



תשתית לחיים טובים יותר

**שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ**

**דוח ביניים לרבעון הראשון**

**של שנת 2025**



# שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

## דוח ביניים לרבעון הראשון של שנת 2025

- |  |                 |
|--|-----------------|
| שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה                                       | <u>חלק א'-</u>  |
| דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה  | <u>חלק ב'-</u>  |
| דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31.03.2025 ומידע כספי ביניים נפרד ליום 31.03.2025 | <u>חלק ג'-</u>  |
| דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי                               | <u>חלק ד' -</u> |



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק א'

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו  
בעסקי החברה**

**חלק א'**

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו  
בעסקי התאגיד**

## שינויים 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 2024 אשר פורסם ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018388) (להלן: "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. מתקן התפלה אשדוד - סעיף 10.19 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 10.19 לפרק א' לדוח השנתי ביחס לפרויקט המתקן להתפלת מי-ים באשדוד, ביום 26 במרס 2025, נחתם תיקון להסכם הזיכיון מול המדינה. בין היתר, במסגרת תיקון ההסכם הוארכה תקופת הזיכיון של מתקן ההתפלה ב-6 שנים נוספות, עד לתום שנת 2044 (חלף שנת 2038 לפני התיקון להסכם ובשינוי לא מהותי לתעריף המים בתקופת ההארכה) וכן הותאמה תקופת הזיכיון של תחנת הכוח כך שתסתיים בשנת 2044 (חלף אפריל 2046 לפני התיקון להסכם), באופן בו תקופות הזיכיון להפעלת מתקן ההתפלה ותחנת הכוח תסתיימנה יחדיו בשנת 2044. כן הוסכם על ויתור תביעות הדדי חלקי.

למועד דוח זה הסתיימו עבודות שיפוץ ושדרוג מתקן ההתפלה. בימים אלו מתקן ההתפלה מצוי בתקופת הרצה וכמות המים המיוצרת בו הולכת ועולה. כבר כיום מחזיק המתקן ביכולת ייצור בהתאם לתכנית השנתית המאושרת, כאשר אישור הפעלה צפוי להתקבל בשבועות הקרובים.

בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2024 התקבל היתר בניה להקמת תחנת הכוח, כאשר להערכת החברה הקמתה צפויה להסתיים עד לתום שנת 2025 והפעלתה צפויה במחצית הראשונה של שנת 2026.

ההערכות האמורות לעיל, אודות הפעלתו המלאה של מתקן ההתפלה ומועדי השלמת הקמת תחנת הכוח והפעלתה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על תלות בגורמים חיצוניים שונים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך - אין כל ודאות כי יתממשו בחלקן ו/או במלואן.

### 2. פרויקט בית שמש - סעיף 12.6 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לסעיפים 12.6 (ה"ש 7) ו-12.6.1 לחלק א' לדוח השנתי אודות פרויקט בית שמש, ביום 2 באפריל 2025, התקשרו שפיר מגורים וא.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ וחבר נתיב חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ ("נתיב") בהסכם לרכישת זכויותיה של נתיב במיזם משותף של החברה, באמצעות שפיר מגורים, ושל נתיב לפיתוח והקמת פרויקט לדירור בבית שמש במסגרת חברת שפיר - נתיב בע"מ ("ההסכם", "הסכם המכר", "העסקה", "הפרויקט" ו-"חברת הפרויקט" בהתאמה) כמפורט להלן:

2.1. נכון למועד זה וטרם השלמת העסקה, החברה מחזיקה בכמחצית ממניותיה של חברת הפרויקט כאשר נתיב מחזיקה ביתר המניות של חברת הפרויקט. במסגרת העסקה, במועד השלמת העסקה שפיר מגורים תרכוש את כל מניותיה של נתיב (על זכויותיהן) בחברת הפרויקט בתמורה לערכן הנקוב (בסכום זניח), כך שעם השלמת העסקה תהפוך שפיר מגורים לבעלת המניות היחידה בחברת הפרויקט.

2.2. עוד הסכימו הצדדים כי מיד לאחר חתימת ההסכם יפעלו הצדדים לעיכוב כלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים נכון למועד החתימה, לתיקון תקנון חברת הפרויקט כך שעד למועד השלמה, הדירקטוריון ימנה חמישה דירקטורים, שניים אשר ימונו על ידי שפיר מגורים, שניים אשר ימונו על ידי נתיב ודירקטור נוסף שימונה בהסכמה של הצדדים במועד חתימת הסכם המכר.

2.3. כמו-כן, במסגרת העסקה הוסכם:

2.3.1. יומחה החוב של נתיב בגין הלוואה מגורם מממן בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח (קרן ובתוספת ריבית שנצברה עד למועד חתימת הסכם המכר) אל חברת

הפרויקט כך שיוסר החיוב של נתיב לתשלום החוב האמור וחברת הפרויקט תהפוך לחייבת בגינו. ההמחאה האמורה תיחשב כפירעון באותו הסכום של חלק מהלוואות הבעלים שנתיב נתנה לחברת הפרויקט. ביום 11 במאי 2025 נחתם הסכם ההמחאה בין חברת הפרויקט, נתיב והגורם המממן, המיישם את האמור לעיל.

2.3.2. שפיר מגורים וחברת הפרויקט יפעלו לשחרר את נתיב וגורמים הקשורים אליה מערבויות ושעבודים מסוימים הקשורים בפרויקט. כן הוסכם כי כל הון עצמי נוסף שיידרש לחברת הפרויקט יועמד על ידי שפיר מגורים בלבד. ביום 12 במאי 2025 התקבל אישור הגורם המממן והתאגיד הבנקאי, לפיו נתיב וגורמים הקשורים אליה שוחררו מכל הערבויות הקשורים בפרויקט וכי התקבלו המסמכים לרישום השעבוד על זכויות שפיר מגורים מכוח הסכם המכר וכי עם השלמת רישום השעבוד יוסרו גם השעבודים.

2.3.3. יפקע חוזה המכר למכר הזכויות במגרש 159 (הידוע כמגרש 101) הכלול בפרויקט מחברת הפרויקט לנתיב עקב אי קיום תנאי מתלה ועקב כך תתבטל ההתחייבות של חברת הפרויקט להעביר לנתיב את הזכויות במגרש האמור. כפועל יוצא יגדל חלק חברת הפרויקט בכמות יחידות הדיור בפרויקט מ-1,057 ל-1,257 יחידות דיור (מתוכן 121 יחידות מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים) וכמו כן יתווספו שטחי מסחר ומבנה מוסד ציבורי (גן ילדים).

2.4. במסגרת הסכם המכר הסכימו הצדדים על ויתור תביעות הדדי בנוגע לכלל התביעות התלויות ועומדות בין הצדדים אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת ההסכם.

2.5. נתיב תהיה זכאית לתשלומים נוספים מחברת הפרויקט (לרבות באמצעות פירעון הלוואות הבעלים אשר נותרות עומדות בחברת הפרויקט, בסך כולל שלא יעלה על 75 מיליון ש"ח, כתלות בסך רווחים כולל בפרויקט בהתאם למנגנון חלוקת רווחים כפי שנקבע בהסכם כמפורט להלן - במועד סיום הפרויקט עם ביצוע גמר התחשבנות בהתאם לתנאי ההסכם, תהא נתיב זכאית לסכום השווה ל-12% בגין רווחי חברת הפרויקט (כפי הגדרתם וחישובם בהסכם המכר) העולים מעל 100 מיליון ש"ח ובלבד שהרווחים כאמור ישולמו לנתיב אך ורק ממקורותיה של חברת הפרויקט בכפוף לכך שלחברה יהיו מקורות תזרימיים עצמאיים (ללא צורך במימון חיצוני נוסף) וכן רק לאחר שחברת הפרויקט פרעה סכום מסוים של הלוואות בעלים לשפיר מגורים.

2.6. עוד הוסכם כי כלל ההסכמות המפורטות בסעיף 2.3 ו-2.5 לעיל ייוותרו בתוקפם גם ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים ו/או העסקה תבוטל מכל סיבה שהיא.

