

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוח ביניים לרבעון השלישי

של שנת 2026

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוח ביניים לרבעון השלישי של שנת 2026

<u>חלק א'</u>-	**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה**
<u>חלק ב'</u>-	**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**
<u>חלק ג'</u>-	**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30.09.2026 ומידע כספי ביניים נפרד ליום 30.09.2026**
<u>חלק ד'</u> -	**דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**



חלק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

חלק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

<u>שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה אשר יש לתארם בדוח התקופתי</u>

לפי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), להלן יובא פירוט השינויים או החידושים המהותיים, אשר אירעו בעסקי שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן: "**החברה**"), ביחס לתיאור בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025 אשר פורסם ביום 19 במרס 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024401) כפי שעודכן במסגרת חלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026, אשר פורסם ביום 26 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-048128) ובחלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2026, אשר פורסם ביום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079034) (להלן ביחד: "**הדוח השנתי**").

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

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

1. **<u>התקשרות המשך בהסכם עם גופים מוסדיים נוספים בקשר עם זכויות החברה במספר פרויקטי זכיינות - סעיף 10.1.16 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למפורט בסעיף 10.1.16 לחלק א' לדוח השנתי של החברה, ובהמשך לסעיף 2 לחלק א' לדוח השנתי, בדבר התקשרות במזכר הבנות עם גופים מוסדיים בקשר עם זכויות החברה במספר פרויקטי זכיינות ("**ההסכם המקורי**"), ביום 7 בספטמבר 2026 התקשרה החברה עם גופים מוסדיים נוספים (מקבוצת מיטב גמל ופנסיה) בנוסף לגופים המוסדיים עימם התקשרה בהסכם המקורי בנוסח מעודכן להסכם המקורי ("**ההסכם המעודכן**"). ההסכם המעודכן אושר על ידי הצדדים להסכם המקורי.

בהתאם להסכם המעודכן, ירכשו הגופים המוסדיים הנוספים מקבוצת מיטב גמל ופנסיה זכויות בשותפות המוגבלת בשיעור של 11.5% (בנוסף ל-58.5% שנרכשו במסגרת ההסכם המקורי), בתמורה כוללת של 109,250 אלפי ש"ח, ויתווספו כרוכשים נוספים בהסכם המעודכן.

במסגרת ההסכם המעודכן נוספו הגופים המוסדיים הנוספים כרוכשים וכן עודכנה המגבלה החלה על שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ בתקופת החסימה כך שאינה רשאית לרדת מתחת לשיעור של 30% בהחזקותיה כשותף מוגבל בשותפות (חלף 40% בהסכם המקורי).

השלמת העסקה כאמור נותרת כפופה למספר תנאים מתלים, ובין היתר לקבלת כלל האישורים שיידרשו מצדדים שלישיים, לרבות המזמינים והגופים המממנים בפרויקטים, רשות התחרות, ככל שנדרש, ורשות המיסים (אישור שהתקבל למועד דוח זה), להשלמת העסקה. למועד זה טרם התקיימו כלל התנאים המתלים, ונכון למועד זה אין כל ודאות כי יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה כאמור ו/או כי היא תושלם.

2. **<u>מתקן התפלה אשדוד - הליכים משפטיים - סעיף 10.13.10 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למפורט בסעיף 10.13.10 לחלק א' לדוח השנתי, בקשר עם ההליכים המשפטיים הנוגעים להיתר הפליטה למנועי מתקן ההתפלה ותחנת הכוח - ביום 7 ביולי 2026 קיבל בית המשפט העליון את בקשות עיכוב הביצוע שהגישו המפעילות והמדינה, והורה על עיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים בירושלים מיום 8 ביוני 2025, עד להכרעה בערעור. נקבע כי הדיון בערעור יתקיים ביום 22 בנובמבר 2026.

3. **<u>פרויקט הארכת כביש 6 לצפון - סעיף 10.14 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למתואר בדיווח החברה מיום 16 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-067602) בדבר הודעה על זכיית חברה בת של החברה במכרז (PPP) להתקשרות בהסכם זיכיון לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של פרויקט הארכת כביש 6 לצפון, מעדכנת החברה כי ביום 14 באוקטובר 2026 הגישו חברות ויה נובה 6 צפון בע"מ, קבוצת מנרב בע"מ, מילגם בע"מ ו-Egis Project SAS ("**העותרות**") עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נגד ועדת המכרזים

הבין משרדית ומשיבות נוספות, ובהן החברה. העתירה עוסקת בהחלטת ועדת המכרזים שלא להכריז על העותרות כזוכות במכרז להקמת והפעלת של מקטעים 8 ו-9א בכביש 6 צפון, ובפרט בהחלטה שלא להעביר את הצעת העותרות לשלב בדיקת הצעות המחיר. במסגרת העתירה מתבקש בית המשפט, בין היתר, לבטל את החלטות ועדת המכרזים ולהכריז על העותרות כזוכות במכרז.

ביום 15 בנובמבר 2026 דחה בית המשפט את העתירה.

ביום 16 בספטמבר 2026 חתמה חברת 6 – חוצה צפון 9-8 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("**הזכיין**") על הסכם הזיכיון (SPC) עם מדינת ישראל ("**הסכם הזיכיון**") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, ותחזוקה (D.B.O.T) למשך 35 שנים החל ממועד החתימה ("**תקופת הזיכיון**"), להארכת כביש 6 בין מחלף סומך עד בית העמק ("**כביש 6 צפון**"). הקמת הפרויקט תכלול סלילה של כ-22 ק"מ הכוללת 3 מחלפים.

במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכיין את הזכות להקמת ולהפעלת קטעים 8 ו-9א של כביש 6 לרבות גביית אגרה מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופת הזיכיון יחזיר הזכיין את המיזם למדינה ללא תמורה. תקופת הזיכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזיכיון ו/או על פי דין. כניסתו לתוקף של הסכם הזיכיון כפופה לסגירה פיננסית ביחס לפרויקט בתוך תקופה של 18 חודשים. למועד הדוח הועמדו על ידי הזכיין ערבויות בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בקשר עם הסכם הזיכיון.

הסכם הזיכיון קובע לוחות זמנים להקמת הפרויקט (כאשר ככלל - תקופת ההקמה נקבעה לכ-40 חודשים) וכן כי לזכיין תהיה אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה ולאכוף תשלום חובות. במועד זה, מעריכה החברה את עלות הקמת הפרויקט בסך משוער של כ-2.2-2.4 מיליארד ש"ח[1].

במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיין ישלם למדינה מענק הקמה, בסיום ההקמה, בגובה של כ-1.3 מיליארד ש"ח ("**מענק המדינה**").

4. **<u>הליכים משפטיים – שפיר תעשיות בע"מ סעיף 11.14 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 11.14 לחלק א' לדוח השנתי בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית [נגד שפיר תעשיות בע"מ] בקשר עם טענות ליצירה לכאורה של מפגעי זיהום, מעדכנת החברה כי ביום 15 באוקטובר 2026 ניתן פסק דין המאשר את בקשת ההסתלקות של המבקשים ומורה על מחיקת בקשת האישור נגד שפיר תעשיות בע"מ ועל דחיית תביעותיהם האישיות של המבקשים נגדה. זאת במסגרת הסכמות אליהן הגיעו הצדדים. במסגרת זו בית המשפט אישר את סכומי הגמול, שכר הטרחה וההשתתפות בהוצאות חוות דעת המומחה אשר מרביתם ישולמו על ידי החברה בתוך 21 ימים ממועד מתן פסק הדין, והיתרה תשולם לאחר שפיר תעשיות בע"מ תגיש תצהיר בצירוף אסמכתאות בדבר עמידתה בהתחייבויותיה ליישום תכנית אופרטיבית שסוכמה והוגשה לבימ"ש הכוללת הפחתה של מפגעי אבק וזיהום אוויר בתחומי מפעלי הבטון, בהיקף השקעה שלא יפחת מסך של 250 אלף ש"ח אותה על החברה להשלים בתוך שישה חודשים ממועד אישור בקשת ההסתלקות.

5. **<u>פרויקט בית שמש - סעיפים 12.6 ו-12.6.1 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך לאמור בסעיפים 12.6 (ה"ש 7) ו-12.6.1 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לפרויקט לתכנון, פיתוח ובנייה רוויה למגורים של חברת פרויקט (המוחזקת על ידי החברה) במתכונת משולבת של דירות "מחיר למשתכן" ודירות "שוק חופשי" בעיר בית שמש וכן שטחי מסחר ותעסוקה, ובהמשך למגעים שנוהלו על

[1] הערכת החברה ביחס לעלויות ההקמה הינה אומדן בלבד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה במועד זה, ויכולה להשתנות, אף מהותית, בהתאם להתפתחויות שונות שאינם בשליטת החברה ביחס לגורמים כלכליים ופיננסיים, כמו גם גורמים גאולוגיים ואחרים, שאינן בשליטת החברה.

ידי חברת הפרויקט מול רשות מקרקעי ישראל ("**הרשות**") ומשרד הבינוי והשיכון ביחס להארכה הנדרשת של תוקף הסכם הפיתוח ביחס לפרויקט ולהתאמות נוספות שנדרשו בשל שינוי הנסיבות, ביום 28 באוקטובר 2026 ניתנה הסכמתו של כב' השופט בדימ' יוסף (ספי) אלון לשמש כמגשר במחלוקת בין הצדדים, לבקשת הצדדים כך שנכון למועד זה מצויים הצדדים בראשיתו של הליך גישור. כמו כן, הוסכם כי מועד הגשת כתב התביעה המתוקן ע"י חברת הפרויקט ידחה עד לסיום הליך הגישור.

6. **<u>השקעה בחברת פז בית זיקוק אשדוד בע"מ - סעיף 14.2.2 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 14.2.2 לחלק א' לדוח השנתי בקשר עם הסכם הרכישה של מניות בית זיקוק אשדוד בע"מ ("**בז"א**") לרבות אופציות הרכישה שניתנו לחברה במסגרת ההסכם כאמור, מעדכנת החברה כי אופציית הרכישה א' פקעה ביום 28 באוגוסט 2026 בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה. יובהר כי למועד זה טרם קיבלה החברה החלטה כלשהי באשר למימוש איזו מבין האופציות האחרות שעדיין בתוקף, כאמור בסעיף 14.2.2 לחלק א' לדוח השנתי.

בנוסף, ביחס להסכם השירותים בין בז"א לחברה - ביום 6 באוקטובר 2026 נחתמה תוספת להסכם, במסגרתה הוארך ההסכם עד לחודש אוגוסט 2029.

7. **<u>הליכים משפטיים בקשר עם אחזקת החברה בחברות חלוקת הגז והשקעה בחברת בית זיקוק אשדוד בע"מ - סעיף 14.2.7 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 14.2.7 לחלק א' לדוח השנתי ובסעיף 3 לחלק א' לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026, ובקשר להחלטת בית המשפט העליון שנתנה תוקף להסכמות הצדדים בהליך המשפטי, שלפיה הוארך המועד הקבוע בהסדר הפשרה לבחירת הפעולה הנדרשת על ידי החברה, מעדכנת החברה כי ביום 30 ביולי 2026 ניתנה החלטה נוספת שלפיה הוארך המועד האמור עד ליום 15 באוקטובר 2026. ביום 15 באוקטובר 2026 ניתנה החלטת בית המשפט אשר נותנת תוקף להסכמת הצדדים ומאריכה את המועד עד ליום 15 בינואר 2027.

8. **<u>חתימה על הסכם מחייב למכירת כלל החזקות החברה בחברות חלוקת הגז הטבעי – סעיף 10.6 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למתואר בסעיפים 10.15 ו-10.16 לחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024, ולמתואר במסגרת סעיף 10.6.2 לחלק א' לדוח השנתי של החברה אודות חברות חלוקת הגז הטבעי:

ביום 19 באוקטובר 2026 התקשרה שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("**המוכרת**"), בהסכם מכירת מניות מחייב ("**ההסכם**") עם חברה ישראלית הפעילה בתחום התשתיות והאנרגיה ("**הרוכשת**"), למכירת כלל החזקות המוכרת בחברת סופר אנ.ג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וחברת סופר אנ.ג'י חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ, המוחזקות במלואן על ידי המוכרת (להלן יחד – "**חברות החלוקה**").

בהתאם להסכם, במועד ההשלמה (כהגדרתו בהסכם), המוכרת תמכור ותעביר לרוכשת את מלוא המניות של כל אחת מחברות החלוקה. כמו כן, במועד ההשלמה יועברו לרוכשת שטרי ההון שהנפיקו חברות החלוקה למוכרת, וייפרעו הלוואות הבעלים של המוכרת בחברות החלוקה ("**הלוואות הבעלים**").

תמורת כלל הזכויות הנמכרות נקבעה בין הצדדים על סך של 230 מיליון ש"ח אשר ישולמו במועד ההשלמה ("**התמורה**"). סכום התמורה ישולם בחלקו על ידי הרוכשת באופן ישיר ובחלקו כהחזר הלוואות בעלים של חברות החלוקה מתוך כספים שיועמדו להן על ידי הרוכשת במועד ההשלמה.

