ההקמה ומפעיל הפרויקט בגין הוראות שינוי שניתנו בפרויקט ושישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים שנקבעו בתוספת. עדכון ללוחות הזמנים של ההקמה ומועדי אבני דרך לתשלום, בהתאם למועדים מוסכמים שנקבעו בתוספת להסכם לרבות קביעת קנסות או מענקים בגין איחור או הקדמה של לוחות הזמנים האמורים. ויתור הדדי על תביעות בגין עיכובים ואירועים שהתרחשו עד למועד החתימה על התוספת, למעט חריגים שהוסכמו בתוספת. בנוסף, נכללו בתוספת הוראות הנוגעות לעבודות תחזוקה, שדרוגי תשתיות, ושיתוף פעולה בין המדינה לזכיון בעבודות עתידיות בפרויקט שצפויות לגרום לשיבושים בשירות המסחרי לנוסעים.

יד. בימים 13 ו-15 באוקטובר 2024, בהתאמה, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של בנו של אחד מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד של עוזר למנהל ביצוע עבודות שיפוצים קלות באתרי הקבוצה (להלן: "העובד"). העובד יועסק בכ- 95%-100% משרה בתמורה לשכר שעת, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק. יתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין ועל פי הנהוג בחברה.

טו. ביום 21 בנובמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג מעלות על אישור דירוג החברה "ILA" ודירוג סדרות האג"ח "ILA+", עדכון תחזית הדירוג לשלילית.

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

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 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
3,936	3,978	3,908	3,680	3,721	3,676	<b>נכסים פיננסיים</b>
						נכסים בפרויקטי BOT
2,777	2,838	2,899	3,162	3,215	3,342	<b>התחייבויות פיננסיות</b>
						הלוואות נושאות ריבית
1,427	1,536	1,343	1,526	1,668	1,469	אגרות חוב
			-----			

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

## שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	<b><u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</u></b>
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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' 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- 619 מיליוני ש"ח ליום ה- 30 בספטמבר 2024 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 32 וכ- 19 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה 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 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 מחויבים 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 בנובמבר, 2024

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
קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<b>נכסים שוטפים</b>
10	78	78	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	1	חייבים ויתרות חובה
218	173	159	צדדים קשורים
228	251	238	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,331	1,464	1,426	צדדים קשורים
2	1	2	מסים נדחים
3,161	3,226	3,050	השקעה בחברות מוחזקות
4,494	4,691	4,478	
4,722	4,942	4,716	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
206	212	210	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
2	10	4	זכאים ויתרות זכות
208	222	214	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,321	1,457	1,260	אגרות חוב
200	200	200	הלוואות מתאגיד פיננסי
7	6	7	התחייבויות בגין הטבות בתום העסקה
1,528	1,663	1,467	
2,986	3,057	3,035	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
4,722	4,942	4,716	

שי לינדנר סמנכ"ל כספים	הראל שפירא מנכ"ל ודירקטור	יהודה שגב יו"ר הדירקטוריון	24 בנובמבר 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	------------------------------	-------------------------------	---

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 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2023	2024	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר					
28	12	6	27	21	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות	
1	1	1	1	1	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה	
(26)	(10)	(9)	(24)	(22)	הוצאות הנהלה וכלליות	
64	19	9	54	48	הכנסות מימון	
(56)	(16)	(16)	(41)	(48)	הוצאות מימון	
11	6	(9)	17	-		
150	58	23	192	59	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
161	64	14	209	59	רווח לפני מסים על הכנסה	
(3)	(1)	2	(4)	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)	
158	63	16	205	59	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		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
158	63	16	205	59	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
1	3	1	4	3	חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
(31)	(3)	(8)	(3)	(34)	הפסד בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
43	8	3	41	5	חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
<u>171</u>	<u>71</u>	<u>12</u>	<u>247</u>	<u>33</u>	סה"כ רווח כולל

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

**שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה 158 63 16 205 59

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

**התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
מסים על ההכנסה

(150) (58) (23) (192) (59)  
- - 2 - 2  
(8) (3) 7 (13) -  
3 1 (2) 4 -

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בצדדים קשורים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

- 1 (1) - (1)  
22 (4) 1 9 (1)  
(13) 1 2 (9) 2

**מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך התקופה עבור:**

מסים ששולמו  
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

(2) - - (2) (2)  
- - 72 - 157

**סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

10 1 74 2 157

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

1 - - 1 -  
(8) (179) - (91) 14

**סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

(7) (179) - (90) 14

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם לבעלי המניות  
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב  
פרעון אגרות חוב  
ריבית ששולמה

(70) - - (70) -  
332 332 - 332 -  
(210) (71) (71) (71) (71)  
(51) (8) (7) (31) (32)

**סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

1 253 (78) 160 (103)

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

4 75 (4) 72 68  
6 3 82 6 10

יתרת מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לסוף  
התקופה

10 78 78 78 78

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

## 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.

#### 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 2023 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 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט האמור להלן. ברבעון 3 2024 ביצעה החברה שינוי מדיניות חשבונאית כך שתקבולי דיבידנדים מחברות מוחזקות יסווגו בפעילות שוטפת חלף פעילות השקעה וזאת על מנת להתאים את המדיניות בדוח הנפרד למדיניות המיושמת בדוחות המאוחדים של הקבוצה. במסגרת מספרי ההשוואה הרלוונטיים לדוחות הכספיים אלה, לא התקבלו דיבידנדים מחברות מוחזקות ומשכך לא נדרש סיווג למפרע במסגרת דוחות אלה.

באור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה

ראה באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

במהלך חודש יוני 2024 חילקה חברה בת לחברה דיבידנד במזומן בסך של 85 מיליון ש"ח.

במהלך חודש ספטמבר 2024 חילקה חברה בת לחברה דיבידנד במזומן בסך של 72 מיליון ש"ח.

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 24 במאי 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מיום 24 במאי 2022 ולדוחות הצעת מדף שיתפרסמו מכוחו:

- (1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2024, על הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2024, על מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.

בכבוד רב,

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

24 בנובמבר, 2024

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

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

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



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ד'

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

## שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשיה 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. שי לינדנר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות 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 לדרישת 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 2024 (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.

24 בנובמבר 2024

הראל שפירא, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

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

אני, שי לינדנר, 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 2024 (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, להערכתי, 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.

24 בנובמבר 2024

שי לינדנר, סמנכ"ל כספים