2.7. ביחס לפירעון הלוואות הבעלים הנותרות של נתיב, הוסכם כי נתיב תמחל על כל חוב נותר במסגרת הלוואות הבעלים ככל שלא יפרע עקב כך שלא יתקיימו התנאים לתשלום בהתאם לאמור בהסכם המכר.

2.8. השלמת העסקה והעברת המניות של נתיב לשפיר מגורים כפופים להתקיימות תנאים מתלים ואחרים עד למועד ההשלמה, לרבות אישור משרד השיכון והבינוי ורשות מקרקעי ישראל, ככל שנדרש. יובהר כי שפיר מגורים רשאית, לפי שיקול דעתה להשלים את העסקה אף ללא קבלת מלוא האישורים לעיל, אך הוסכם שככל ויוטל חיוב על נתיב כתוצאה מכך ששפיר מגורים וויתרה על אחד האישורים והשלימה את העסקה, תהיה שפיר מגורים אחראית לשפות את נתיב בגין חיוב כאמור. ביום 6 באפריל 2025 פנתה חברת הפרויקט למשרד השיכון והבינוי ולרמ"י לקבלת האישורים לעיל, אולם נכון למועד זה, טרם ניתנו אישוריהם.

2.9. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים וההסכם לא הושלם עד מועד הפקיעה, ההסכם יבוטל. מועד הפקיעה נקבע בהסכמה בין הצדדים ליום 1 באוקטובר 2025 כאשר שפיר מגורים ונתיב רשאים (ביחד ולחוד) לדחות את מועד הפקיעה בעד 12 חודשים נוספים ושפיר מגורים רשאית לדחות את מועד הפקיעה בתקופות נוספות של עד 120 חודשים בסה"כ.

2.10. בהסכם נקבעה תניית בוררות לפיה סעיף הבוררות שנקבע בהסכם העקרונות בין שפיר מגורים לבין נתיב יחול גם על הסכם הרכישה והבורר (כהגדרת מונח זה בהסכם העקרונות) יהיה מוסמך לדון וליתן גם סעדים זמניים.

עם השלמת העסקה חברת הפרויקט תוצג בספרי החברה על בסיס מאוחד. למועד הדיווח החברה בוחנת את השפעת האמור על דוחותיה הכספיים.

3. בנוסף, בקשר עם המגעים שנוהלו על ידי חברת הפרויקט מול רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון ביחס להארכת תוקף הסכם הפיתוח ביחס לפרויקט ולהתאמות שונות הנדרשות בפרויקט בעקבות המצב הביטחוני והשלכותיו ולאור אי התקדמות מגעים כאמור, נכון למועד הדו"ח, בוחנת החברה במועד זה את הכלים המשפטיים העומדים בפניה על מנת לאכוף ולהגן על זכויותיה בפרויקט.

#### 4. זכיה מותנית במכרז - שדה דב - סעיף 12.6.3 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך לאמור בסעיף 12.6.3 לפרק א' לדוח השנתי אודות עתודות קרקע של החברה בתחום ייזום הנדל"ן, ביום 30 במרס 2025 התקבלה אצל החברה הודעת בדבר זכייה (מותנית) של שותפות מוגבלת ("השותפות"), בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה דומה בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש), לתכנון, פיתוח ובניית 150 יח"ד בשטח של כ-4.23 דונם, בתוכנית תא/4444/2 צפון, רובע שדה דב, בעיר תל אביב. ("התכנית", "הזכויות במקרקעין" ו - "הפרויקט" בהתאמה). לפי תנאי המכרז, הזכיה מותנית בכניסתה לתוקף של התכנית אשר חלה על המקרקעין (למיטב ידיעת החברה וכעולה ממסמכי המכרז, התכנית צפויה להכנס לתוקף לאחר פרסומה ברשומות בתקופה הקרובה). בהתאם, זכייה סופית במכרז וכל עניין הנגזר מהזכייה, ובכלל זאת מניין הימים להשלמת התחייבויות הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום, ימנו ממועד הכרזת ועדת המכרזים על זכייה סופית במכרז ("המועד הקובע").

במסגרת הפרויקט ייבנו 150 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. על פי התב"ע הרלוונטית לפרויקט במועד זה, סך השטח העיקרי לבניה למגורים (בניה מרקמית ומגדלית) עומד על כ- 12 אלף מ"ר וסך השטח העיקרי לתעסוקה ומסחר על כ- 2,400 מ"ר. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של 60 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות מהמועד הקובע.

תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, תשלם השותפות לרשות סך כולל של כ-248 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-28 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח, תוך 90 ימים מהמועד הקובע. במסגרת הליכי המכרז, להבטחת התחייבות הרכישה של השותפות הועמדה ערבות מכרז בסכום של כ- 83 מיליון ש"ח.

נכון למועד דיווח זה, הזכייה הינה מותנית כמתואר לעיל, אין כל וודאות ביחס לאופן ו/או להיקף ו/או למועד הוצאתו לפועל של הפרויקט. בהתאם, טרם נמסרו המקרקעין כאמור לשותפות וטרם התקבלו ההיתרים לבניית הפרויקט. לאור האמור לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך את מועד סיום הפרויקט בשלמותו ואת היקפי ו/או שיעורי העלויות והרווחים הצפויים בפרויקט.

#### 5. תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית - סעיף 10.13.6.2

בהמשך למפורט בסעיף 10.13.6.2 לחלק א' לדוח השנתי בקשר עם תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית, אשר הוגשה בבית משפט השלום בחיפה, בסך כולל (מוערך למועד הבקשה) של 2 מיליון ש"ח, בכל הנוגע לשילוט בפרויקט כביש 6 חוצה צפון, מעדכנת החברה כי ביום 25 למאי 2025 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה נמחקה בקשת האישור (והתביעה) משלא הוגשה הודעה מאת המבקש בהתאם להחלטות קודמות של בית המשפט בתיק שעניינין זהות הבקשה דן לבקשות אחרות שכבר ניתן בהן פסק דין במסגרת פרויקט זה.

## 6. בקשה לאישור תובענה נגזרת - סעיף 15.3 לחלק א' לדוח השנתי

בהמשך למפורט בסעיף 15.3 לחלק א' לדוח השנתי בקשר עם בקשה לאישור תובענה נגזרת (אשר אושרה כתביעה נגזרת על ידי בית המשפט והוגשה על ידי התובע) נגד בעלי השליטה בחברה הנוגעת להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2015 בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בסך של 54 מיליון ש"ח בקשר עם ההליכים הפליליים ברומניה נגד חברה בת לשעבר (שהתאגדה ברומניה) ומנהל עבר שלה, בהמשך לבקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי החברה (וכן בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי בעלי השליטה) ולהליך גישור שהתנהל בין הצדדים כמפורט בדוח השנתי כאמור, ביום 27 במרס 2025 הוגשה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור הסכם פשרה, אשר גובש בין הצדדים לכלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בבית משפט זה (התביעה הנגזרת, התובענה הנגזרת והבקשה לדיון חוזר). בהסכם הפשרה התקשרו המבקש (התובע), בעלי השליטה והחברה ("הסכם הפשרה") והוא כולל, בין היתר, סילוק סופי, מלא ומוחלט של בקשות האישור, של התביעה ושל כל הטענות והעילות, שהועלו במסגרת ההליכים המשפטיים בתיק וכן סילוק מלא ומוחלט כאמור של כל טענה או תביעה הקשורים במישרין או בעקיפין להליכים כאמור כנגד בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשם, אשר כנגדם הוסכם, כי לצרכי פשרה בלבד, מבלי להודות באיזו מהטענות והעילות כאמור, ישולם לחברה פיצוי בגין הליך העמדת הערבות כאמור, כמפורט להלן:

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

6.1.1. בעלי השליטה ישלמו לחברה סכום של 16 מיליון ש"ח מתוך סכום הפשרה וזאת בתוך 30 ימים ממועד אישור הפשרה על ידי בית המשפט.