בנוסף לאמור לעיל, הסכימו הצדדים על מספר מנגנוני תמורה מותנית, בגין תמורות נוספות אשר יתקבלו אצל חברות החלוקה מאת המדינה במועד תום תקופות הרישיונות של חברות החלוקה (או

במועדים מוקדמים יותר), בהתאם להוראות רישיונותיהן (או על פי דין או על פי סיכום עם המדינה) כגון בגין העלאת תעריפי החלוקה, בגין ערך הגרט (שווי נכסי רשת החלוקה במועד סיום תקופות הרישיונות) ו/או בגין הארכת תקופות רישיונות החלוקה. התמורה המותנית העתידית עשויה להיות מקוזזת עם תשלומים לרוכשת בנסיבות מסוימות, אך בכל מקרה סך התמורה לא יפחת מסך של 230 מיליון ש"ח עקב קיזוזים אלו.

בנוסף, לרוכשת ניתנה אופציה לרכוש את חלקה של המוכרת בתשלום התאמת המחיר בגין ערך הגרט כחלופה לתמורה הנוספת בגין שווי גרט חברות החלוקה כמפורט לעיל. האופציה תהא בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד ההשלמה כאשר במקרה של מימוש אופציה זו, הרוכשת תשלם לחברה סך של 130 מיליון ש"ח בתוספת 9% לשנה החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מימוש האופציה.

התמורה גם תהיה כפופה להתאמה בגין חוב פיננסי ומזומן בחברות החלוקה במועד ההשלמה, באופן שככל שסכום החוב הפיננסי בחברות החלוקה גדול מסכום המזומן, תוקטן התמורה בהפרש, וככל שסכום המזומן גדול מסכום החוב הפיננסי, יתווסף ההפרש לתמורה.

החישוב וקביעת התמורה הנוספת ותוצאות מנגנוני ההתאמה כפופים למנגנוני ערעור והכרעה שנקבעו בהסכם, לרבות הכרעה בידי מומחים חשבונאיים ומעריכי שווי מוסכמים.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים, לרבות: **(א)** קבלת אישור הממונה על התחרות, ככל שיידרש; **(ב)** קבלת אישור שר האנרגיה והתשתיות, בהסכמת המועצה לעניין משק הגז הטבעי, להעברת השליטה בחברות החלוקה; ו-**(ג)** קבלת אישורים מצדדים שלישיים מסוימים להסכמים מהותיים וכן ממספר עובדי מפתח.

בנוסף, השלמת העסקה על ידי הרוכשת כפופה, בין היתר, לכך שלא יתרחש שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בהסכם) בחברות החלוקה במהלך תקופת הביניים בין חתימת ההסכם למועד ההשלמה.

במסגרת ההסכם נכללו כמקובל ובין היתר, הצהרות ומצגים לגבי חברות החלוקה, הוראות בדבר ניהול חברות החלוקה בתקופת הביניים שמיום חתימת ההסכם ועד למועד ההשלמה וכן סעיפי שיפוי כלליים ופרטניים בקשר עם מצגים והתחייבויות שונות לקרות אירועים שונים וכיו"ב. כן, נקבע בהסכם כי ככל שלא יתקיימו כלל התנאים המתלים עד לתום 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרות של כל צד להאריך את המועד האמור בשלוש תקופות נוספות של 30 ימים כל פעם, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם. יודגש כי השלמת העסקה כפופה להתקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, ואין במועד זה כל ודאות כי מלוא התנאים המתלים יתקיימו ו/או כי העסקה תושלם. להערכת החברה, בכפוף להשלמת עסקת המכירה, ובהתאם לאומדנים, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון בו תושלם העסקה, רווח (לפני מס וללא הוצאות עסקה) בטווח של כ-50-100 מיליון ש"ח.

יצוין כי נתונים אלה הינם הערכה לאחר בדיקה ראשונית בלבד של החברה וממילא טרם נסקרו וטרם בוקרו בידי רו"ח המבקר של החברה. המידע המובא לעיל בדבר הרווח הצפוי של החברה בקשר עם העסקה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") המבוסס בין היתר על המידע שבידי החברה במועד הדוח ועל הערכות ואומדנים שונים שאין לחברה שליטה על התקיימותם, והוא עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור.

9. **<u>מחצבת גיתית – סעיף 11.2.2 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למתואר בסעיף 11.2.2.2 לחלק א' לדוח השנתי של החברה ביחס למימוש האופציה לרכישת הזכויות במחצבת גיתית ביהודה ושומרון, מעדכנת החברה כי בחודש ספטמבר 2026 נחתם הסכם הרשאה בין החברה לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ביחס לקרקע המחצבה ובהמשך ביום 21 באוקטובר 2026 ניתן לחברה רישיון חציבה במחצבה זו על-ידי קמ"ט מכרות שתוקפו

עד ליום 31.12.2027. למועד זה מוערך כושר הייצור השנתי המרבי במחצבה כמיליון טון, כאשר אין בסמוך לשטח המחצבה מפעלים או שטחי תעשיה והרשאות לתכנון.

10. **<u>בקשה לאישור תובענה נגזרת – סעיף 15.3 לחלק א' לדוח השנתי</u>**

בהמשך למתואר בסעיף 15.3 לחלק א' לדוח השנתי של החברה ביחס להחלטת בית המשפט בקשר עם הסדר פשרה בבקשה לאישור תובענה נגזרת ובקשות רשות ערעור שהוגשו ביחס להחלטה זו, מעדכנת החברה כי ביום 12 בנובמבר 2026 התקיים דיון בבית המשפט העליון בבקשות רשות הערעור שהוגשו על ידי החברה (וכן בעלי השליטה והמבקש, בנפרד), בסיומו ונוכח הערות בית המשפט, הודיעו הצדדים כי הם אינם עומדים על בקשות רשות הערעור ובהתאם לכך הבקשות נדחו.

תשתית לחיים טובים יותר

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30.09.2026

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2026, 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 2025, תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: **"דוח הדירקטוריון השנתי"**, **"הדוח התקופתי השנתי"** ו-**"הדוחות הכספיים השנתיים"**, בהתאמה).

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

א'- הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התאגיד וסביבתו העסקית

1.1 כללי

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

א. **תעשיה** - 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 בנית 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 מבצע "שאגת הארי"

לפרטים ראה באור 4ג בדוחות הכספיים

1.4 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים ואירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי ראו באור 4 ו-6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה:

2.1 נכסים שוטפים

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2025
	2026	2025	2025	במיליוני ש"ח	ב-%	
מזומנים ושווי מזומנים	460	556	613	(153)	(25%)	ראה סעיף 4.3 להלן, ניתוח של תזרים המזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים ופיננסים	59	121	135	(76)	(56%)	עיקר הירידה בגין פרעון פקדונות מוגבלים
לקוחות והכנסות לקבל	2,380	1,725	1,648	732	44%	עיקר העלייה הינה בגין הכנסות לקבל בפרויקטים של מגזר התשתיות
מלאי בניינים ודירות למכירה	1,140	1,045	1,003	137	14%	מושפע ממיון מסעיף מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה ומהתקדמות הקמת הפרויקטים ומכירת דירות
נכסים פיננסים	661	395	490	171	35%	עיקר העלייה הינה מהשקעות בפרויקט קריית הממשלה
חייבים ויתרות חובה ואחרים	652	625	528	124	23%	עיקר הגידול נובע מעליה ביתרות של מכשירים פיננסים נגזרים כולל אופציות
סה"כ נכסים שוטפים	**5,352**	**4,467**	**4,417**	**935**	**21%**	

2.2 נכסים לא שוטפים

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2025
	2026	2025	2025	במיליוני ש"ח	ב-%	
מלאי קרקעות לבניה ודירות להשכרה	1,486	1,623	1,635	(149)	(9%)	ראה סעיף מלאי בניינים ודירות למכירה לעיל
נכסים פיננסים	3,111	3,294	3,154	(43)	(1%)	הירידה היא בהתאם ללוחות התשלומים החוזי בפרויקטים השונים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	194	70	74	120	162%	הגידול נובע מעלייה במחיר מניית בית זיקוק אשדוד בע"מ
נכס זכות שימוש	324	389	360	(36)	(10%)	השינוי הינו בהתאם לשיעורי ההפחתה של הנכסים
נכסים בלתי מוחשיים	530	562	553	(23)	(4%)	לפרוט ראה באור 13 לדוחות הכספיים השנתיים
מוניטין	299	298	300	(1)	0%	לפרוט ראה באור 12 לדוחות הכספיים השנתיים
רכוש קבוע	1,173	1,016	1,080	93	9%	הגידול הינו בגין השקעה שוטפת בציוד ומערכי יצור בעיקר במגזר התעשיה
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	4,995	4,211	4,417	578	13%	הגידול נובע בעיקר משערוך ומהשקעות לפיתוח והקמה של בתי דיור מוגן
השקעה בחברות מוחזקות	620	568	638	(18)	(3%)	ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב-31/12/2025
נכסים לא שוטפים אחרים	408	353	331	77	23%	בעיקר גידול בסעיף מיסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים	**13,140**	**12,384**	**12,542**	**598**	**5%**	
סה"כ נכסים	**18,492**	**16,851**	**16,959**	**1,533**	**9%**	

2.3 התחייבויות שוטפות

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2025
	2026	2025	2025	במיליוני ש"ח	ב- %	
אשראי מתאגידים פיננסים	1,610	834	991	619	62%	עיקר הגידול נובע ממיון חלויות שוטפות של אשראי למימון קרקע שהפך לליווי פרויקט למגורים וכן מגיוס נע"מ (ראה סעיף 4.3.3 להלן)
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	436	1,180	674	(238)	(35%)	הקיטון נובע ממיון חלויות שוטפות של אשראי למימון קרקע שהפך לליווי פרויקט למגורים
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	294	197	173	121	70%	השינוי הינו בגין קבלת מקדמות ובהתאם להתקדמות בפרויקטים השונים
פקדונות מדיירים	1,033	798	817	216	26%	העלייה נובעת בעיקר מאכלוס הרחבת הבית ב"רמת החייל" ותחילת האכלוס בבית החדש במודיעין
מקדמות מרוכשי דירות	36	18	69	(33)	(48%)	עיקר הירידה הינה בגין התקדמות בביצוע הפרוקטים
ספקים ונותני שירותים	930	769	885	45	5%	הגידול הוא במקביל לעלייה בפעילות, בעיקר במגזרי התשתיות והתעשייה
זכאים ויתרות זכות	384	355	429	(45)	(10%)	בעיקר ירידה בחבויות למוסדות המס והמע"מ
סה"כ התחייבויות שוטפות	**4,723**	**4,151**	**4,038**	**685**	**17%**	

2.4 התחייבויות לא שוטפות

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2025
	2026	2025	2025	במיליוני ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים	3,278	2,994	3,251	27	1%	ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2025
הלוואות לפרויקטי זכיינות	3,565	3,521	3,506	59	2%	ללא שינוי מהותי לעומת היתרה ב- 31/12/2025
אגרות חוב	1,865	1,359	1,487	378	25%	ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 5 להלן
התחייבות בגין חכירה	263	289	279	(16)	(6%)	
התחייבות למתן שירותי בניה	169	162	164	5	3%	
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	44	53	45	(1)	(2%)	
מסים נדחים	413	332	336	77	23%	השינוי נובע בעיקר בשל שערוך נכסי נדל"ן
התחייבויות לא שוטפות אחרות	73	70	72	1	1%	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**9,670**	**8,780**	**9,140**	**530**	**6%**	
סה"כ התחייבויות	**14,393**	**12,931**	**13,178**	**1,215**	**9%**	

2.5 הון

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2025
	2026	2025	2025	במיליוני ש"ח	ב- %	
סה"כ הון	4,099	3,920	3,781	318	8%	ראה הדוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים

3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1 להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות לתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026:

	באור	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	השוני בין התקופות ינואר - ספטמבר 2026 לבין ינואר - ספטמבר 2025	
		2026	2025	2025	מיליוני ש"ח	ב-%
		מיליוני ש"ח				
הכנסות	א	4,996	4,333	6,073	663	15%
עלות ההכנסות		4,319	3,733	5,163	586	16%
רווח גולמי	**ב**	**677**	**600**	**910**	**77**	**13%**
אחוז הרווח הגולמי		13.6%	13.8%	15.0%		
הוצאות מכירה ושיווק	ג	47	40	60	7	18%
הוצאות הנהלה וכלליות	ד	269	242	335	27	11%
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	ה	185	17	118	168	
רווח תפעולי		**546**	**335**	**633**	**211**	**63%**
הוצאות מימון נטו	ו	139	175	237	(36)	(21%)
רווח לאחר מימון		**407**	**160**	**396**	**247**	**154%**
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות		(8)	12	(15)	(20)	
רווח לפני מיסים על ההכנסה		**399**	**172**	**381**	**227**	**132%**
מיסים על ההכנסה		88	45	110	43	
רווח נקי		**311**	**127**	**271**	**184**	**145%**

EBITDA מתואם

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
רווח תפעולי	546	335	633
פחת והפחתות	259	237	325
הכנסות מימון במגזר הזכיינות	211	239	259
סה"כ EBITDA מתואם	**1,016**	**811**	**1,217**

מגזרי הפעילות ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה ב-2025 (מיליוני ש"ח)

מגזר	הכנסות		רווח		שיעור הרווח	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
תעשיה	2,225	1,956	366	290	16%	15%
תשתיות	2,239	1,837	110	122	5%	7%
נדל"ן	530	300	100	89	19%	30%
זכיינות	226	226	56	51	25%	23%
שילוח ולוגיסטיקה	318	325	17	24	5%	7%
סה"כ לפני התאמות	**5,538**	**4,644**	**649**	**576**	**12%**	**12%**
בניכוי הכנסות בין מגזריות:						
תעשייה	193	144				
תשתיות	346	163				
שילוח ולוגיסטיקה	3	4				
כללי						
סה"כ	**4,996**	**4,333**	**649**	**576**	**13%**	**13%**

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

א. **הכנסות**

היקף ההכנסות במגזר הנדל"ן עלה בכ-77% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד בשל עליה בכמות הדירות שנמכרו בתקופה עם העלייה בפעילות היזמית של החברה.
היקף ההכנסות במגזר התעשייה עלה בכ-14% לעומת היקפן בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מגידול בכמות הנמכרת.
היקף ההכנסות במגזר התשתיות ללקוחות חיצוניים עלה בכ-22% בסך של 219 מיליון ש"ח לעומת ההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מהגברת קצב ביצוע הפרויקטים. כמו כן, היקף הביצוע של הבין מגזרי עלה בכ-183 מיליון ש"ח.