6.1.2. בנוסף, עקב הקושי לאמוד את סכום התועלות שצמחו לחברה הן מהעמדת הערבות והן מפעולות החברה שנקטו על ידה שתכליתן צמצום הנזק שנגרם לחברה לכאורה כתוצאה מחילוט הערבות, לצורכי הפשרה הוסכם להעמיד סכום התועלות לחברה על סך של 12 מיליון ש"ח ולראות בו כחלק מסכום הפשרה.

6.1.3. בנוסף, הוסכם כי, בכפוף לאישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה תשלם לתובע ולבאי כוחו גמול ושכר טרחה בסכום כולל של 3 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה שנקבעה בהסכם, בתוספת מע"מ כדין.

6.2. הוסכם כי עם אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט ולאחר ביצוע התשלום במזומן, הסכם הפשרה יהווה מעשה בית דין כלפי בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשם וימצא את כל הטענות או עילות התביעה או הדרישות של התובע, של החברה או של מי מטעמם ובשם כנגד הנתבעים, החברה ו/או כל צד שלישי שהוא בקשר עם כלל הטענות והעילות שהועלו בהליך. עוד הוסכם כי עם אישורו של הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, מוותרים בעלי השליטה על כל תביעה כלפי החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים ומי מטעמם, בקשר לעילות ולטענות נשוא ההליך ובקשר להסכם הפשרה.

הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט ביום 27 במרס 2025 בהתאם להוראות סעיף 202 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 וכפוף לאישורו לאחר ביצוע ההליכים הקבועים בסעיף כאמור. ביום 31 במרס 2025 פורסמו בהתאם להוראות בית המשפט הודעות בעיתונות אודות ההסדר, עד למועד שקבע בית המשפט לא הוגשו התנגדויות או עמדות כלשהן בענין ההסכם. ביום 21 במאי 2025 ניתנה ליועצת המשפטית לממשלה ארכה בת 45 ימים להגשת עמדתה ביחס להסכם הפשרה. כך, בקשת אישור הסכם הפשרה עודנה תלויה ועומדת.

7. השלמות ותוספות נוספות בקשר עם סעיף 9.10 לחלק א' לדוח השנתי

בקשר עם סעיף 9.10 חלק א' בדוח השנתי בדבר צבר ההזמנות במגזר התשתיות, מובאים הפרטים הנוספים שלהלן:

א. עדכון צבר ההזמנות במגזר התשתיות ליום 12.3.2025: בעקבות טעות סופר בנתון שנכלל בטבלה האמורה, מובא הצבר ליום 12.3.2025 בשנית:

צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 12 במרס 2025 (סמוך למועד הדוח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
-	סה"כ 2024
129	רבעון ראשון 2025
601	רבעון שני 2025
603	רבעון שלישי 2025
1,883	סה"כ 2025
2,149	סה"כ שנת 2026
1,435	שנת 2027 ואילך
<b>5,467</b>	<b>סה"כ</b>

ב. צבר הזמנות מלקוחות חיצוניים

להלן טבלה המציגה את צבר ההזמנות מלקוחות חיצוניים (צדדים שלישיים) ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות מלקוחות חיצוניים במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2024	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
553	רבעון ראשון 2025
351	רבעון שני 2025
373	רבעון שלישי 2025
1,639	סה"כ 2025
1,439	סה"כ שנת 2026
933	שנת 2027 ואילך
<b>4,011</b>	<b>סה"כ</b>

בהמשך למפורט בסעיף 9.10 לחלק א' לדוח השנתי, הפערים שנוצרו בין צבר ההזמנות החזוי לשנת 2024 לבין ההכנסות בפועל בשנת 2024 נובעים מדחיית הכנסות בלבד, זאת בעיקר בגין השפעות מלחמת חרבות ברזל. החברה לא התמודדה עם ביטולים של הזמנות או קיטון באומדן ההכנסות שנלקחו בחשבון בצבר ההזמנות לשנת 2024 כפי שכומת בסוף שנת 2023.

ככלל, כפי שצוין בסעיף 9.10, הצבר מורכב מיתרות ביצוע בפרויקטים לגביהם קיימות הזמנות מחייבות מול מזמיני העבודות. במסגרת חלק מהחוזים עם המזמינים קיימים סעיפי ביטול מטעמי נוחות, אך לנסיון החברה לאורך שנים ארוכות מדובר בסעיפים שהשימוש בהם נדיר וכמעט ולא קיים בענף, בעיקר בפרויקטים שנמצאים בשלב הביצוע. יצויין בהקשר זה כי סעיפי ביטול אלו מלווים בסעיפי פיצוי הולמים במקרה של שימוש בהם.



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה  
ליום 31.03.2025**



**שפיר הנדסה ותעשייה**

**בע"מ**

**דוח הדירקטוריון על מצב**

**ענייני התאגיד**

**ליום 31 במרס 2025**

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

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

## א'- הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### 1. התאגיד 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 במאחד. הקבוצה החלה בפעילותה בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבנייה, הפיתוח והתשתיות.

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

#### 1.2 תחומי פעילות של הקבוצה

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

- 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 ציבורי (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"

לפרטים ראה באור 14 בדוחות הכספיים

1.4 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה:

2.1 נכסים שוטפים

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		יתרה ליום 31 במרס			סעיף
	ב- %	במיליוני ש"ח	2024		2025	
			2024	2025	2025	
מזומנים ושווי מזומנים	(33%)	(221)	678	1,058	457	
פקדונות בתאגידים בנקאיים ופיננסים מוגבלים	(38%)	(46)	121	109	75	
לקוחות והכנסות לקבל ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	-	2	1,612	1,272	1,614	
מלאי בניינים ודירות למכירה ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	-	(3)	601	245	598	
נכסים פיננסים ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	1%	2	378	351	380	
חייבים ויתרות חובה ואחרים עיקר העליה היא בגין גידול במע"מ לקבל (בשל רכישת קרקע) ומגידול חוב של שותפים עבור פרויקטים בהקמה	26%	148	580	603	728	
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>(3%)</b>	<b>(118)</b>	<b>3,970</b>	<b>3,638</b>	<b>3,852</b>	

2.2. נכסים לא שוטפים

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום 31 במרס		סעיף
	ב- %			2024	2025	
				במיליוני ש"ח		
עיקר הגידול הוא בגין רכישת קרקע לבנייה בנתניה	19%	289	1,516	1,839	1,805	מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה
הירידה היא בהתאם ללוחות התשלומים החוזי בפרויקטים השונים	(1%)	(26)	3,227	3,299	3,201	נכסים פיננסיים
השקעה במניות בית זיקוק אשדוד	-	-	67	111	67	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	(1%)	(5)	398	366	393	נכס זכות שימוש
לפרוט ראה באור 13 לדוחות הכספיים השנתיים	-	-	580	603	580	נכסים בלתי מוחשיים
לפרוט ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים	-	-	298	299	298	מוניטין
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	1%	11	967	917	978	רכוש קבוע
הגידול נובע בעיקר מהשקעות לפיתוח והקמה של בתי דיור מוגן	3%	101	3,751	3,443	3,852	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
עיקר הגידול נובע מהשקעות בחברות מוחזקות כחלק מהתכניות העסקיות	12%	34	278	227	312	השקעה בחברות מוחזקות
	-	(1)	474	388	473	נכסים לא שוטפים אחרים
	3%	403	11,556	11,492	11,959	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2%	285	15,526	15,130	15,811	סה"כ נכסים

2.3 התחייבויות שוטפות

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום 31 במרס		סעיף
				2024	2025	
	ב- %	במיליוני ש"ח				
עיקר הגידול באשראי שימש להשקעות לפיתוח/הקמה של בתי דוור מוגן ולמימון תחילת עבודה בפרויקטים	16%	99	606	685	705	אשראי מתאגידים פיננסים
הירידה הינה בהתאם ללוחות הפרעון של ההלוואות	16%	(116)	739	1,469	623	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
השינוי הינו בהתאם להתקדמות בפרויקטים השונים	13%	24	192	281	216	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	1%	4	663	623	667	פקדונות מדיירים
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	(18%)	(4)	22	34	18	מקדמות מרוכשי דירות
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	(3%)	(19)	749	694	730	ספקים
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	3%	12	379	305	391	זכאים ויתרות זכות
	-	-	3,350	4,091	3,350	סה"כ התחייבויות שוטפות

2.4. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום במרס 31		סעיף
	ב- %			2024	2025	
			במיליוני ש"ח			
עיקר הגידול נובע מלקיחת הלוואה למימון רכישת קרקע לפרויקט בניה	14%	394	2,734	1,697	3,128	הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
הירידה נובעת מפרעונות שוטפים ומאידיך שיערוך היתרה	(2%)	(57)	3,529	3,429	3,472	הלוואות לפרויקטי זכיינות
ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 5 להלן	-	3	1,124	1,324	1,127	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	-	(1)	300	265	299	התחייבות בגין חכירה
התחייבות כחלק מרכישת הקרקע בפרויקט נדל"ן ולדיירים בפרויקטים של פיננוי בינוי	2%	3	155	148	158	התחייבות למתן שירותי בניה
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	(4%)	(2)	50	55	48	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2024	-	-	327	319	327	מסים נדחים
עיקר הירידה הינה בגין שינוי השווי בסעיף של נגזרים משובצים	(27%)	(25)	94	60	69	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	4%	315	8,313	7,297	8,628	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	3%	315	11,663	11,388	11,978	סה"כ התחייבויות

2.5. הון

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2024	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה ליום במרס 31		סעיף
	ב- %			2024	2025	
			במיליוני ש"ח			
מחד עליה בגין רווחים שוטפים ומאידיך ירידה בגין דיבידנד שהוכרז	(1%)	(30)	3,863	3,742	3,833	סה"כ הון

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעולות נמשכות :

השינוי בין רבעון ראשון 2025 לרבעון ראשון 2024		מיליוני ש"ח	ב-%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור	
					2024	2025		
				מיליוני ש"ח				
22%	249	5,085	1,121	1,370	א	הכנסות		
20%	199	4,345	985	1,184		עלות ההכנסות		
37%	50	<b>740</b>	<b>136</b>	<b>186</b>	<b>ב</b>	<b>רווח גולמי</b>		
		14.6%	12.1%	13.6%		אחוז הרווח הגולמי		
40%	4	46	10	14	ג	הוצאות מכירה ושיווק		
26%	17	292	66	83	ד	הוצאות הנהלה וכלליות		
(93%)	(25)	197	27	2		הכנסות אחרות נטו		
5%	4	<b>599</b>	<b>87</b>	<b>91</b>		<b>רווח תפעולי</b>		
(49%)	(25)	268	51	26	ה	הוצאות מימון נטו		
81%	29	<b>331</b>	<b>36</b>	<b>65</b>		<b>רווח לאחר מימון</b>		
-	(25)	(49)	-	(25)	ו	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות		
11%	4	<b>282</b>	<b>36</b>	<b>40</b>		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>		
533%	16	67	3	19		מיסים על ההכנסה		
(36%)	(12)	<b>215</b>	<b>33</b>	<b>21</b>		<b>רווח נקי</b>		

**דו"ח בדבר מגזרי הפעילות (מיליוני ש"ח)**

שיעור הרווח		רווח ברבעון הראשון		הכנסות רבעון ראשון		מגזר
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
15%	14%	73	92	503	636	תעשייה
2%	6%	11	34	447	574	תשתיות
38%	30%	26	28	69	92	נדל"ן
19%	23%	11	16	58	69	זכיינות
9%	7%	10	8	112	108	שילוח ולוגיסטיקה
11%	12%	131	178	1,189	1,479	סה"כ לפני התאמות
						בניכוי הכנסות בין מגזריות:
				35	46	תעשייה
				31	62	תשתיות
				2	1	שילוח ולוגיסטיקה
		1	-			כללי
12%	13%	130	178	1,121	1,370	סה"כ

**באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:**

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

**א. הכנסות**

היקף ההכנסות במגזר התעשייה עלה בכ-26% לעומת היקפן ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן היקף ההכנסות במגזר התשתיות עלה בכ-23% לעומת ההכנסות ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת חזרה לפעילות סדירה ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד שנפגע בשל מלחמת חרבות ברזל.

ישנה עליה בהכנסות במגזר הנדל"ן הנובעת מהתקדמות קצב הביצוע בפרויקטים למגורים שהחברה מבצעת וכן מעליה בהכנסות מנכסים מניבים.

במגזר הזכיינות ישנה עליה של 11 מיליון ש"ח שנובע אף הוא מהשיפור בפעילות המשקית לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

במגזר השילוח והלוגיסטיקה אין שינוי מהותי בהכנסות.

**ב. רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-186 מיליון ש"ח לעומת כ-136 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הממוצע ברבעון הראשון של 2025 עומד על כ-13.6% לעומת כ-12.1% ברבעון המקביל אשתקד, שהושפע ממלחמת חרבות ברזל. החברה עודנה נוקטת בצעדים אשר יאפשרו לה לחזור לשיעורי הרווחיות המקובלים אצלה עם תום המלחמה שעדיין נמשכת.

**ג. הוצאות מכירה ושיווק**

ברבעון הראשון של שנת 2025 הסתכמו לסך של כ-14 מיליון ש"ח לעומת כ-10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה בעיקר לאור הגידול במספר הפרויקטים שנכנסו לשלב השיווק במגזר הנדל"ן.

**ד. הוצאות הנהלה וכלליות**

ברבעון הראשון בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-83 מיליון ש"ח לעומת כ-66 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בעלויות השכר עם תחילת מגמת החזרה לשגרה והתגברות הפעילות ובשל עדכוני שכר שוטפים.

**ה. מימון**

סה"כ ההוצאה נטו בגין כלל סעיפי המימון ברבעון הנוכחי מסתכמות בכ-26 מיליון ש"ח לעומת כ-51 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהשפעה לטובה של שיערוך מטבע וכן משינוי תמהיל חוב במסגרת פרויקט זכינות.

**ו. חברות מוחזקות**

החברה רשמה קיטון ברווח בסך של כ-25 מ"ש בגין חברות מוחזקות וזאת בשל השפעה חשבונאית של שיערוך מטבע ונגזרים משובצים וכן בהתאם לתכנית העבודה של החברות המוחזקות בתקופת ההקמה.

**4. נזילות ומקורות מימון**

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

31 בדצמבר 2024		31 במרס 2025		
מסד % המאזן	מיליוני ש"ח	מסד % המאזן	מיליוני ש"ח	
6.3%	983	6.1%	970	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
1.3%	205	1.3%	208	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1.0%	157	0.9%	150	חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכינות
17.6%	2,734	19.8%	3,128	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
7.2%	1,124	7.1%	1,127	אגרות חוב
22.7%	3,529	22.0%	3,472	הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכינות
<b>56.2%</b>	<b>8,732</b>	<b>57.3%</b>	<b>9,055</b>	<b>סה"כ</b>

4.1 א. עיקר הגידול נובע מלקיחת אשראי לרכישת קרקע לפרויקט של בנייה למגורים.

**4.2. ניתוח תזרים המזומנים בשלושת החודשים הראשונים בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024****א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת –**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון הראשון בשנת 2025 הסתכם לכ-258 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ-33 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2024.

התזרים השלילי הרבעון נבע בעיקר מתשלום בגין רכישת קרקע לפרויקט של בנייה למגורים בכ-325 מיליון ש"ח, כולל רכיב המע"מ אשר הושב לאחר תאריך הדוח.

**ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה -**

תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ברבעון הראשון בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-164 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5 מיליון ש"ח ברבעון הראשון בשנת 2024.

ברבעון הראשון השנה שימש התזרים בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה, ברכוש קבוע ובחברות מוחזקות.

**ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון –**

תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון ברבעון הראשון בשנת 2025 הסתכם בסך של כ-201 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון ברבעון הראשון הסתכם בכ-276 מיליון ש"ח.