ב. **רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לכ-677 מיליון ש"ח לעומת כ-600 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
שיעור הרווחיות בתשעת החודשים הראשונים של 2026 עומד על כ-13.6% לעומת כ-13.8% בתקופה המקבילה אשתקד.
במגזר התעשיה חלה עליה בשיעור הרווח הגולמי, זאת בעיקר בשל שיפור ביעילות היצור.
בענף התשתיות שיעור הרווחיות בתקופה המקבילה הושפע בשל עדכון אומדנים בפרויקטים שבוצע לאחר הגעה להסכמות עם מזמיני העבודה על תמורה עבור עבודות נוספות ושינויים בפרויקטים וכן מהכרה לראשונה ברווח בפרויקטים שדווחו במרווח אפס בתקופות קודמות.
במגזר הנדל"ן ישנה עליה בסך הרווח לצד ירידה בשיעור הרווח הגולמי בעיקר בשל תמהיל הפרויקטים שבביצוע בתקופות השונות ועדכון אומדנים.

ג. **הוצאות מכירה ושיווק**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ-47 מיליון ש"ח לעומת כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר ממספר פרויקטים נוספים שהתחילו בשיווקם במגזר הנדל"ן.

ד. **הוצאות הנהלה וכלליות**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ-269 מיליון ש"ח לעומת כ-242 מיליון ש"ח ב המקבילה אשתקד.

העלייה נובעת בעיקר מגידול בעלויות השכר עם החזרה לשגרה (עם תום מלחמת חרבות ברזל) והתגברות הפעילות וכן בשל עדכוני שכר שוטפים. בנוסף, לאור העלייה בהיקף הפרויקטים שבשלבי מכרז, ישנו גידול בהוצאות בהכנת הצעות למכרזים.

ה. **הכנסות אחרות**

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 מסתכמות לסך של 185 מיליון ש"ח לעומת 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה הנוכחית כוללות בעיקר ריווחי שערוך של נדל"ן להשקעה.

ו. **מימון**

סך הוצאות המימון נטו בגין כלל סעיפי המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 מסתכמות בכ-139 מיליון ש"ח לעומת כ-175 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025.

הוצאות המימון בתקופה הנוכחית כוללות סך של כ-55 מיליון ש"ח בגין הפרשה לסיכון אשראי של הלוואות שניתנו לחברה כלולה. מאידך ישנו גידול בהכנסות מימון בגין מכשירים פיננסים נגזרים. ראה גם באור 4טז לדוחות הכספיים.

3.2 להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026:

	באור	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	השינוי בין רבעון שלישי 2026 לרבעון שלישי 2025	
		2026	2025	2025	מיליוני ש"ח	ב-%
		מיליוני ש"ח				
הכנסות	א	1,755	1,571	6,073	184	12%
עלות ההכנסות		1,520	1,337	5,163	183	14%
רווח גולמי	**ב**	**235**	**234**	**910**	**1**	**-**
אחוז הרווח הגולמי		13.4%	14.9%	15.0%		
הוצאות מכירה ושיווק	ג	16	13	60	3	23%
הוצאות הנהלה וכלליות	ד	97	77	335	20	26%
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	ה	60	10	118	50	
רווח תפעולי		**182**	**154**	**633**	**28**	**18%**
הוצאות מימון נטו	ו	10	80	237	(70)	(88%)
רווח לאחר מימון		**172**	**74**	**396**	**98**	**132%**
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות		(28)	9	(15)	(37)	(411%)
רווח לפני מיסים על ההכנסה		**144**	**83**	**381**	**61**	**73%**
מיסים על ההכנסה		28	23	110	5	
רווח נקי		**116**	**60**	**271**	**56**	**93%**

EBITDA מתואם

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
רווח תפעולי	182	154	633
פחת והפחתות	89	82	325
הכנסות מימון במגזר הזכיינות	80	97	259
סה"כ EBITDA מתואם	**351**	**333**	**1,217**

מגזרי הפעילות ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה ב-2025 (מיליוני ש"ח)

מגזר	הכנסות		רווח		שיעור הרווח	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
תעשייה	804	718	133	115	17%	16%
תשתיות	811	653	41	46	5%	7%
נדל"ן	174	120	26	36	15%	30%
זכיינות	81	77	21	20	26%	26%
שילוח ולוגיסטיקה	86	108	4	9	5%	8%
סה"כ לפני התאמות	**1,956**	**1,676**	**225**	**226**	**12%**	**14%**
בניכוי הכנסות בין מגזריות:						
תעשייה	72	46				
תשתיות	128	58				
שילוח ולוגיסטיקה	1	1				
כללי						
סה"כ	**1,755**	**1,571**	**225**	**226**	**13%**	**15%**

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

א. **הכנסות**

היקף ההכנסות במגזר התעשייה ללקוחות חיצוניים עלה בכ-12% לעומת היקפן ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת מגידול בכמות הנמכרת.

היקף ההכנסות במגזר התשתיות ללקוחות חיצוניים עלה בכ-15% לעומת היקפן ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת מהגברת קצב ביצוע הפרויקטים. כמו כן, היקף הביצוע הבין מגזרי עלה בכ-70 מיליון ש"ח.
במגזר השילוח והלוגיסטיקה ישנה ירידה בהיקף ההכנסות של כ-20% בעיקר בעקבות ירידה בהיקפי השילוח.

במגזר הנדל"ן ישנה עלייה של כ-45% בהכנסות לעומת אשתקד, בשל עליה בכמות הדירות שנמכרו עם הגידול בפעילות היזמית של החברה.

ב. **רווח גולמי**

הרווח הגולמי בתקופה מסתכם לכ-235 מיליון ש"ח לעומת כ-234 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות ברבעון השלישי של 2026 הינו כ-13.4% לעומת כ-14.9% ברבעון המקביל אשתקד.

במגזר התעשיה חלה עלייה בשיעור הרווח הגולמי, זאת בעיקר בשל שיפור ביעילות היצור.

בענף התשתיות שיעור הרווחיות בתקופה המקבילה הושפע בשל עדכון אומדנים בפרויקטים שבוצע לאחר הגעה להסכמות עם מזמיני העבודה על תמורה עבור עבודות נוספות ושינויים בפרויקטים וכן מהכרה לראשונה ברווח בפרויקטים שדווחו במרווח אפס בתקופות קודמות.

במגזר הנדל"ן ישנה ירידה ברווח הגולמי בעיקר בשל תמהיל הפרויקטים שבביצוע בתקופות השונות ועדכון אומדנים.

ג. **הוצאות מכירה ושיווק**

ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ-16 מיליון ש"ח לעומת כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. **הוצאות הנהלה וכלליות**

ברבעון השלישי בשנת 2026 הסתכמו לסך של כ-97 מיליון ש"ח לעומת כ-77 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בעלויות השכר עם תחילת מגמת החזרה לשגרת מלחמת חרבות ברזל והתגברות הפעילות ובשל עדכוני שכר שוטפים. בנוסף, לאור העלייה בהיקף הפרויקטים שבשלבי מכרז, ישנו גידול בהוצאות בהכנת הצעות למכרזים.

ה. **הכנסות אחרות**

ברבעון השלישי בשנת 2026 מסתכמות ל 60 מיליון ש"ח לעומת 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה הנוכחית ההכנסות נובעות בעיקר משערוך של נכסי נדל"ן להשקעה.

ו. **מימון**

סה"כ הוצאות המימון נטו בגין כלל סעיפי המימון ברבעון הנוכחי מסתכמות בכ-10 מיליון ש"ח לעומת כ-80 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הירידה בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי נובעת בעיקר מגידול בהכנסות מימון בגין שיערוך מכשירים פיננסים נגזרים.

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:

	30 בספטמבר 2026		31 בדצמבר 2025	
	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)	1,709	9%	1,341	8%
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	168	1%	152	1%
חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכיינות	169	1%	172	1%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	3,278	18%	3,251	19%
אגרות חוב	1,865	10%	1,487	9%
הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכיינות	3,565	19%	3,506	21%
סה"כ	**10,754**	**58%**	**9,909**	**58%**

4.1 במהלך התקופה החברה גייסה נע"מ בסך של 150 מיליון ש"ח.

4.2 לעניין הרחבת אגרות חוב סדרה ד' ראה באור 4י' לדוחות הכספיים.

4.3 ניתוח תזרים המזומנים בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2025

4.3.1 <u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u> – תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם לכ-49 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-118 מיליון ש"ח ששימש לתקופה המקבילה בשנת 2025.

התזרים בתקופה הנוכחית הושפע מעליה בסך ההכנסות לקבל מפרויקטים בתשתיות אשר צפויות להתקבל עם השלמת אבני דרך בפרויקטים.

4.3.2 <u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u> - תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם לסך של כ-491 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-606 מיליון ש"ח בתקופה בשנת 2025.

עיקר התזרים בתקופה זו השנה שימש לרכישת רכוש קבוע במגזר התעשיה והשקעות בנדל"ן, בעיקר לפעילות הדיור המוגן.

4.3.3 <u>תזרים המזומנים מפעילות מימון</u> – תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה הסתכם בסך של כ-289 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון הסתכם בכ-602 מיליון ש"ח.

בתקופה הנוכחית הנפיקה החברה, על דרך ההרחבה, אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה נטו של כ-445 מיליון ש"ח וכן גייסה סך של 150 מיליון ש"ח באמצעות סדרת נע"מ פרטית.

4.4 ניתוח תזרים המזומנים ברבעון השלישי בשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2025

4.4.1 <u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u> – תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי בשנת 2026 הסתכם לכ-113 מיליון ש"ח אל מול תזרים בסך של כ-209 מיליון ש"ח ששימש לפעילות שוטפת ברבעון המקביל בשנת 2025. התזרים בתקופה הנוכחית הושפע מעליה בסך ההכנסות לקבל מפרויקטים בתשתיות אשר צפויות להתקבל עם השלמת אבני דרך בפרויקטים.

<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u> - תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה ברבעון השלישי בשנת 2026 הסתכם לסך של כ-308 מיליון ש"ח, ברבעון השלישי בשנת 2025 סך התזרים הסתכם ל כ-234 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון השלישי השנה שימש לרכישת רכוש קבוע במגזר התעשיה והשקעות בנדל"ן, בעיקר לפעילות הדיור המוגן.

<u>תזרים המזומנים מפעילות מימון</u> – תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון ברבעון השלישי בשנת 2026 הסתכם בסך של כ-23 מיליון ש"ח. לעומת כ-520 מיליון שנבעו מפעילות בתקופה המקבילה אשתקד.

4.5 הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון החוזר בסך של כ-629 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם ההון החוזר בסך של כ-379 מיליוני ש"ח.