עיקר התזרים לפעילות מימון ברבעון הראשון השנה נבע מלקיחת אשראי לרכישת קרקע לפרויקט של בנייה למגורים.

**4.3. הון חוזר**

ליום 31 במרס 2025 לחברה הון חוזר בסך של כ-502 מיליון ש"ח.

**4.4. תקנה 10**

בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה לפי התקנה.

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

**5. תעודות התחייבות של החברה - להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב (מיליוני 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 31/03/2025	69	429
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/03/2025	1	3
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/03/2025	70	432
השווי הבורסאי ליום 25/05/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	69	407
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 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	1,100
הערך הנקוב ליום 31/03/2025	915
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/03/2025	7
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/03/2025	833
השווי הבורסאי ליום 25/05/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	775
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	iA+
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 בטרם 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	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 מידי החברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>

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

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

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

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

הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון

28 במאי 2025



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ג'

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 31.03.2025**

---

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 31.03.2025**

**שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס 2025**

**(בלתי מבוקרים)**

## שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

### דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס 2025

#### (בלתי מבוקרים)

#### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-18	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 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 31 במרץ 2025, ואשר הכנסותיהן המתייחסות לזכות החברה מהוות כ-1% מכלל הכנסות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך וכן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-148 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ- (11) מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 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, 28 במאי, 2025

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
678	1,056	456	מזומנים ושווי מזומנים
-	2	1	מזומנים מיועדים המוחזקים לתשלום אגרות החוב
121	109	75	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
1,612	1,272	1,614	לקוחות ונכסי חוזה
515	550	694	חייבים ויתרות חובה
601	245	598	מלאי בניינים ודירות למכירה
378	351	380	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון
65	53	34	מכשירים פיננסיים נגזרים
<b>3,970</b>	<b>3,638</b>	<b>3,852</b>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,516	1,839	1,805	מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות
3,227	3,299	3,201	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון
398	(* 366)	393	נכסי זכות שימוש
298	299	298	מוניטין
580	603	580	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
967	917	978	רכוש קבוע, נטו
3,751	3,443	3,852	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
278	227	312	השקעה בחברות מוחזקות
67	111	67	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
284	225	282	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
13	14	13	מכשירים פיננסיים נגזרים
177	149	178	מסים נדחים
<b>11,556</b>	<b>11,492</b>	<b>11,959</b>	
<b>15,526</b>	<b>15,130</b>	<b>15,811</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
606	685	705
377	975	265
157	285	150
205	209	208
192	281	216
663	623	667
22	34	18
749	694	730
355	(* 295)	369
24	10	22
<u>3,350</u>	<u>4,091</u>	<u>3,350</u>
2,734	1,697	3,128
3,529	3,429	3,472
1,124	1,324	1,127
300	(* 265)	299
50	(* 55)	48
25	5	9
155	148	158
327	319	327
69	55	60
<u>8,313</u>	<u>7,297</u>	<u>8,628</u>
3,121	3,033	3,087
742	709	746
<u>3,863</u>	<u>3,742</u>	<u>3,833</u>
<u>15,526</u>	<u>15,130</u>	<u>15,811</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים פיננסיים
חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים פיננסיים
חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
פקדונות מדיירים
מקדמות מרוכשי דירות
ספקים
זכאים ויתרות זכות
מכשירים פיננסיים נגזרים

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים פיננסיים
הלוואות לפרויקטי זכיינות
אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
מכשירים פיננסיים נגזרים
התחייבות למתן שירותי בניה
מסים נדחים
התחייבויות אחרות

**הון**

הון המיוחס לבעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

**סה"כ התחייבויות והון**

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

28 במאי 2025

שי לינדנר  
סמנכ"ל כספים

הראל שפירא  
סמנכ"ל ודירקטור

יהודה שגב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
5,085	1,121	1,370	הכנסות
4,345	985	1,184	עלות ההכנסות
740	136	186	רווח גולמי
46	10	14	הוצאות מכירה ושיווק
292	66	83	הוצאות הנהלה וכלליות
(197)	(27)	(2)	הכנסות אחרות, נטו
599	87	91	רווח תפעולי
559	118	111	הוצאות מימון
(4)	(14)	(9)	הכנסות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
(287)	(53)	(76)	הכנסות מימון
331	36	65	
49	-	25	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
282	36	40	רווח לפני מסים על ההכנסה
67	3	19	מסים על ההכנסה
215	33	21	<b>רווח לתקופה</b>
			<b>רווח נקי לתקופה מיוחס ל:</b>
178	31	17	בעלי מניות החברה
37	2	4	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
215	33	21	
	ש"ח		
0.50	0.09	0.05	רווח בסיסי למניה
	ש"ח		
0.49	0.09	0.05	רווח נקי מדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2024	2025
	בלתי מבוקר	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
215	33	21
4	-	2
(37)	8	-
(30)	2	18
(3)	-	4
<u>149</u>	<u>43</u>	<u>45</u>
112	41	41
37	2	4
<u>149</u>	<u>43</u>	<u>45</u>

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:  
 מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס  
 רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח  
 (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:  
 רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי 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 הונניים 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	
3,863	742	3,121	(2)	2,587	(69)	49	92	464	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
(80)	-	(80)	-	(80)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
5	-	5	-	-	-	-	5	-	-	תשלום מבוסס מניות
21	4	17	-	17	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
24	-	24	-	2	4	18	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
45	4	41	-	19	4	18	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>3,833</u>	<u>746</u>	<u>3,087</u>	<u>(2)</u>	<u>2,526</u>	<u>(65)</u>	<u>67</u>	<u>97</u>	<u>464</u>	<u>-</u>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2025</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי 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	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
6	-	6	-	-	-	-	6	-	-	תשלום מבוסס מניות
33	2	31	-	31	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
10	-	10	-	-	8	2	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
43	2	41	-	31	8	2	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>3,742</u>	<u>709</u>	<u>3,033</u>	<u>(2)</u>	<u>2,436</u>	<u>(21)</u>	<u>81</u>	<u>76</u>	<u>463</u>	<u>-</u>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2024</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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	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
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
23	-	23	-	-	-	-	23	-	-	תשלום מבוסס מניות
215	37	178	-	178	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(66)	-	(66)	-	4	(40)	(30)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
149	37	112	-	182	(40)	(30)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
<u>3,863</u>	<u>742</u>	<u>3,121</u>	<u>(2)</u>	<u>2,587</u>	<u>(69)</u>	<u>49</u>	<u>92</u>	<u>464</u>	<u>-</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2024	2025
	בלתי מבוקר	
מבוקר		
215	33	21
291	69	76
49	-	25
23	6	5
4	2	1
(83)	(5)	1
(94)	(1)	(3)
268	51	26
67	3	19
(3)	-	-
<b>522</b>	<b>125</b>	<b>150</b>
(339)	(32)	5
87	41	(120)
(44)	(9)	(281)
5	(14)	2
39	(13)	(14)
-	-	22
(102)	(125)	(26)
(109)	(20)	24
(16)	(3)	(3)
<b>(479)</b>	<b>(175)</b>	<b>(391)</b>
4	-	-
(79)	(16)	(38)
<b>(75)</b>	<b>(16)</b>	<b>(38)</b>
<b>183</b>	<b>(33)</b>	<b>(258)</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**  
**התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

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

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

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

**מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:**

מסים שהתקבלו  
 מסים ששולמו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2024	2025
	מבוקר	בלתי מבוקר
10	38	37
(103)	(3)	(59)
282	68	70
(82)	(31)	(65)
(228)	(29)	(91)
(223)	(41)	(63)
25	6	8
(27)	-	-
93	-	-
(30)	(15)	(12)
30	3	11
(1)	(1)	-
(254)	(5)	(164)
(2)	-	-
536	384	291
(42)	(17)	(8)
87	-	-
(271)	(44)	(49)
322	83	106
(87)	(16)	(22)
(210)	-	-
(6)	-	-
(398)	(114)	(117)
(71)	276	201
(142)	238	(221)
820	820	678
678	1,058	457
45	19	56
117	11	22
35	-	-
36	-	-
-	-	80

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות  
מתן הלוואות לזמן ארוך והפקדת פקדונות  
תקבולים בגין נכסים פיננסיים  
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות  
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
רכישת חברות מאוחדות ופעילות  
תמורה מימוש השקעה  
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים  
ריבית שהתקבלה  
תמורה ממימוש חברה מאוחדת

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**גידול (קיטון) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים מיועדים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לסוף התקופה**

**פעילות מהותית שאינה במזומן**

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי  
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה  
המרת חו"ז לחברה כלולה לשטרי הון  
השקעה בחברה כלולה כנגד חוב  
דיבידנד שהוכרז

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 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 ואבזרי צנרת, פעילות למתן שירותים שונים בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה ופתרונות לניהול שרשרת האספקה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

במסגרת הדוח על המצב הכספי סווגו מחדש נתוני השוואה ליום 31.3.2024 כדלהלן: יתרת הפרשה לחופשה בסך של 25 מיליון ש"ח שנקללה בסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים במסגרת התחייבויות לא שוטפות סווגה לסעיף זכאים ויתרות זכות.

בנוסף בוצעה התאמה לא מהותית של נתוני השוואה, גידול ביתרת נכסי זכות שימוש מול יתרת התחייבות בגין חכירה בסך של 16 מיליון. הנהלת החברה סבורה כי מדובר על התאמה לא מהותית וזאת מאחר והסיווג וההתאמה מחדש האמורים לעיל אינם משפיעים על המצגים המשתקפים מהדוחות הכספיים בכללותם והינם זניחים ביחס לדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024.

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

ביאור 3 - מגזרי פעילות

להלן דיווח בדבר מגזרי פעילות:

**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025**

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
590	512	92	69	107	-	1,370	הכנסות מחיצוניים
46	62	-	-	1	(109)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>636</u>	<u>574</u>	<u>92</u>	<u>69</u>	<u>108</u>	<u>(109)</u>	<u>1,370</u>	סה"כ הכנסות
92	34	28	16	8	-	178	רווח מגזרי
						(89)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						2	הכנסות אחרות, נטו
						(26)	הוצאות מימון, נטו
						(25)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						<u>40</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024**

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות בלתי מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
468	416	69	58	110	-	1,121	הכנסות מחיצוניים
35	31	-	-	2	(68)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>503</u>	<u>447</u>	<u>69</u>	<u>58</u>	<u>112</u>	<u>(68)</u>	<u>1,121</u>	סה"כ הכנסות
73	11	26	11	10	(1)	130	רווח מגזרי
						(70)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						27	הכנסות אחרות, נטו
						(51)	הוצאות מימון, נטו
						-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						<u>36</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות מבוקר	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
2,210	1,815	340	280	440	-	5,085	הכנסות מחיצוניים
147	181	-	-	6	(334)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,357</u>	<u>1,996</u>	<u>340</u>	<u>280</u>	<u>446</u>	<u>(334)</u>	<u>5,085</u>	סה"כ הכנסות
356	123	114	97	30	(6)	714	רווח מגזרי
						(312)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						197	הכנסות אחרות, נטו
						(268)	הוצאות מימון, נטו
						(49)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						<u>282</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 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 31 במרס 2025 לאופציות סדרה א' הינה בסך של כ- 3.609 ש"ח ולאופציות סדרה ב', שהוענקו ב- 2021 וב- 2024 תוספת המימוש הינה בסך של כ- 23.209 ש"ח כ- 21.566 ש"ח, בהתאמה.

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

**ג. עמידה באמות מידה פיננסיות**

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה וחברות בנות התחייבו לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות ומסגרות אשראי מתאימים פיננסיים 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 למעט אשראי שוטף בסך של כ-49 מיליון ש"ח בחברה מאוחדת אשר בגינו התקבל אישור (WAIVER) מהתאגידים לפיו לא יממשו את זכותם להעמיד את החוב לפירעון מיידי.

**ד. מלחמת חרבות ברזל**

ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונשפעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחסיתפת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חרבות ברזל" ופתחה במתקפה על רצועת עזה. במקביל, החלה מתיחות שהולכת וגוברת בגבולה הצפוני של המדינה אל מול ארגון הטרור ח'זבאללה, המשגר תקיפות נקודתיות לשטח ישראל כמו גם, החלו מתקפות על ספינות ישראליות ו/או ספינות המיועדות להגיע לישראל העוברות בים אדום, על ידי כוחות חות'ים בתימן. בעקבות אירועים קשים אלו, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על הבטחון הציבורי, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה, מוסדות חינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי המלחמה. המלחמה נמשכה בעצימות לאורך כל שנת 2024, כאשר הפסקת אש אל מול לבנון נכנסה לתוקף בסוף חודש נובמבר 2024 והפסקת אש זמנית ברצועת עזה נכנסה לתוקף ב- 19 בינואר 2025. במחצית השנייה של 2024 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים ליישובים מסיימים בעוטף עזה, כאשר ברבעון האחרון של 2024 חלה ירידה בהיקף גיוס המילואים. ברבעון הראשון של 2025 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים ליישובים בגבול הצפון. לאורך כל שנת 2024 וכן בחודשים הראשונים של 2025 התנועה הימית בים האדום חווה פגיעה קשה בשל המתקפות כאמור של ארגוני הטרור מתימן. ביום 18 במרס 2025 הסתיימה הפסקת האש בגזרת עזה והלחימה התחדשה.

ההשפעה השלילית של המצב הבטחוני כאמור, הובילה לפגיעה במידה שונה בכלל תחומי הפעילות של החברה. ככלל, השלכות המצב הבטחוני הובילו לצמצום בהיקף המכירות והביצוע בתחומי הפעילות, לעיכובים בלוחות זמנים ביחס לפרוייקטים שהינם בשלבי ביצוע וכן לגידול בעלויות פרויקטים: בתחומי התשתיות, הזכיינות והתעשייה, הואטה הפעילות כתוצאה ממחסור בכוח אדם בשל גיוס המילואים הנרחב, מחסור בעובדים ומומחים זרים (אשר חלק עזבו לארץ מוצאם) וכן הגבלה על כניסת עובדי הרשות הפלשתינאית לשטחי ישראל. לכך נלוותה היעדר פעילות או פעילות חלקית של קבליני משנה. בנוסף לאור המגבלות שהוטלו כתוצאה ממצב החירום, בתחילת המלחמה נאלצה החברה להשבית (או להפעיל באופן חלקי), מספר אתרי בנייה וחלק ממפעלי התעשייה של החברה. בנוסף, כפועל יוצא מהאטה הכללית של ענף הבניה והתשתיות הורגשה ירידה גם בביקוש לחומרי תעשייה הנמכרים ומשווקים על ידי החברה וחלק מלקוחות החברה התקשו לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופנו לחברה בבקשה לבצע פריסת חוב. הימשכות המלחמה בתקופת הדוח וכן התקיפות בים אדום, השפיעו גם על פעילות השילוח בתחום הלוגיסטיקה והובילו לצמצום בקיבולת המטענים המגיעה ויוצאת מישראל וכן לעליית מחירים - הן בשילוח ימי והן בשילוח אווירי. יצוין עם זאת, כי ברבעון הרביעי של 2024 וברבעון הראשון לשנת 2025 חלה התאוששות מסויימת בפעילות הכלכלית בתחומי פעילותה של החברה. התאוששות כאמור עלולה להיבלם אם וככל שתחול התדרדרות בטחונות.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

**ה. תיקון הסכם הזיכיון והארכת תקופת הזיכיון של מתקן ההתפלה באשדוד עד לשנת 2044**

בהמשך לאמור בבאור 6א16 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 26 במרס 2025, נחתם תיקון להסכם הזיכיון מול המדינה. בין היתר, במסגרת תיקון ההסכם הוארכה תקופת הזיכיון של מתקן ההתפלה ב-6 שנים נוספות, עד לתום שנת 2044 (ובשניו לא מהותי לתעריף המים בתקופת הארכה). בנוסף, במסגרת התיקון האמור, הותאמה תקופת הזיכיון של תחנת הכוח כך שתסתיים בשנת 2044 (חלף אפריל 2046 לפני התיקון להסכם), באופן בו תקופת הזיכיון להפעלת מתקן ההתפלה ותחנת הכוח תסתיימנה יחדיו בשנת 2044 וכן הוסכם על ויתור תביעות הדדי חלקי. יצוין, כי נכון למועד דוח זה הסתיימו עבודות שיפוץ ושרדוג מתקן ההתפלה. בימים אלו מתקן ההתפלה מצוי בתקופת הרצה וכמות המים המיוצרת בו הולכת ועולה. כבר כיום מחזיק המתקן ביכולת ייצור בהתאם לתכנית השנתית המאושרת.