ב'- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

נושא	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	18 בספטמבר 2017, 19 בספטמבר 2019, 1 באפריל 2020, 16 באפריל 2020
ערך נקוב במועד ההנפקה	806
הערך הנקוב ליום 30/09/2026	288
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2026	2
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026	289
11/202641/השווי הבורסאי ליום (סמוך למועד פרסום הדוח)	280
נוכחי וכן במועד ההנפקה)(דירוג	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 2.62%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	**קרן** : בשנים עשר (12) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן). **ריבית** : משולמת ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	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.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

נושא	אגרות חוב (סדרה ג')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	12 ביולי 2021 והרחבת הסדרה ביום 10 ביולי 2022, ביום 3 באוגוסט 2023 וביום 20 בנובמבר 2025
ערך נקוב במועד ההנפקה	350, 350 ו- 400 (סה"כ 1,100)
הערך הנקוב ליום 30/09/2026	957
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2026	7
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026	883
11/202641/השווי הבורסאי ליום (סמוך למועד פרסום הדוח)	866
נוכחי וכן במועד ההנפקה)(דירוג	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 2.34%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	**קרן** : שישה עשר (16) תשלומים שנתיים רצופים ושווים, כל אחד מהם בשיעור של 6.25% מהקרן, אשר ישולמו ביום 30 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל). **ריבית** : משולמת ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2037 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בנובמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בנובמבר 2037. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג) לפדיון מוקדם.
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 מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

נושא	אגרות חוב (סדרה ד')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	30 ביולי 2025, 20 בנובמבר 2025 ו- 28 ביוני 2026
ערך נקוב במועד ההנפקה	300, 100 ו-415 (סה"כ 815)
הערך הנקוב ליום 30/09/2026	815
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/2026	21
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026	860
השווי הבורסאי ליום 11/11/2026 (סמוך למועד פרסום הדוח)	837
נוכחי וכן במועד ההנפקה)(דירוג	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 5.22%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	**קרן** : שלושה עשר (13) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 3 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2028 עד 2040 באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהווה 7% מהערך הנקוב של הקרן, וכל אחד מתשעת התשלומים האחרונים יהוו 8% מהערך הנקוב של הקרן. **ריבית** : משולמת ב-31 תשלומים החל מחודש אוקטובר 2025, פעמיים בשנה, ביום 3 באוקטובר וביום 3 אפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2040 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ד) לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 30 ביולי 2025, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

ג- הערכות שווי מהותיות

6. הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכות שווי שדירקטוריון החברה סיווג כהערכת שווי מהותית:

זיהוי נושא ההערכה	בית דיור מוגן "עד 120 רמת החייל" בתל אביב
עיתוי ההערכה	30 בספטמבר 2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	כ-1,198 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	כ-1,231 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	מר כהן הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה (BA) מאוניברסיטת תל אביב, ומשפטים (LLB) מהקריה האקדמית אונו, חבר במועצת השמאים ובוועדת לתקינה השמאית, יו"ר לשכת השמאים לשעבר, בעל ניסיון של כ-31 שנים בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי, בדגש על תחום המלונאות והנדל"ן המניב בישראל
תלות במזמין ההערכה	לא מתקיימת תלות של מר כהן במזמין ההערכה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות", אינה מתקיימת
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	לא קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו
מודל הערכת השווי	היוון תזרים המזומנים העתידי
הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי	- שיעור היוון להכנסה מתחלופת דיירים של 7.75% - שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים של 7.25% - גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של 1% - תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים) של 10 - שיעור שחיקה ממוצע של 3.6%

הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכות שווי שדירקטוריון החברה סיווג כהערכת שווי מהותית:

זיהוי נושא ההערכה	הערכת שווי אופציות הניתנות למימוש למניות בית זיקוק אשדוד בע"מ
עיתוי ההערכה	30 בספטמבר 2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	כ- 56 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	כ- 140 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	שווי הוגן בע"מ.
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	**ד"ר רו"ח אלי אלעל, ASA -** בעל תואר ראשון, שני ושלישי בכלכלה עם התמחות בחשבונאות ומימון מאוניברסיטת בן גוריון בנגב, רואה חשבון ומוסמך כמעריך שווי בכיר (ASA) מטעם הלשכה האמריקאית למעריכי שווי. בעל ניסיון של כעשרים שנים בביצוע הערכות שווי, לרבות לחברות ציבוריות ופרטיות בהיקפים של מיליארדי שקלים חדשים. **מר אורי סנופקובסקי, MBA -** בעל תואר ראשון (בהצטיינות) ותואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון מאוניברסיטת רייכמן. בעל ניסיון של מעל עשור בהערכות שווי של תאגידים ומכשירים פיננסיים, נכסים בלתי מוחשיים, הקצאת עלויות רכישה ובדיקות פגימת מוניטין. בין לקוחות שווי הוגן בע"מ נמנות עשרות חברות ציבוריות בישראל. למעריכי השווי ניסיון רב בביצוע הערכות שווי לתאגידים מדווחים, בהיקפים דומים להיקף הערכה זו או גדולים ממנו.
תלות במזמין ההערכה	מעריך השווי הצהיר כי הוא בלתי תלוי בחברה ובבעלי מניותיה.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מעריך השווי הצהיר כי לא קיבל שיפוי בגין הערכת השווי.
מודל הערכת השווי	מודל מונטה קרלו (Monte Carlo) - סימולציה של מחיר מניית בז"א עד למועד פקיעת האופציות (100,000 איטרציות).
הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי	**מחיר מניית בז"א:** כ- 155 ש"ח למניה. **מחיר מימוש:** הנמוך מבין (i) כ- 108.5 ש"ח למניה ו- (ii) מחיר השוק הממוצע של מניית בז"א ב- 90 הימים שקדמו להודעת המימוש. במימוש אופציה ג' - בתוספת פרמיה של 5%. **מועד פקיעה:** 28 באוגוסט 2028. **סטיית תקן:** כ- 43% - סטיית התקן ההיסטורית של מניית בית זיקוק אשדוד בע"מ. **ריבית חסרת סיכון:** כ- 3.5%.

ד- היבטי ממשל תאגידי

7. מבקר פנים

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

בחודש מרץ 2026 נדונה ואושרה תוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2026.

בישיבת וועדת הביקורות שהתקיימה בחודש ספטמבר 2026 נערך דיון בדוחות הביקורת 1/2026, 2/2026 אשר הוגשו לחברה כדוחות סופי במהלך רבעון 3 2026, ובישיבת וועדת הביקורת שנערכה בחודש נובמבר 2026 נערך דיון בדוח הביקורת 3/2026 אשר הוגש לחברה כדוחות סופי במהלך רבעון 4 2026.

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

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון	**הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל**

18 בנובמבר 2026

תשתית לחיים טובים יותר

חלק ג'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30.09.2026

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30.09.2026

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-13
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	14-26

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 6840800

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ וחברות מאוחדות (להלן – החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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- 44% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 12% וכ- 11% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 18 במרס 2026 כללו חוות דעת בלתי מסויגת.

המידע הכספי ביניים התמציתי ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19 בנובמבר 2025 כללו מסקנה בלתי מסויגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

18 בנובמבר 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
נכסים	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	460	486	613
מזומנים מיועדים המוחזקים לתשלום אג"ח	-	70	-
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	59	121	135
לקוחות ונכסי חוזה	2,380	1,725	1,648
חייבים ויתרות חובה	487	600	491
מלאי בניינים ודירות למכירה	1,140	1,045	1,003
נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון	661	395	490
מכשירים פיננסיים נגזרים	165	25	37
	5,352	**4,467**	**4,417**
נכסים לא שוטפים			
מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות	1,486	1,623	1,635
נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זכיון	3,111	3,294	3,154
נכסי זכות שימוש	324	389	360
מוניטין	299	298	300
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	530	562	553
רכוש קבוע, נטו	1,173	1,016	1,080
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	4,995	4,211	4,417
השקעה בחברות מוחזקות	620	568	638
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	194	70	74
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	155	152	147
מכשירים פיננסיים נגזרים	21	3	2
מסים נדחים	232	198	182
	13,140	**12,384**	**12,542**
סה"כ נכסים	**18,492**	**16,851**	**16,959**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים	1,610	834	991
חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים פיננסיים	99	801	350
חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות	169	169	172
חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב	168	210	152
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	294	197	173
פקדונות מדיירים	1,033	798	817
מקדמות מרוכשי דירות	36	18	69
ספקים	930	769	885
זכאים ויתרות זכות	343	343	409
מכשירים פיננסיים נגזרים	41	12	20
	4,723	**4,151**	**4,038**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	3,278	2,994	3,251
הלוואות לפרויקטי זכיינות	3,565	3,521	3,506
אגרות חוב	1,865	1,359	1,487
התחייבויות בגין חכירה	263	289	279
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	44	53	45
מכשירים פיננסיים נגזרים	20	6	8
התחייבות למתן שירותי בניה	169	162	164
מסים נדחים	413	332	336
התחייבויות אחרות	53	64	64
	9,670	**8,780**	**9,140**
הון			
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	3,511	3,172	3,231
זכויות שאינן מקנות שליטה	588	748	550
סה"כ הון	4,099	3,920	3,781
סה"כ התחייבויות והון	**18,492**	**16,851**	**16,959**

18 בנובמבר 2026

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד (במיליוני ש"ח)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות	4,996	4,333	1,755	1,571	6,073
עלות ההכנסות	4,319	3,733	1,520	1,337	5,163
רווח גולמי	**677**	**600**	**235**	**234**	**910**
הוצאות מכירה ושיווק	47	40	16	13	60
הוצאות הנהלה וכלליות	269	242	97	77	335
הכנסות אחרות, נטו	(185)	(17)	(60)	(10)	(118)
רווח תפעולי	**546**	**335**	**182**	**154**	**633**
הוצאות מימון	520	461	177	182	562
הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	(139)	(6)	(91)	7	(3)
הכנסות מימון	(242)	(280)	(76)	(109)	(322)
	407	**160**	**172**	**74**	**396**
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות	(8)	12	(28)	9	(15)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**399**	**172**	**144**	**83**	**381**
מסים על ההכנסה	88	45	28	23	110
רווח לתקופה	**311**	**127**	**116**	**60**	**271**
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	267	121	103	57	235
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	44	6	13	3	36
	311	**127**	**116**	**60**	**271**

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה האם:

	ש"ח				
רווח בסיסי למניה	**0.74**	**0.34**	**0.28**	**0.16**	**0.66**
רווח מדולל למניה	**0.73**	**0.33**	**0.28**	**0.15**	**0.65**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
רווח לתקופה	311	127	116	60	271
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	-	-	-	-	8
רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	106	3	52	(11)	7
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס	(15)	(7)	5	(13)	(24)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(11)	(1)	(5)	(1)	2
סה"כ רווח כולל לתקופה	**391**	**122**	**168**	**35**	**264**
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	348	116	156	32	228
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	43	6	12	3	36
	391	**122**	**168**	**35**	**264**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2026	-	474	102	25	(60)	2,692	(2)	3,231	550	3,781
מימוש כתבי אופציה למניות	-	23	(23)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(80)	-	(80)	(5)	(85)
תשלום מבוסס מניות	-	-	12	-	-	-	-	12	-	12
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	267	-	267	44	311
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	(15)	96	-	-	81	(1)	80
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	15	96	267	-	348	43	391
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	-	497	91	10	36	2,879	(2)	3,511	588	4,099

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-	464	92	49	(69)	2,587	(2)	3,121	742	3,863
מימוש כתבי אופציה למניות	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(80)		(80)	-	(80)
תשלום מבוסס מניות	-	-	15	-	-	-	-	15	-	15
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	121	-	121	6	127
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	(7)	2	-	-	(5)	-	(5)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(7)	2	121	-	116	6	122
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-	474	97	42	(67)	2,628	(2)	3,172	748	3,920

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 יולי 2026	-	497	88	5	(12)	2,776	(2)	3,352	576	3,928
תשלום מבוסס מניות	-	-	3	-	-	-	-	3	-	3
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	103	-	103	13	116
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	5	48	-	-	53	(1)	52
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	5	48	103	-	156	12	168
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	-	497	91	10	36	2,879	(2)	3,511	588	4,099

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי 2025	-	470	96	55	(55)	2,571	(2)	3,135	745	3,880
מימוש כתבי אופציה למניות	-	4	(4)	-	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	5	-	-	-	-	5	-	5
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	57	-	57	3	60
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	(13)	(12)	-	-	(25)	-	(25)
סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה	-	-	-	(13)	(12)	57	-	32	3	35
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-	474	97	42	(67)	2,628	(2)	3,172	748	3,920

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמצית מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-	464	92	49	(69)	2,587	(2)	3,121	742	3,863
רכישת מניות בחברה מאוחדת	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	(227)	(285)
מימוש כתבי אופציה למניות	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(80)	-	(80)	(1)	(81)
תשלום מבוסס מניות	-	-	20	-	-	-	-	20	-	20
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	235	-	235	36	271
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	-	(24)	9	8	-	(7)	-	(7)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	(24)	9	243	-	228	36	264
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	-	474	102	25	(60)	2,692	(2)	3,231	550	3,781

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	311	127	116	60	271
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
פחת והפחתות	259	237	89	82	325
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	8	(12)	28	(9)	15
תשלום מבוסס מניות	12	15	3	5	20
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	3	(1)	1	4
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(166)	(7)	(46)	(7)	(107)
רווח ממימוש רכוש קבוע והכנסות אחרות, נטו	(19)	(10)	(14)	(2)	(11)
הוצאות מימון, נטו	139	175	10	80	237
מסים על ההכנסה	88	45	28	23	110
	321	446	97	173	593
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
שינוי בלקוחות ונכסי חוזה	(729)	(96)	(280)	(203)	(42)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(23)	(45)	(7)	(12)	70
שינוי במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה	13	(582)	(20)	(277)	(554)
שינוי בפקדונות מדיירים	204	26	92	10	51
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(16)	46	(60)	32	106
שינוי במכשירים פיננסיים נגזרים	40	22	-	-	22
שינוי בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות	(46)	18	19	23	58
שינוי בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	121	5	216	7	(19)
שינוי במקדמות מרוכשי דירות	(33)	(4)	(16)	(4)	47
	(469)	(610)	(56)	(424)	(261)
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:					
מסים שהתקבלו	-	3	-	-	3
מסים ששולמו	(114)	(84)	(44)	(18)	(108)
	(114)	(81)	(44)	(18)	(105)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**49**	**(118)**	**113**	**(209)**	**498**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות	77	73	6	-	58
מתן הלוואות והפקדת פקדונות	(11)	(70)	(2)	(10)	(63)
השקעה בנכס פיננסי	(157)	(79)	(59)	(25)	(93)
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת	5	-	5	-	-
תקבולים בגין נכסים פיננסיים	220	216	75	74	308
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות	(34)	(176)	(22)	(17)	(272)
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(388)	(287)	(222)	(110)	(372)
רכישת רכוש קבוע	(218)	(204)	(98)	(75)	(295)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	38	28	17	12	47
שינוי במזומנים, נטו, מרכישת חברה מאוחדת	(1)	(94)	-	(94)	(94)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים בניכוי מענקים	(26)	(20)	(9)	9	(23)
ריבית שהתקבלה	4	7	1	2	9
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(491)**	**(606)**	**(308)**	**(234)**	**(790)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(5)	-	-	-	(1)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	411	1,037	23	737	1,318
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(80)	(80)	-	-	(80)
פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים	(368)	(357)	4	(319)	(525)
קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות	111	25	48	12	54
פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות	(121)	(108)	(35)	(31)	(142)
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו	351	251	98	19	38
פרעון התחייבות בגין חכירה	(85)	(83)	(21)	(23)	(103)
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב	445	297	-	297	297
פרעון אגרות חוב	(71)	(71)	(71)	(71)	(219)
ריבית ששולמה	(299)	(309)	(69)	(101)	(410)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**289**	**602**	**(23)**	**520**	**227**
שינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים	(153)	(122)	(218)	77	(65)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	613	678	678	479	678
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**460**	**556**	**460**	**556**	**613**
פעילות מהותית שאינה במזומן					
השקעה בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע באשראי	42	50	(33)	50	57
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	285
הסבת הלוואה כהלוואה כלפי חברה מוחזקת	-	105	-	-	105
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה	53	75	26	41	74

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

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

ביאור 1 - כללי

תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשיה 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 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם לתקני IFRS נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 - "הצגה וגילוי בדוחות כספיים"

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן: "התקן" או "IFRS 18"), מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.
השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:
מבנה דוח רווח או הפסד – הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: תפעולית, השקעה, מימון, פעילות מופסקת ומיסים על הכנסה. סיווג ההכנסות וההוצאות תלוי בין היתר בקיום של פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של הישות. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים. 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" (להלן: "IAS7") 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 החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם. ליישום התקן לא צפויה השלכה על הרווח הכולל של הקבוצה או הנכסים נטו שלה, אך הוא צפוי להשפיע על מבנה דוחות הקבוצה כפי שיתואר להלן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 - "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (המשך)

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS18:

דוח רווח או הפסד

בהתאם למדיניות החשבונאית הנוכחית של הקבוצה, הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה כוללות רווחים או הפסדים בגין שינויים בפקדונות של בעלי הדיור המוגן, הכנסות בגין נכסים פיננסיים בגין הסדרי זיכיון, ועמלות בנקים וכרטיסי אשראי. בהתאם להנחיות התקן החדש כלל ההכנסות וההוצאות בגין הסעיפים האמורים יסווגו לקטגוריה התפעולית.

רווחים והפסדים משינויים בשערי חליפין נטו מוצגים כיום במסגרת סעיף "הכנסות (הוצאות) מימון". על פי התקן החדש, יש להציג הפרשי שער באותה קטגוריה של ההכנסות וההוצאות מהפריטים בגינם נוצרים הפרשי השער. לדוגמה, הפרשי שער בגין יתרות ספקי חומרי גלם ורכוש קבוע, יסווגו במסגרת הקטגורייה התפעולית. הפרשי שער על פקדונות החברה במט"ח יסווגו בקטגוריית השקעה, והפרשי שער על חובות הקבוצה במט"ח יסווגו בקטגוריית המימון.

רווחים (הפסדים) ממכשירים פיננסיים נגזרים שלא יועדו לחשבונאות גידור אך משמשים לניהול סיכונים פיננסיים מזוהים ומשמשים לגידור כלכלי של פריטים בדוחות הכספיים או עסקאות עתידיות מוצגים כיום בסעיפי הוצאות מימון והכנסות מימון. על פי התקן החדש יש להציג את הרווחים (ההפסדים) ממכשירים אלו באותה הקטגוריה בה מסווגים ההכנסות וההוצאות שהמכשיר הפיננסי משמש לניהולם ובהתאם, השפעות מסוימות בגין נגזרים יסווגו לקטגוריה התפעולית.

החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכולל בנוסף לרווח התפעולי, אשר יחושב בהתאם להוראות התקן המעודכנות, גם את ההשפעות של פריטים אשר יסווגו לקטגורית השקעה. פריטים אלו כוללים בעיקר את התוצאות בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וכן ריבית והפרשי שער בגין פקדונות במט"ח.

החברה בוחנת את הוראות התקן לעניין סיווג ההכנסות וההוצאות הנובעות מהנדלן להשקעה אותו מחזיקה החברה ובפרט ביחס לפעילות הדיור המוגן והאם יש לכך השפעה על הרווח התפעולי של החברה.

מדדי ביצוע ניהוליים ("MPM")

החברה מעריכה כי ה-EBITDA המתואם אשר מפורסם לציבור בדיווחיה של החברה עונה להגדרת MPM ובהתאם יינתן לו גילוי בדוחות הכספיים בהתאם לדרישות התקן.

עמידה באמות מידה פיננסיות ותגמול הנהלה

אמות המידה הפיננסיות בהן נדרשת החברה לעמוד מבוססות בעיקר על יחסים פיננסיים המחושבים על סמך יתרות בדוח על המצב הכספי ולכן ההצגה לפי תקן IFRS 18 אינה צפויה להשפיע עליהן. כמו כן, יישום IFRS 18 לא צפוי להשפיע על תגמול הדירקטורים בעלי השליטה הזכאים למענק על בסיס הרווח השנתי.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

ביאור 3 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בביאור 34, בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

להלן דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

	תעשיה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ
				בלתי מבוקר			
הכנסות מחיצוניים	2,032	1,893	530	226	315	-	4,996
הכנסות בין-מגזריות	193	346	-	-	3	(542)	-
סה"כ הכנסות	2,225	2,239	530	226	318	(542)	4,996
רווח מגזרי	366	110	100	56	17	-	649
הוצאות משותפות בלתי מוקצות							(288)
הכנסות אחרות, נטו							185
הוצאות מימון, נטו							(139)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							(8)
רווח לפני מסים על ההכנסה							399

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

	תעשיה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ
				בלתי מבוקר			
הכנסות מחיצוניים	732	683	174	81	85	-	1,755
הכנסות בין-מגזריות	72	128	-	-	1	(201)	-
סה"כ הכנסות	804	811	174	81	86	(201)	1,755
רווח מגזרי	133	41	26	21	4	-	225
הוצאות משותפות בלתי מוקצות							(103)
הכנסות אחרות, נטו							60
הוצאות מימון, נטו							(10)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							(28)
רווח לפני מסים על ההכנסה							144

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	תעשיה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ
				מבוקר			
הכנסות מחיצוניים	2,476	2,378	461	341	417	-	6,073
הכנסות בין-מגזריות	203	238	-	-	5	(446)	-
סה"כ הכנסות	2,679	2,616	461	341	422	(446)	6,073
רווח מגזרי	420	211	103	108	28	-	870
הוצאות משותפות בלתי מוקצות							(355)
הכנסות אחרות, נטו							118
הוצאות מימון, נטו							(237)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							(15)
רווח לפני מסים על ההכנסה							381

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. תשלום מבוסס מניות

בהמשך לאמור בבאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדיווח מומשו כ- 3.1 מיליון אופציות סדרה ב' למניות החברה.

ב. עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה וחברות בנות התחייבו לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים פיננסיים ובקשר עם אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ד' שהונפקו על ידי החברה. למועד הדוח על המצב הכספי עומדות החברה וחברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות אשר חלות עליהן למעט אשראי שוטף בסך של כ-80 מיליון ש"ח בחברה מאוחדת אשר בגינו התקבל אישור (WAIVER) מהתאגידים לפיו לא יממשו את זכותם להעמיד את החוב לפירעון מיידי.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו ישראל וארה"ב פתחו במתקפה משולבת באיראן כנגד מטרות שונות של המשטר, אשר בעקבותיה איראן הגיבה בשיגור טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל, מדינות נוספות באזור ולנכסים של ארה"ב באיזור. סמוך לאחר מכן הורחבה המערכה גם ללבנון בעקבות שיגורי טילים לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה (להלן: "המבצע"). עם פתיחת המבצע, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מיוחד בעורף בכל רחבי המדינה, במסגרתו הוטלו מגבלות על התקהלויות וצמצום פעילות המשק, למעט משק חיוני וכן הורחב גיוס המילואים באופן משמעותי. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית. במהלך תקופת המבצע החברה המשיכה בפעילותה בהתאמות הנדרשות בהתאם להנחיות (החברה מוגדרת "מפעל חיוני"). תוצאות הפעילות במהלך תקופת הדיווח הושפעו במידה מסוימת מהמצב הבטחוני כאמור ובכלל זה עיכובים בביצוע הפרויקטים, ירידה בפעילות השילוח, ירידה בנסועה בכבישים, וכן בביקוש למוצרי החברה. ככל שתחודש הלחימה עלולות להיות לכך השלכות מאקרו-כלכליות משמעותיות. כמו כן הדבר עלול לגרום להשפעות ספציפיות על הענפים בהם פועלת החברה כגון מחסור בכח אדם מיומן, עיכוב בהגעת תשומות מיובאות, פעילות חלקית של מוסדות ממשלתיים ומוניציפליים, מגבלות תנועה ועבודה באתרים ועוד.

ד. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להשבת אנרגיה מפסולת בנאות חובב ראה באור 16א9 לדוחות הכספיים השנתיים.

ה. הסכם למכירת כלל זכויות החברה בסופר אנ. ג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וסופר אנ. ג'י חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "חברות החלוקה")

ביום 20 באפריל 2026 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת (להלן: "שפיר הנדסה" או "המוכרת"), במזכר הבנות עם צד שלישי בלתי קשור הפועל בתחום התשתיות בישראל (להלן: "הרוכשת"), למכירת מלוא זכויותיה והחזקותיה בחברות החלוקה. חברות החלוקה מוחזקות במלואן על ידי החברה ומחזיקות ברישיונות להקמה, תחזוקה ותפעול של רשתות חלוקת גז טבעי באזור תחום בין נתניה בצפון לגדרה בדרום (עד 2034) ובאזור תחום בין אזור שמצפון לנתניה לאזור שמדרום לחיפה (עד 2038).
ביום 19 באוקטובר 2026, לאחר תאריך הדוח, התקשרה שפיר הנדסה בהסכם מכירת מניות מחייב (להלן: "ההסכם") עם הרוכשת, למכירת כלל החזקות המוכרת בחברות החלוקה. בהתאם להסכם, במועד ההשלמה (כהגדרתו בהסכם), המוכרת תמכור ותעביר לרוכשת את מלוא המניות של כל אחת מחברות החלוקה. כמו כן, במועד ההשלמה יועברו לרוכשת שטרי ההון שהנפיקו חברות החלוקה למוכרת, וייפרעו הלוואות הבעלים של המוכרת בחברות החלוקה (להלן: "הלוואות הבעלים").
תמורת כלל הזכויות הנמכרות נקבעה בין הצדדים על סך של 230 מיליון ש"ח אשר ישולמו במועד ההשלמה (להלן: "התמורה"). סכום התמורה ישולם בחלקו על ידי הרוכשת באופן ישיר ובחלקו כהחזר הלוואות בעלים של חברות החלוקה מתוך כספים שיועמדו להן על ידי הרוכשת במועד ההשלמה. בנוסף, הסכימו הצדדים על מספר מנגנוני תמורה מותנית, בגין תמורות נוספות אשר יתקבלו אצל חברות החלוקה מאת המדינה במועד תום תקופות הרישיונות של חברות החלוקה (או במועדים מוקדמים יותר), בהתאם להוראות רישיונותיהן (או על פי דין או על פי סיכום עם המדינה) כגון בגין העלאת תעריפי החלוקה, בגין ערך הגרט (שווי נכסי רשת החלוקה במועד סיום תקופות הרישיונות) ו/או בגין הארכת תקופות רישיונות החלוקה. התמורה המותנית העתידית עשויה להיות מקוזזת עם תשלומים לרוכשת בנסיבות מסוימות, אך בכל מקרה סך התמורה לא יפחת מסך של 230 מיליון ש"ח עקב קיזוזים אלו. בנוסף, לרוכשת ניתנה אופציה לרכוש את חלקה של המוכרת בתשלום התאמת המחיר בגין ערך הגרט כחלופה לתמורה הנוספת בגין שווי גרט חברות החלוקה כמפורט לעיל. האופציה תהא בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד ההשלמה כאשר במקרה של מימוש אופציה זו, הרוכשת תשלם לחברה סך של 130 מיליון ש"ח בתוספת 9% לשנה החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מימוש האופציה. התמורה תהיה כפופה גם להתאמה בגין חוב פיננסי ומזומן בחברות החלוקה במועד ההשלמה, באופן שככל שסכום החוב הפיננסי בחברות החלוקה גדול מסכום המזומן, תוקטן התמורה בהפרש, וככל שסכום המזומן גדול מסכום החוב הפיננסי, יתווסף ההפרש לתמורה. החישוב וקביעת התמורה הנוספת ותוצאות מנגנוני ההתאמה כפופים למנגנוני ערעור והכרעה שנקבעו בהסכם, לרבות הכרעה בידי מומחים חשבונאיים ומעריכי שווי מוסכמים.
השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים, לרבות: (א) קבלת אישור הממונה על התחרות, ככל שיידרש; (ב) קבלת אישור שר האנרגיה והתשתיות, בהסכמת המועצה לעניין משק הגז הטבעי, להעברת השליטה בחברות החלוקה; ו- (ג) קבלת אישורים מצדדים שלישיים מסויימים להסכמים מהותיים וכן ממספר עובדי מפתח. בנוסף, השלמת העסקה על ידי הרוכשת כפופה, בין היתר, לכך שלא יתרחש שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בהסכם) בחברות החלוקה במהלך תקופת הביניים בין חתימת ההסכם למועד ההשלמה. במסגרת ההסכם נכללו כמקובל ובין היתר, הצהרות ומצגים לגבי חברות החלוקה, הוראות בדבר ניהול חברות החלוקה בתקופת הביניים שמיום חתימת ההסכם ועד למועד ההשלמה וכן סעיפי שיפוי כללים ופרטניים בקשר עם מצגים והתחייבויות שונות לקרות אירועים שונים וכיו"ב.
כן נקבע בהסכם כי ככל ולא יתקיימו כלל התנאים המתלים עד לתום 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרות של כל צד להאריך את המועד האמור בשלוש תקופות נוספות של 30 ימים כל פעם, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. הסכם למכירת כלל זכויות החברה בסופר אנ. ג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וסופר אנ. ג'י חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "חברות החלוקה") (המשך)