**ו. זכיה מותנית במכרז להקמת פרויקט נדל"ן למגורים בשדה דב, תל אביב**

ביום 30 במרס 2025, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכייה (מותנית) של שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, במכרז פומבי שפרסמה הרשות לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה דומה בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש), לתכנון, פיתוח ובניית 150 יח"ד בשטח של כ-4.23 דונם, בתוכנית תא/4444/2 צפון, רובע שדה דב, בעיר תל אביב. (להלן: "התכנית", "הזכויות במקרקעין" ו-"הפרויקט" בהתאמה). יובהר כי, לפי תנאי המכרז, הזכיה מותנית בכניסתה לתוקף של התכנית אשר חלה על המקרקעין. בהתאם, זכייה סופית במכרז וכל עניין הנגזר מהזכייה, ובכלל זאת מניין הימים להשלמת התחייבויות הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום, ימנו ממועד הכרזת ועדת המכרזים על זכייה סופית במכרז (להלן: "המועד הקובע"). במסגרת הפרויקט ייבנו 150 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. על פי התב"ע הרלוונטית לפרויקט במועד זה, סך השטח העיקרי לבניה למגורים עומד על כ-12 אלף מ"ר וסך השטח העיקרי לתעסוקה ומסחר על כ-2,400 מ"ר. תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, תשלם השותפות לרשות סך כולל של כ-248 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-28 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח, תוך 90 ימים מהמועד הקובע (זכיה סופית כאמור). במסגרת הליכי המכרז, להבטחת התחייבות הרכישה של השותפות הועמדה ערבות מכרז בסכום של כ-83 מיליון ש"ח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של 60 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות מהמועד הקובע (זכיה סופית כאמור). נכון למועד דיווח זה, הזכייה הינה מותנית כמתואר לעיל, אין כל וודאות ביחס לאופן ו/או להיקף ו/או למועד הוצאתו לפועל של הפרויקט. בהתאם, טרם נמסרו המקרקעין כאמור לשותפות וטרם התקבלו ההיתרים לבניית הפרויקט.

**ז. בקשה לבהמ"ש לאישור הסכם פשרה בתביעה נגזרת בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בקשר עם הליכים משפטיים ברומניה**

בהמשך לאמור בבאור 28ג לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם בקשה לאישור תובענה נגזרת (אשר אושרה כתביעה נגזרת על ידי בית המשפט והוגשה על ידי התובע) נגד בעלי השליטה בחברה הנוגעת להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2015 בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בסך של 54 מיליון ש"ח בקשר עם ההליכים הפליליים ברומניה נגד חברה בת לשעבר (שהתאגדה ברומניה) ומנהל עבר שלה, בהמשך לבקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי החברה (וכן בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי בעלי השליטה) ולהליך גישור שהתנהל בין הצדדים כמפורט בדוח השנתי כאמור, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 27 במרס 2025 הוגשה לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור הסכם פשרה, אשר גובש בין הצדדים לכלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בבית משפט זה (התביעה הנגזרת, התובענה הנגזרת והבקשה לדיון חוזר). בהסכם הפשרה התקשרו המבקש (התובע), בעלי השליטה והחברה ("הסכם הפשרה") והוא כולל, בין היתר, סילוק סופי, מלא ומוחלט של בקשות האישור, של התביעה ושל כל הטענות והעילות, שהועלו במסגרת ההליכים המשפטיים בתיק וכן סילוק מלא ומוחלט כאמור של כל טענה או תביעה הקשורים במישרין או בעקיפין להליכים כאמור כנגד בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשמם, אשר כנגדם הוסכם, כי לצרכי פשרה בלבד, מבלי להודות באיזו מהטענות והעילות כאמור, ישולם לחברה פיצוי בגין הליך העמדת הערבות כאמור, כמפורט להלן:  
הוסכם, כי סכום הפיצוי לחברה (הכולל את מלוא סכומי הגמול לתובע ושכר הטרחה לבאי כוחו) יעמוד על סכום כולל של 28 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפשרה") ויורכב מהרכיבים הבאים:  
בעלי השליטה ישלמו לחברה סכום של 16 מיליון ש"ח מתוך סכום הפשרה וזאת בתוך 30 ימים ממועד אישור הפשרה על ידי בית המשפט.

בנוסף, עקב הקושי לאמוד את סכום התועלות שצמחו לחברה הן מהעמדת הערבות והן מפעולות החברה שנקטו על ידה שתכליתן צמצום הנזק שנגרם לחברה לכאורה כתוצאה מחילוט הערבות, לצורכי הפשרה הוסכם להעמיד סכום התועלות שצמח לחברה והתקבל אצלה על סך של 12 מיליון ש"ח ולראות בו כחלק מסכום הפשרה. בנוסף, הוסכם כי, בכפוף לאישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה תשלם לתובע ולבאי כוחו גמול ושכר טרחה בסכום כולל של 3 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה שנקבעה בהסכם, בתוספת מע"מ כדין.  
הוסכם כי עם אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט ולאחר ביצוע התשלום במזומן, הסכם הפשרה יהווה מעשה בית דין כלפי בעלי השליטה, החברה וכל מי מטעמם ובשמם וימצה את כל הטענות או עילות התביעה או

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

**ז. בקשה לבהמ"ש לאישור הסכם פשרה בתביעה נגזרת בנוגע להעמדת ערבות בנקאית בקשר עם הליכים משפטיים ברומניה (המשך)**

הדרישות של התובע, של החברה או של מי מטעמם ובשםם כנגד הנתבעים, החברה ו/או כל צד שלישי שהוא בקשר עם כלל הטענות והעילות שהועלו בהליך. עוד הוסכם כי עם אישורו של הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, מוותרים בעלי השליטה על כל תביעה כלפי החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים ומי מטעמם, בקשר לעילות ולטענות נשוא ההליך ובקשר להסכם הפשרה. הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט ביום 27 במרס 2025 בהתאם להוראות סעיף 202 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 וכפוף לאישורו לאחר ביצוע ההליכים הקבועים בסעיף כאמור. ביום 31 במרס 2025 פורסמו בהתאם להוראות בית המשפט הודעות בעיתונות אודות ההסדר, עד למועד שקבע בית המשפט לא הוגשו התנגדויות או עמדות כלשהן בענין ההסכם. ביום 21 במאי 2025 ניתנה ליועצת המשפטית לממשלה ארכה בת 45 ימים להגשת עמדתה ביחס להסכם הפשרה. כך, בקשת אישור הסכם הפשרה עודנה תלויה ועומדת.