השלמת העסקה כאמור לעיל כפופה להתקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, ואין במועד זה כל ודאות כי מלוא התנאים המתלים יתקיימו ו/או כי העסקה תושלם.
להערכת החברה, בכפוף להשלמת עסקת המכירה, ובהתאם לאומדנים במועד דווח זה, על בסיס הנתונים למועד הדיווח, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון בו תושלם העסקה, רווח (לפני מס וללא הוצאות עסקה) בטווח של כ 100-50 מיליון ש"ח.

ו. השקעה בחברת פז זיקוק אשדוד בע"מ

בהמשך למפורט בביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם הסכם הרכישה של מניות בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן "בז"א") לרבות אופציות הרכישה שניתנו לחברה במסגרת ההסכם כאמור ואודות בקשה לקבלת היתר שליטה בבז"א, בחודש מאי 2026 ובמסגרת הליכים מקדמיים לבחינת אפשרות מימוש איזו מבין האופציות שהוענקו לחברה במסגרת ההסכם, הגישה החברה בקשה להיתר החזקה באמצעי שליטה ולקבלת היתר שליטה בבז"א וזאת בהתאם לצו האינטרסים כהגדרתו שם. יובהר כי למועד זה טרם קיבלה החברה החלטה כלשהי באשר למימוש איזו מבין האופציות כאמור.
ביום 18 באוגוסט 2026 התקבלה בידי החברה הודעה מרשות החברות הממשלתיות (להלן: "הרשות") לפיה הרשות אינה רואה מקום לקדם את קבלת אישור השרים להחזקה באמצעי שליטה בבז"א כל עוד שפיר לא השלימה את מכירת מניות חברות החלוקה (כמפורט בבאור 4ה לעיל), לאחר השלמת המכירה כאמור תוכל החברה להגיש פנייה חדשה לקבלת אישור השרים לשליטה בבז"א.
יצוין כי במסגרת הודעת הרשות הופנתה תשומת לב החברה לחוות דעתה של הועדה לצמצום הריכוזיות מיום 30 ביולי 2026, לפיה בעמדת רוב שני חברי הועדה מול דעת מיעוט של חבר אחר אין לאפשר לקבוצת שפיר את רכישת השליטה בבית הזיקוק אשדוד משיקולי ריכוזיות כלל-משקית.
ביום 28.8.2026 אופציית הרכישה א' פקעה בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה.
ביחס להסכם השירותים בין בז"א לחברה - –ביום 6 באוקטובר 2026 נחתמה תוספת להסכם, במסגרתה הוארך ההסכם עד לחודש אוגוסט 2029.

בהמשך לאמור בביאור 28ג2 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר עתירה לבית המשפט העליון והסדר פשרה אליו הגיעו הצדדים ביחס להחזקות החברה בחברות החלוקה ובמניות בית זיקוק אשדוד, ביום 29 באפריל 2026, נתן בית המשפט העליון תוקף של החלטה להסכמות הצדדים בהליך, שלפיה הוארך המועד המפורט בהסדר הפשרה לבחירת הפעולה הנדרשת על ידי החברה בהליך עד ליום 15 באוקטובר 2026. ביום 13 באוקטובר 2026 הגישו הצדדים בקשה משותפות ומוסכמת נוספת להארכת המועד שנקבע בפסק הדין עד ליום 15 בינואר 2027.
ביום 15 באוקטובר 2026, לאחר תאריך הדוח, ניתנה החלטת בית המשפט אשר נותנת תוקף להסכמת הצדדים ומאריכה את המועד.

ז. בהמשך למפורט בביאור 31ו לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות במזכר הבנות עם גופים מוסדיים בקשר עם זכויות החברה במספר פרוייקטי זכיינות, מעדכנת החברה כדלקמן:
ביום 20 במאי 2026 התקשרה החברה עם שני גופים מוסדיים (להלן: "הגופים המוסדיים") בהסכם למכירת יחידות בשותפות (כהגדרת המונחים להלן) אליה יועברו זכויות ו/או החזקות חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "שפיר הנדסה אזרחית וימית"), חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה, במספר פרויקטי זכיינות בהם המזמין הינו גוף מטעם מדינת ישראל. במסגרת העסקה ובמועד השלמתה: (1) תעביר שפיר הנדסה אזרחית וימית את חלקה בהון ובהלוואות הבעלים ושטרי ההון בחברות הזכייניות המפורטות להלן (להלן: "חברות הפרויקט") אל שותפות מוגבלת ייעודית שהוקמה על ידה ובניהולה (להלן: "השותפות") ו-(2) תמכור לגופים המוסדיים יחידות שותפות מוגבלות (להלן: "היחידות") בשותפות, כל אחד לחוד וללא אחריות או ערבות הדדית ביניהם. זכויות ו/או החזקות שפיר הנדסה אזרחית וימית בחברות הפרויקט (חלקה של שפיר הנדסה אזרחית וימית) אשר יועברו אל השותפות הן: (1) חברת 6 - חוצה צפון בע"מ (הזכיינית בפרויקט כביש 6 צפון (קטעים 7+3)), (2) חברת דרך נוף - כביש 16 בע"מ (הזכיינית בפרויקט כביש 16), ו- (3) חברת הנתיב המהיר בע"מ (הזכיינית בפרויקט הנתיב המהיר). לפרטים אודות פרויקטים אלה, ראה ביאור 10(ד), ביאור 10(ו) וביאור 10(ז) לדוחות הכספיים השנתיים.
בהתאם להסכם, ירכשו הגופים המוסדיים זכויות בשותפות בשיעור של 38.5%. בין הצדדים נקבע כי, נכון למועד ההסכם, התמורה בגין כל 1% מהיחידות הנמכרות לגופים המוסדיים תעמוד על סך של 9.5 מיליון ש"ח, כך שסך התמורה לחברה צפויה לעמוד על כ- 366 מיליון ש"ח בכפוף ל: (1) ניכוי חלוקות מסויימות שבוצעו על ידי חברות הפרויקט ממועד סוף הרבעון השלישי לשנת 2025 ועד מועד ההשלמה, (2) תוספת ריבית שתתווסף לתמורה החל ממועד החתימה של הסכם זה ועד למועד השלמת העסקה (אך בכל מקרה לא תשולם ריבית בעד תקופה העולה על 120 ימים), ו- (3) מנגנון התאמת התמורה (להפחתה או להגדלה) בכל הנוגע ומתייחס לתזרים חלוקות הנובעות מהפרוייקטים השונים בפועל לעומת התחזיות למועד השלמת העסקה.

ז. (המשך)

במסגרת ההסכם למכירת יחידות בשותפות נכללו כמקובל בעסקאות מעין אלה, הצהרות בדבר מצב עסקי חברות הזכיינות, מצגים שונים ביחס אליהן, הוראות בדבר ניהול חברות הפרויקט בתקופת הביניים שמיום חתימת הסכם זה ועד למועד השלמת העסקה, סעיפי שיפוי כללים ופרטניים לקרות אירועים שונים וכיו"ב.
כן נקבע בהסכם כי ככל ולא יתקיימו כלל התנאים המתלים עד לתום 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרות של כל צד להאריך את המועד האמור בשתי תקופות נוספות של 60 ימים, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם. בנוסף להסכמים האמורים יתקשרו הצדדים בהסכם שותפות במועד השלמת העסקה. הסכם זה כולל התייחסות לזכויות וחובות השותפים (הכללי והמוגבלים) בשותפות, קבלת החלטות בשותפות (לרבות רשימה של זכויות וטו כמקובל בעסקאות אלו) וכן כללים בדבר מימון השותפות והסדרה של הוראות שינוי ומיזמים נוספים שיינתנו לחברות הפרויקט. כן נקבעו בהסכם השותפות עקרונות מקובלים בהתקשרויות כאלה בדבר מגבלות על העברת זכויות לרבות תקופות חסימה להעברת זכויות שפיר הנדסה אזרחית וימית בשותפות וזכויות הרוכשים כשותפים מוגבלים, זכות הצטרפות, מכירה כפויה וכיו"ב.
בנוסף נקבעו בהסכם השותפות הוראות באשר לניהולה באמצעות השותף הכללי. הניהול בשותפות ופעולותיה, יוענקו באופן בלעדי לשותף הכללי (המצוי בבעלות המלאה של שפיר הנדסה אזרחית וימית), אשר ינהל את נכסי השותפות, ויהיה בסמכותו להוציא לפועל ולבצע את כל הפעולות ולהתקשר בכל ההסכמים שיידרשו לשם ביצוע מטרות השותפות, ככל שלדעת השותף הכללי הדבר הכרחי ו/או מועיל להשגת מטרות השותפות פעילותה ועסקיה. הסכם השותפים קובע כי החלטות מהותיות טעונות אישור בהחלטה מיוחדת של השותפים המוגבלים. לפיכך, לשותפים המוגבלים מוקנות זכויות השתתפות בקבלת החלטות בנושאים אלה, וזאת לצד סמכויות הניהול שהוקנו לשותף הכללי במסגרת הסכם השותפות. השותף הכללי לא יהיה רשאי לבצע העברה של זכויות השותף הכללי בשותפות, כולן או חלקן, או להתפטר מתפקידו כשותף כללי. עד תום חמש שנים ממועד חתימת הסכם השותפות (להלן: "תום תקופת החסימה"), שפיר הנדסה אזרחית וימית לא תעביר את החזקותיה בשותף הכללי (להלן: "העברת החזקות בשותף הכללי") ולא תרד מתחת ל-40% בהחזקות שותף מוגבל בשותפות, ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של כל השותפים המוגבלים שאינם בעלי עניין בשותף הכללי. לאחר תום תקופת החסימה תהיה רשאית שפיר הנדסה אזרחית וימית לבצע העברת החזקות בשותף הכללי בכפוף לתנאים המקובלים בעניינים מעין אלה כך שמקבל ההחזקות בשותף הכללי יהא מקובל על יתר השותפים בשותפות ועומד בכל דין והסכם לו מחוייבות חברות הזכיין ובכפוף לכך שבאותו מועד היא תמכור גם את החזקותיה כשותף מוגבל בשותפות.
בנוסף, השותפים המוגבלים יהיו רשאים, בכל עת, בהחלטה של שותפים מוגבלים המחזיקים ב-85% מהשותפות (בנטרול חלקם של שותפים שהפרו התחייבות השקעה בשותפות וכן חלקם של השותפים המוגבלים אשר הינם בעלי עניין בשותף הכללי), להחליף את השותף הכללי ולמנות לו מחליף לפי שיקול דעת השותפים המוגבלים כאמור. השלמת העסקה כאמור כפופה למספר תנאים מתלים, ובין היתר לקבלת כלל האישורים שיידרשו מצדדים שלישיים (לרבות המזמינים והגופים המממנים בפרויקטים וכן רשות התחרות ורשות המיסים), להשלמת העסקה.

ביום 22 ביולי 2026, התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים נוספים (מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ) בנוסף לגופים המוסדיים בנוסח מעודכן להסכם המקורי (להלן: "ההסכם המעודכן"). ההסכם המעודכן אושר על ידי הצדדים להסכם המקורי. בהתאם להסכם המעודכן, ירכשו הגופים המוסדיים הנוספים מקבוצת כלל זכויות בשותפות המוגבלת בשיעור של 20% (בנוסף ל - 38.5% שנרכשו כמפורט בהסכם המקורי), בתמורה כוללת של 190 מיליון ש"ח.
ביום 7 בספטמבר 2026 התקשרה החברה עם גופים מוסדיים נוספים (מקבוצת מיטב גמל ופנסיה) בנוסח מעודכן להסכם המקורי (להלן: "ההסכם המעודכן"). ההסכם המעודכן אושר על ידי הצדדים להסכם המקורי. בהתאם להסכם המעודכן ירכשו הגופים המוסדיים הנוספים מקבוצת מיטב גמל ופנסיה זכויות בשותפות המוגבלת בשיעור של 11.5% (בנוסף ל-58.5% שנרכשו במסגרת ההסכמים הקודמים כמפורט לעיל), בתמורה כוללת של 109.25 מיליון ש"ח ויתווספו כרוכשים נוספים בהסכם המעודכן.

במסגרת ההסכם המעודכן נוספו הגופים המוסדיים הנוספים כרוכשים וכן עודכנה המגבלה החלה על שפיר הנדסה אזרחית וימית בתקופת החסימה כך שאינה רשאית לרדת מתחת לשיעור של 30% בהחזקותיה כשותף מוגבל בשותפות (חלף 40% בהסכם המקורי). השלמת העסקה כאמור, נותרת כפופה למספר תנאים מתלים, ובין היתר, קבלת כלל האישורים שיידרשו מצדדים שלישיים (לרבות המזמינים והגופים המממנים בפרויקטים וכן רשות התחרות, ככל ונדרש, ורשות המיסים) להשלמת העסקה.

יודגש כי נכון למועד זה אין כל וודאות כי יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה כאמור ו/או כי היא תושלם.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. ביום 8 ביוני 2026, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכייתה של עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ (באמצעות חברה בת), במכרז פומבי שפרסמה עיריית קריית אונו, לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בקריית אונו, בשטח של כ-7.8 דונם, לתקופת חכירה של 49 שנים, עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות (להלן: "הזכויות הנרכשות"). הפרויקט כולל זכויות בנייה של עד 60 אלפי מ"ר ברוטו מעל הקרקע, ומיועד, בין היתר, להקמת בית דיור מוגן בהיקף מינימלי של 250 יחידות דיור, מחלקה סיעודית, אולם תרבות, חניון תת קרקעי ושטחי מסחר. דמי החכירה המהוונים שהוצעו על ידי החברה במסגרת הצעתה במכרז עומדים על סך של כ- 270 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. השלמת ההתקשרות כפופה לאישור שר הפנים, אשר נקבע כתנאי מתלה להסכם, בתוך 18 חודשים, עם אפשרות להארכה של עד 6 חודשים נוספים.
בהתאם לתנאי המכרז, התשלום הראשון, בשיעור של 35% מהתמורה, שולמו במהלך חודש יולי 2026. במועד זה חתמה העירייה על חוזה החכירה. יתרת התמורה, בשיעור של 65%, תשולם בתוך 30 ימים ממועד אישור שר הפנים, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית החשב הכללי, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז. בהתאם למסמכי המכרז, נקבעו אבני דרך ולוחות זמנים להגשת תכנית בינוי, קבלת היתר בנייה, תחילת ביצוע והשלמת הפרויקט. כאמור לעיל, יובהר כי השלמת העסקה כפופה לאישור שר הפנים. לפיכך, אין ודאות כי ההתקשרות תושלם ו/או כי הפרויקט ייצא אל הפועל במלואו או במועדו.

ט. ביום 26 ביוני 2026, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים מטעם עדן - החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ - חברה בבעלות עיריית ירושלים (להלן: "המזמין"), לפיה הצעתה של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט "בנייני בית העם" - דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים בשיטת DBOT (להלן: "הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז הזכייה וההתקשרות בהסכם הזיכיון, כפופות לאישור שר הפנים ושר האוצר (או מי שהוסמך על ידם).
במסגרת הפרויקט, הזוכה יתכנן, יקים ויתחזק את הפרויקט, המורכב משני מתחמים סמוכים במרכז העיר ירושלים ובמסגרתו יתכנן, יקים יפעיל וישכיר כ-250 יחידות דיור במסלול דיור בהישג יד להשכרה ושטחי מסחר בהיקף כולל (מגורים ומסחר) של כ-20 אלפי מ"ר וכן יקים מבני מוסדות ציבור ותרבות בהיקף כולל של כ-2,200 מ"ר נוספים (הכל כמפורט במסמכי המכרז). בהתאם למסמכי המכרז הזכיין יפעיל את הפרויקט למשך 24 שנים ו-11 חודשים ממועד סיום תקופת ההקמה, אשר קבועה בהתאם למכרז על 46 חודשים ממועד צו התחלת עבודה (יצוין כי תקופת ההפעלה תחל בכל מקרה בתום 46 חודשים ממועד צו התחלת העבודות).
להערכת הזכיין במועד זה סך עלות הקמת הפרויקט תסתכם לסך של כ-300 מיליון שקל, כשהם צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז וההכנסה השנתית של כלל הפרויקט תסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח לשנה. מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

י. הנפקת אגרות חוב סדרה ד' (במסגרת הרחבת סדרה)

ביום 28 ביוני 2026 הודיעה STANDARD & POOR'S MA'ALOT ("מעלות") על מתן דירוג "ILA+" להנפקת אגרות החוב בהיקף של עד 415 מיליון ש"ח ע.נ..
ביום 29 ביוני 2026, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף (בדרך של הרחבת סדרה), 415 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה נטו שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה לכ- 445 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.4%.
לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב ראה באור 24א לדוחות הכספיים השנתיים.

יא. ביום 16 בנובמבר 2026 הודיעה STANDARD & POOR'S MA'ALOT ("מעלות") על אישרור דירוג "ILA" לחברה, דירוג "+ILA" לאגרות החוב שהנפיקה החברה ודירוג "ILA-1" לניירות ערך מסחריים לזמן קצר, תחזית הדירוג "יציבה".

יב. בהמשך לאמור בביאור 16א7 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם התקשרות בתוספת מס' 2 להסכם הזיכיון בפרויקט הקו הסגול, ביום 9 ביוני 2026 בהמשך לקבלת אישור הגופים המממנים של הפרויקט, נכנסה לתוקף התוספת השנייה להסכם הזיכיון מיום 9 בפברואר 2026.

יג. בהמשך לאמור בביאור 16א6 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם ההליכים המשפטיים הנוגעים להיתר הפליטה למנועי מתקן ההתפלה ותחנת הכח, ביום 7 ביולי 2026 קיבל בית המשפט העליון את בקשות עיכוב הביצוע שהגישו המפעילות והמדינה, והורה על עיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בירושלים מיום 8 ביוני 2025, עד להכרעה בערעור. נקבע כי הדיון בערעור יתקיים ביום 22 בנובמבר 2026.

יד. בהמשך לאמור בביאור 31א לדוחות הכספיים השנתיים, ביחס לזכויות החברה במחצבת גיתית, בחודש ספטמבר 2026 נחתם הסכם הרשאה בין החברה לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ביחס לקרקע המחצבה ובהמשך ביום 21 באוקטובר 2026 ניתן לחברה רישיון חציבה במחצבה זו שתוקפו עד ליום 31.12.2027.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

טו. זכייה במכרז להקמה והפעלת פרויקט הארכת כביש 6 לצפון

ביום 15 ביולי 2026, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין משרדית (ממשלתית), לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) (להלן: "הזכיין") שהוקמה לצורך ההליך המכרזי, על ידי חברה בת של החברה (100%), נבחרה כזוכה במכרז (PPP) להתקשרות בהסכם זיכיון לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של פרויקט הארכת כביש 6 לצפון (מקטעים 8 ו- 9/א) (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט כולל את הארכת כביש 6 בין מחלף סומך עד בית העמק - קטע באורך של כ-22 ק"מ הכולל 3 מחלפים.
סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה וההפעלה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ-12 מיליארד ש"ח, כשהם צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז. במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכיין את הזכות להפעלת הפרויקט וגביית אגרה בגין שימוש משתמשי הדרך בכביש בהתאם לאגרות שנקבעו בהתאם למסמכי המכרז והדין. כמו כן, תשלם המדינה לזכיין תשלומים קבועים וכן תפעיל מנגנון רשת בטחון אל מול סיכוני הביקוש.
בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון ועד לתום תקופת הזיכיון יפקיד הזכיין בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיו בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה.
זכיית הזכיין בפרויקט כפופה להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, במסגרתה יידרש הזכיין, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותפעולו (להלן: "הסגירה הפיננסית").
ביום 16 בספטמבר 2026 חתם הזכיין על הסכם הזיכיון עם מדינת ישראל (להלן: "הסכם הזיכיון") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, ותחזוקה (D.B.O.T) למשך 35 שנים החל מיום החתימה (להלן: "תקופת הזיכיון").
במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכיין את הזכות להקמת ולהפעלת קטעים 8 ו-9א של כביש 6 לרבות גביית אגרה מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופה הזיכיון יחזיר הזכיין את המיזם למדינה ללא תמורה.
תקופה הזיכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזיכיון ו/או על פי דין.
הסכם הזיכיון קובע לוחות זמנים להקמת הפרויקט וכן כי לזכיין תהיה אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש ולאכוף תשלום חובות.
במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיין ישלם למדינה מענק הקמה בגובה כ-1.3 מיליארד ש"ח (להלן: "מענק המדינה"). מענק המדינה ישולם על ידי הזכיין בסיום ההקמה.

ביום 14 אוקטובר 2026, לאחר מועד הדיווח, הגישו חברות ויה נובה 6 צפון בע"מ, קבוצת מנרב בע"מ, מילגם בע"מ ו-EGIS PROJECT SAS (להלן: "העותרות") עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נגד ועדת המכרזים הבין משרדית ומשיבות נוספות, ובהן החברה. העתירה עוסקת בהחלטת ועדת המכרזים שלא להכריז על העותרות כזוכות במכרז להקמת והפעלת מקטעים 8 ו-9 בכביש 6 צפון, ובפרט ההחלטה שלא להעביר את הצעת העותרות לשלב בדיקת הצעות המחיר. בשלב מקדמי זה אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויה של העתירה. ביום 15 בנובמבר 2026 דחה בית המשפט את העתירה.

טז. בהמשך לאמור בביאור 5א16 לדוחות הכספיים השנתיים, ביחס לפרויקט לתכנון, פיתוח ובניה רוויה למגורים במתכונת משולבת של דירות "מחיר למשתכן" ודירות "שוק חופשי" בעיר בית שמש וכן שטחי מסחר ותעסוקה, של חברת שפיר נתיב בע"מ (להלן: " שפיר נתיב") המוחזקת על ידי חברה מאוחדת והמטופלת בשיטת השווי המאזני ובהמשך למגעים שנוהלו על ידי שפיר נתיב אל מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד השיכון ביחס להארכה נדרשת לתוקף הסכם הפיתוח ביחס לפרויקט ולהתאמות נוספות שנדרשו בשל שינוי הנסיבות, ביום 4 ביוני 2026, הודיעה שפיר נתיב לרמ"י ולמשרד השיכון על ביטול הסכמי הפרויקט (הסכם הפיתוח והסכם הבניה) ועל דרישתה להשבת כלל הכספים אשר הושקעו בפרויקט על ידה (להלן: "סכום ההשבה") והטבת נזקיה.
זאת, בין היתר, עקב הפרות יסודיות של ההסכם על ידי רמ"י ומשרד השיכון, ובהמשך להודעת ביטול שהתקבלה אצל שפיר נתיב ביום 2 ביוני 2026, בדבר ביטול הסכמי הפרויקט נשואי הפרויקט עקב אי עמידת שפיר נתיב לכאורה בהוראות הסכמים אלה ודרישת רמ"י להשבת המקרקעין נשוא הפרויקט לרמ"י והודעת רמ"י בדבר חילוט הערבויות (אשר נכון למועד זה חולטו בפועל בסכום של כ - 53 מיליון ש"ח) שהועמדו להבטחת התחייבויות שפיר נתיב. החברה באמצעות שפיר נתיב, תמשיך לעמוד על זכויותיה בענין פרויקט זה אל מול הרשויות באמצעים המשפטיים הנתונים בידה על פי כל דין. אומדן סכום ההשבה מתבסס על הנחות ואומדנים משמעותיים הכרוכים באי וודאות משמעותית. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
בתקופת הדיווח הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך הלוואה שניתנה לשפיר נתיב בסך של 55 מיליון ש"ח וזאת על בסיס הערכת החברה לגבי הפסדי אשראי צפויים.
בהמשך להליך המשפטי המתנהל בין שפיר נתיב לבין משרד הבינוי והשיכון ורמ"י (להלן: "המדינה"), ביום 8.10.2026 התקיים בבית המשפט דיון במסגרתו הסכימו שפיר נתיב והמדינה לפנות להליך גישור מוגבל בזמן כדי לנסות לפתור את המחלוקות ביניהם.
ביום 25.10.2026, לאחר מועד הדיווח, החברה והמדינה פנו לכב' השופט בדימוס יוסף (ספי) אלון, בבקשה לקבל את הסכמתו להתמנות כמגשר במחלוקות ביניהם. ביום 28.10.2026 ניתנה הסכמתו של כב' השופט בדימוס אלון לקבל את הליך הגישור לטיפולו.
נוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים והעובדה כי טרם הוגשו כתבי טענות מטעם הצדדים, אין באפשרות החברה להעריך את סיכוי התביעה שעתידה להיות מוגשת על ידי החברה.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יז. בהמשך לאמור בביאור 28א5 לדוחות הכספיים השנתיים, ביחס לתביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר לטענת המבקשים פעילות מפעל בטון של החברה גרם לכאורה ליצירה של מטרדי זיהום, ביום 15.10.2026, לאחר מועד הדיווח, ניתן פסק דין המאשר את בקשת ההסתלקות של המבקשים והחברה מבקשת האישור, ואת ההסכמות הצדדים, ומורה על מחיקת בקשת האישור נגד החברה ועל דחיית תביעותיהם האישיות של המבקשים נגדה. החברה תישא בשכר טרחת עורכי הדין מבקשי האישור ועלויות נלוות נוספות המסתכמות לסכומים שאינם מהותיים. על החברה ליישם תכנית אופרטיבית, שאותה עליה להשלים בתוך שישה חודשים ממועד אישור בקשת ההסתלקות. בכך הסתיים ההליך נגד החברה, בכפוף לקיום התחייבויותיה בהתאם להסדר ולפסק הדין.