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

בהמשך לאמור בבאור 6א16 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם מחלוקות שנתגלו במהלך שנת 2024 בין שפיר מגורים ובניין בע"מ (להלן: "שפיר מגורים") חברה בבעלות מלאה של החברה לבין השותף בחברה המחזיקה בזכויות הפרויקט. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה שפיר מגורים, עם א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ וחבר נתיב חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ (להלן: "נתיב") בהסכם לרכישת זכויותיה של נתיב במיזם משותף של החברה ושל נתיב לפיתוח והקמת פרויקט לדיור בבית שמש במסגרת חברת שפיר - נתיב בע"מ ("ההסכם", "הסכם המכר", "העסקה", "הפרוייקט" ו-"חברת הפרוייקט" בהתאמה) כמפורט להלן:

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

יומחה החוב של נתיב בגין הלוואה שהתקבלה מגורם מממן בסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח (קרן ובתוספת ריבית שנצברה עד למועד חתימת הסכם המכר) אל חברת הפרוייקט כך שיוסר החיוב של נתיב לתשלום החוב האמור וחברת הפרוייקט תהפוך לחייבת בגינו. ההמחאה האמורה תיחשב כפירעון חלק של הלוואה הבעלים שנתב נתנה לחברת הפרוייקט. שפיר מגורים וחברת הפרוייקט יפעלו לשחרר את נתיב וגורמים הקשורים אליה מערבויות ושעבודים מסוימים הקשורים בפרוייקט. כן הוסכם כי כל הון עצמי נוסף שיידרש לחברת הפרוייקט יועמד על ידי שפיר מגורים בלבד. יפקע חוזה המכר למכר הזכויות במגרש 159 (הידוע כמגרש 101) הכלול בפרוייקט מחברת הפרוייקט לנתיב עקב אי קיום תנאי מתלה ועקב כך תתבטל ההתחייבות של חברת הפרוייקט להעביר לנתיב את הזכויות במגרש האמור. כפועל יוצא תגדל כמות יחידות הדיור בפרוייקט מ- 1,057 ל- 1,257 יחידות דיור (מתוך 121 יחידות מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים) וכמו כן יתווספו שטחי מסחר ומבנה מוסד ציבורי (גן ילדים). במסגרת הסכם המכר הוסכמו הצדדים על ויתור תביעות הדדי בנוגע לכלל התביעות שהתלויות ועומדות בין הצדדים אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת ההסכם.

נתיב תהיה זכאית לתשלומים נוספים מחברת הפרוייקט (לרבות באמצעות פירעון הלוואות הבעלים אשר נותרות עומדות בחברת הפרוייקט), בסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח כתלות בסך רווחים כולל בפרוייקט בהתאם למנגנון חלוקת רווחים כפי שנקבע בהסכם כמפורט להלן - במועד סיום הפרוייקט עם ביצוע גמר התחשבות בהתאם לתנאי ההסכם, תהא נתיב זכאית לסכום השווה ל - 12% בגין רווחי חברת הפרוייקט (כפי הגדרתם וחישובם בהסכם המכר) העולים מעל 100 מיליון ש"ח ובלבד שהרווחים כאמור ישולמו לנתיב אך ורק ממקורותיה של חברת הפרוייקט בכפוף לכך שלחברה יהיו מקורות תזרימיים עצמאיים (ללא צורך במימון חיצוני נוסף) וכן רק לאחר שחברת הפרוייקט פרעה סכום מסוים של הלוואות בעלים לשפיר מגורים.

עוד הוסכם כי, למעט האמור לעיל בעניין ויתור תביעות הדדי, כלל ההסכמות המפורטות לעיל ייוותרו בתוקפם גם ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים ו/או העסקה תבוטל מכל סיבה שהיא.

בהקשר לפירעון הלוואות הבעלים הנותרות של נתיב, הוסכם כי נתיב תמחל על כל חוב נותר במסגרת הלוואות הבעלים ככל שלא יפרע עקב כך שלא יתקיימו התנאים לתשלום בהתאם לאמור בהסכם המכר.

השלמת העסקה והעברת המניות של נתיב לשפיר מגורים כפופים להתקיימות תנאים מתלים ואחרים עד למועד השלמה, לרבות אישור משרד השיכון והבינוי ורשות מקרקעי ישראל, ככל שנדרש. יובהר כי שפיר רשאית, לפי שיקול דעתה להשלים את העסקה אף ללא קבלת מלוא האישורים לעיל, אך הוסכם שככל ויוטל חיוב על נתיב כתוצאה מכך ששפיר מגורים וויתרה על אחד האישורים והשלימה את העסקה, תהיה שפיר מגורים אחראית לשפות את נתיב בגין חיוב כאמור.



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

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

**מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

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

שווי הוגן			יתרה בספרים			
31 בדצמבר 2024	31 במרס 2024	31 במרס 2025	31 בדצמבר 2024	31 במרס 2024	31 במרס 2025	
						<b>נכסים פיננסיים</b>
4,126	3,900	4,041	3,605	3,651	3,580	נכסים פיננסיים בפרויקט BOT
						<b>התחייבויות פיננסיות</b>
3,950	2,727	3,988	4,224	3,107	4,347	הלוואות נושאות ריבית
1,243	1,430	1,251	1,329	1,534	1,335	אגרות חוב

-----

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקרים)

## שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרס 2025

(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

א.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 598 מיליוני ש"ח ליום ה- 31 במרץ 2025 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 18 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

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

**תל אביב, 28 במאי, 2025**

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
10	20	1
-	2	1
-	1	1
228	223	324
238	246	327
1,372	1,328	1,298
2	2	2
3,050	3,203	3,090
4,424	4,533	4,390
4,662	4,779	4,717
205	209	208
5	6	88
210	215	296
1,124	1,324	1,127
200	200	200
7	7	7
1,331	1,531	1,334
3,121	3,033	3,087
4,662	4,779	4,717

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מיועדים המוחזקים לתשלום אגרות החוב  
חייבים ויתרות חובה  
צדדים קשורים

נכסים לא שוטפים

צדדים קשורים  
מסים נדחים  
השקעה בחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב  
הלוואות מתאגיד פיננסי  
התחייבויות בגין הטבות בתום העסקה

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

28 במאי 2025

שי לינדנר  
סמנכ"ל כספים

הראל שפירא  
מנכ"ל ודירקטור

יהודה שגב  
יו"ר הדירקטוריון

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 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
31	8	7	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
1	(*) -	(*) -	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה
(28)	(8)	(6)	הוצאות הנהלה וכלליות
65	19	17	הכנסות מימון
(63)	(15)	(14)	הוצאות מימון
6	4	4	
174	28	14	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
180	32	18	רווח לפני מסים על הכנסה
(2)	(1)	(1)	הוצאות מסים על ההכנסה
178	31	17	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(\* סכום הנמוך מ- 0.5 מיליון ש"ח.

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 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
178	31	17	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
5	-	2	חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(37)	8	-	רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
			<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
(34)	2	22	חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
<u>112</u>	<u>41</u>	<u>41</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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 31 במרס	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
178	31	17
(174)	(28)	(14)
(2)	(4)	(3)
2	1	1
242	-	1
-	(1)	(1)
(10)	(7)	(1)
4	3	-
(3)	(1)	-
237	(6)	-
24	25	(2)
24	25	(2)
(210)	-	-
(51)	(7)	(6)
(261)	(7)	(6)
-	12	(8)
10	10	10
10	22	2
-	-	80

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
 הכנסות מימון, נטו  
 הוצאות מסיים על ההכנסה  
 דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות**

שינוי בחיבים ויתרות חובה  
 שינוי בצדדים קשורים ובעלי שליטה  
 שינוי בזכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

**מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:**

מסים ששולמו

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

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

החזר הלוואות (השקעות ומתן הלוואות) לחברות מוחזקות, נטו

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

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

פרעון אגרות חוב  
 ריבית ששולמה

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

סה"כ שינוי במזומנים ומזומנים מיועדים  
 מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לסוף התקופה

**פעילות מהותית שאינה במזומן**

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

# שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

## מידע נוסף

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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

### ג. מדיניות חשבונאית

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

ביאור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה

ראה באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2025.



תשתית לחיים טובים יותר

# חלק ד'

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

## שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

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

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

1. הראל שפירא, מנהל כללי;
2. 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, בביקוח 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 לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 והנהלה 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 והנהלה 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 הראשון של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

28 במאי 2025

הראל שפירא, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(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 הראשון של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת 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.

28 במאי 2025

שי לינדנר, סמנכ"ל כספים