יח. עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

במהלך תקופת הדיווח, נערכו הערכות שווי הוגן לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. העלייה בשווי ההוגן בנכסי דיור מוגן נבעה בעיקר מעליית בשווי הקרקע, הכרה ברווח היזמי ושיפור בתוצאות העסקיות. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ -8.25% - 7.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס, מיקום הנכס כמו כן, בדיור המוגן, מדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח. כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה רווח מעליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה אשר עיקריהם בבית דיור מוגן במודיעין, בבית דיור מוגן בכפר סבא ובבית דיור מוגן ברמת החייל בסך של 73 מיליון ש"ח, 33 מיליון ש"ח ו-32 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יט. בהמשך לאמור בביאור 28ג1 לדוחות הכספיים השנתיים, ביחס לתביעה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת אשר לטענת המבקשים, בעלי השליטה בחברה, אשר גם כיהנו ומכהנים כנושאי משרה בחברה, וכי מנהלה לשעבר, בתקופת האירועים הרלוונטיים, של שפיר מבנים רומניה (חברה נינה לשעבר של החברה), הפרו את חובותיהם על פי הדין כלפי החברה, והינם אחראים לפעולותיה של שפיר מבנים רומניה, אשר בגינם, היא הורשעה בדין על ידי בית המשפט ברומניה בעבירות של התחמקות מתשלומי מס, לרבות ביחס לערבות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם ההליך. בהמשך להחלטת בית המשפט לדחות את הבקשה לאישור הסדר הפשרה ובהמשך לבקשת רשות ערעור על ההחלטה, ביום 12 בנובמבר 2026 התקיים דיון בבית המשפט העליון בבקשת רשות הערעור שהוגשו על ידי החברה (וכן בעלי השליטה והמבקש, בנפרד), בסיומו ונוכח הערות בית המשפט, הודיעו הצדדים כי הם אינם עומדים על בקשות רשות הערעור ובהתאם לכך הבקשות נדחו.

ביאור 5 - מידע כספי תמציתי בגין חברה מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מידע כספי תמציתי בגין שפיר נתיב בע"מ:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים	1	769	736
נכסים בלתי שוטפים	809	76	79
התחייבויות שוטפות	380	915	963
התחייבויות בלתי שוטפות	631	-	-
נכסים נטו	(201)	(70)	(148)
חלק החברה בנכסים נטו	(100)	(35)	(74)
השקעה והלוואות שניתנו	488	399	518
ערכה בספרים של ההשקעה	388	364	444

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות	(82)	24	-	2	20
הפסד	54	18	4	10	79
סך הפסד כולל	54	18	4	10	79

ביאור 5 - מידע כספי תמציתי בגין חברה מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	(1)	-	-	-	-
הכנסות אחרות	13	-	-	-	-
הוצאות מימון, נטו	40	33	4	10	53

לפרטים נוספים אודות פעילות שפיר נתיב ראה באור 16א5 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.
הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

	יתרה בדוחות הכספיים			שווי הוגן		
	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
נכסים פיננסיים						
נכסים פיננסיים בפרויקטי BOT	3,772	3,688	3,644	4,149	4,051	3,970
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות נושאות ריבית	4,437	4,410	4,393	3,893	3,952	3,928
אגרות חוב	2,033	1,569	1,639	1,985	1,296	1,627

מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן - רמת שווי הוגן

ליום 30 בספטמבר 2026

נכסים פיננסיים בשווי הוגן	**רמה 1**	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
מניות	194	-	-	194
אופציות למניות	-	-	140	140
עסקאות אקדמה	-	1	-	1
נגזרים משובצים	-	-	45	45
סה"כ נכסים פיננסיים	194	1	185	380

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2026

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות	-	(9)	-	(9)
נגזרים משובצים	-	-	(52)	(52)
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	(9)	(52)	(61)
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו	194	(8)	133	319

ליום 30 בספטמבר 2025

נכסים פיננסיים בשווי הוגן	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מניות	70	-	-	70
אופציות למניות	-	-	15	15
עסקאות אקדמה	-	2	-	2
נגזרים משובצים	-	-	11	11
סה"כ נכסים פיננסיים	70	2	26	98

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
נגזרים משובצים	-	-	(18)	(18)
עסקאות אקדמה	-	-	-	-
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	(18)	(18)
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו	70	2	8	80

ליום 31 בדצמבר 2025

נכסים פיננסיים בשווי הוגן	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מניות	74	-	-	74
אופציות למניות	-	-	16	16
עסקאות אקדמה	-	14	-	14
נגזרים משובצים	-	-	9	9
סה"כ נכסים פיננסיים	74	14	25	113

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

נגזרים משובצים	-	-	(28)	(28)
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	(28)	(28)
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו	74	14	(3)	85

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

תנועה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026	**מניות**	**נגזרים ונגזרים משובצים**	**עסקאות אקדמה**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	74	(3)	14	85
זקיפה לרווח כולל בגין שערוך לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	120	-	-	120
הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	-	161	(22)	139
מימוש הפסדים	-	(25)	-	(25)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**194**	**133**	**(8)**	**319**

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	**מניות**	**נגזרים ונגזרים משובצים**	**עסקאות אקדמה**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	67	1	28	96
זקיפה לרווח כולל בגין שערוך לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	3	-	-	3
הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	-	10	(4)	6
מימוש הפסדים	-	(3)	(22)	(25)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**70**	**8**	**2**	**80**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	**מניות**	**נגזרים ונגזרים משובצים**	**עסקאות אקדמה**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	67	1	28	96
זקיפה לרווח כולל בגין שערוך לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	7	-	-	7
הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	-	(5)	8	3
מימוש רווחים (הפסדים)	-	1	(22)	(21)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**74**	**(3)**	**14**	**85**

השווי ההוגן של הנגזרים והנגזרים המשובצים נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים מידי רבעון.

גילוי בדבר הערכת שווי מהותית

בהמשך לאמור בביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים לחברה קיימת אופציה לרכישת מניות של חברת בית זיקוק אשדוד בע"מ. האופציה נמדדת בשווי הוגן באמצעות מודל Monte Carlo, כאשר מדידת השווי ההוגן מסווגת ברמה 2 במדרג השווי ההוגן.

ההנחות המרכזיות ששימשו בהערכת השווי הן:
שווי החברה המוחזקת - 1.94 מיליארד ש"ח (מחיר מניה ליום 30.9.2026 כ- 155 ש"ח)
מחיר מימוש - הנמוך מבין 108.5 ש"ח למניה למחיר המניה ב- 90 יום שקדמו להודעת המימוש.
תקופת האופציה - כ- 1.9 שנים
סטיית תקן - כ- 43%
ריבית חסרת סיכון - כ- 3.5%

השווי ההוגן של האופציה ליום 30.9.2026 הסתכם לסך של 140 מיליון ש"ח, לעומת 16 מיליון ש"ח ליום 31.12.2025.
השינוי בשווי ההוגן בתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2026 הסתכם לסך של 124 מיליון ש"ח אשר נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים.

בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, ירד מחיר המניה של בז"א ובהתאם שווי השוק של האופציה, כך שבסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים שווי האופציה מוערך בכ-99 מיליון ש"ח.

- - - - - - - - - - - - -

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

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

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 10 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 70 מיליוני ש"ח וכ- 32 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 18 במרס 2026 כללו חוות דעת בלתי מסויגת.

המידע הכספי ביניים הנפרד ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19 בנובמבר 2025 כללו מסקנה בלתי מסויגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

18 בנובמבר 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	25	79	6
חייבים ויתרות חובה	2	1	1
צדדים קשורים	313	152	162
	340	232	169
נכסים לא שוטפים			
צדדים קשורים	1,838	1,620	1,542
מסים נדחים	2	2	2
השקעה בחברות מוחזקות	3,809	3,176	3,448
	5,649	4,798	4,992
	5,989	5,030	5,161
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר	150	-	-
חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב	168	210	152
זכאים ויתרות זכות	14	7	9
	332	217	161
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	1,865	1,359	1,487
הלוואות מתאגיד פיננסי	275	275	275
התחייבויות בגין הטבות בתום העסקה	7	7	7
	2,147	1,641	1,769
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	3,510	3,172	3,231
	5,989	5,030	5,161

18 בנובמבר 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יהודה שגב יו"ר הדירקטוריון	הראל שפירא מנכ"ל ודירקטור	משה סבוסקי סמנכ"ל כספים

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

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

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות	30	19	14	6	35
הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה	1	1	-	1	1
הוצאות הנהלה וכלליות	(27)	(18)	(13)	(6)	(32)
הכנסות מימון	63	51	25	18	70
הוצאות מימון	(68)	(48)	(26)	(19)	(68)
רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון	(1)	5	-	-	6
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	267	118	102	58	230
רווח לפני מסים על הכנסה	266	123	102	58	236
מסים על ההכנסה	-	2	-	1	(1)
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	266	121	102	57	235

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

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

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	266	121	102	57	235
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	-	-	-	-	8
רווח (הפסד) בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	106	3	52	(11)	7
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
חלק בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	(25)	(8)	1	(14)	(22)
סה"כ רווח כולל	347	116	155	32	228

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

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	266	121	102	57	235
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(267)	(118)	(102)	(58)	(230)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	5	(3)	1	1	(2)
הוצאות מסים על ההכנסה	-	2	-	1	1
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
שינוי בחייבים ויתרות חובה	-	(1)	-	-	(1)
שינוי בצדדים קשורים ובעלי שליטה	(4)	15	(8)	(1)	14
שינוי בזכאים ויתרות זכות	2	(3)	7	-	4
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	-	1	-	-	1
מסים ששולמו	(2)	(1)	(1)	-	(2)
סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	-	13	(1)	-	20
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תמורה ממימוש פקדונות	1	-	1	-	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(381)	(136)	(344)	(220)	(46)
סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(380)	(136)	(343)	(220)	(46)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(80)	(80)	-	-	(80)
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב	445	297	-	297	297
פרעון אגרות חוב	(71)	(71)	(71)	(71)	(219)
אשראי לזמן קצר	150	-	-	-	-
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי	-	75	-	75	75
ריבית ששולמה	(45)	(29)	(6)	(6)	(51)
סה"כ תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	399	192	(77)	295	22
סה"כ שינוי במזומנים ושווי מזומנים	19	69	(421)	75	(4)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	6	10	446	4	10
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	25	79	25	79	6

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

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשיה 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 2025 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 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ביאור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה

ראה באור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

במהלך חודש יוני 2026 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ד' (במסגרת הרחבת סדרה), ראה גם באור 4י לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

בנוסף, במהלך חודש יוני 2026 גייסה החברה חוב בסך של 150 מיליון ש"ח באמצעות סדרת נע"מ פרטית.

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

18 בנובמבר 2026

לכבוד
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן: "החברה")

ברקת 12, פתח תקווה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת "שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן: - החברה) מיום 30 במאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנידון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

<u>שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ</u>

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. משה סבוסקי, 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 לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית .

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי <u>לפי תקנה 38ג(ד)(1):</u>

אני, הראל שפירא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (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 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.

18 בנובמבר 2026

_____

הראל שפירא, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, משה סבוסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של 2026 (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), 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, 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.

18 בנובמבר 2026

_____

משה סבוסקי, סמנכ"ל כספים