



דו"חות כספיים

30 June | 30 ביוני



*Celebrating 80 years of excellence*



**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקרים)**

---

**EXCELLENCE ACROSS DECADES**

---

זכיינות יזמות בנדל"ן פרויקטים למבנים ותשתיות הפעלה, שירות ואחזקה

## אלקטרה בע"מ

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 3-19  | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד       |
| 20-44 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים) |
| 45-52 | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'                    |
| 53-56 | דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית    |

### EXCELLENCE ACROSS DECADES



# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שישה ושלושה חודשים  
שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025

**EXCELLENCE ACROSS DECADES**

זכיונות יזמות בנדל"ן פרויקטים למבנים ותשתיות הפעלה, שירות ואחזקה



## הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025

### 1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל ובחו"ל בחמישה מגזרי פעילות: מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל; מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל; מגזר הפעלה, שירות ואחזקה; מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום ומגזר זכיינות. פעילות הקבוצה מבוצעת באמצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2024.

### 2. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (מיליוני ש"ח):

|           | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 30.06.2025 | 30.06.2025 |                      |
|-----------|------------|------------|------------|------------|----------------------|
|           | %          | סכום       | %          | סכום       |                      |
| שינוי ב-% |            |            |            |            |                      |
| 4.2       | 63.6       | 7,730      | 64.2       | 8,053      | נכסים שוטפים         |
| 1.6       | 36.4       | 4,415      | 35.8       | 4,484      | נכסים לא שוטפים      |
| 13.2      | 54.1       | 6,567      | 59.3       | 7,436      | התחייבויות שוטפות    |
| (17.2)    | 26.7       | 3,248      | 21.5       | 2,689      | התחייבויות לא שוטפות |
| 3.5       | 19.2       | 2,330      | 19.2       | 2,412      | הון                  |
| 3.2       | 100.0      | 12,145     | 100.0      | 12,537     | סך מאזן              |

נכסי הקבוצה במאזן המאוחד לתום התקופה הסתכמו לסך של 12,537 מיליוני ש"ח לעומת סך של 12,145 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם לסך של 617 מיליוני ש"ח לעומת סך של 1,163 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 והיחס השוטף ליום 30 ביוני, 2025 עומד על 1.08 לעומת 1.18 ליום 31 בדצמבר, 2024.

**2. מצב כספי (המשך)**

| סעיף                        | ליום 30 ביוני 2025<br>(מיליוני ש"ח) | ליום 31 בדצמבר 2024<br>(מיליוני ש"ח) | הסברי הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>נכסים שוטפים</b>         | 8,053                               | 7,730                                | העלייה נבעה בעיקר מעליה ביתרת מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה בסך של 236 מיליוני ש"ח, בעיקר כתוצאה מסיווג מספר קרקעות אשר הוצגו אשתקד במסגרת הנכסים הלא שוטפים, מסיווג יתרת חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בפרויקט קריית הממשלה בנתניה לנכסים השוטפים כתוצאה מהסכם למכירת החזקות הקבוצה בזכיון וכן מעליה ביתרת החייבים ויתרות חובה, הלקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה כתוצאה מהשפעת איחוד לראשונה של חברה שנרכשה בארה"ב. עלייה זו קוזזה כנגד ירידה ביתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של 404 מיליוני ש"ח. |
| <b>נכסים לא שוטפים</b>      | 4,484                               | 4,415                                | העלייה נבעה בעיקר מעליה ביתרת השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 134 מיליוני ש"ח (הנובעת בעיקר מהשקעה בפרויקט מגורים בשדה דב) וכן מעליה ביתרת הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש. עליה זאת קוזזה כנגד ירידה ביתרת חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים אשר סווגה לסעיף קבוצת נכסים מוחזקים למכירה כאמור לעיל וירידה ביתרת מלאי מקרקעין לזמן ארוך כתוצאה מסיווג מספר קרקעות ליתרת הנכסים השוטפים כאמור לעיל, בניכוי עליה שנבעה מרכישת מלאי קרקעות בתקופת הדוח.                                            |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>    | 7,436                               | 6,567                                | העלייה נבעה בעיקר מסיווג הלוואות למימון נדל"ן בייזום בסך של 711 מיליוני ש"ח, אשר הוצגו אשתקד במסגרת התחייבויות לזמן ארוך וכן מסיווג הלוואה למימון מגזר הזכיינות להתחייבויות השוטפות כתוצאה מהסכם למכירת החזקות הקבוצה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b> | 2,689                               | 3,248                                | הירידה נבעה בעיקר מירידה ביתרת הלוואות למימון נדל"ן בייזום בסך של 490 מיליוני ש"ח לאור סיווג חלק מההלוואות להתחייבויות השוטפות כאמור לעיל, בניכוי הלוואות שניטלו בתקופת הדוח אשר שימשו לרכישת מלאי קרקעות וכן מסיווג הלוואה למימון מגזר הזכיינות להתחייבויות השוטפות כתוצאה מהסכם למכירת החזקות הקבוצה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה, כאמור לעיל.                                                                                                                                                                       |
| <b>הון</b>                  | 2,412                               | 2,330                                | העלייה נבעה בעיקר מרווח כולל לתקופה בסך של 143 מיליוני ש"ח, בניכוי דיבידנד לבעלי מניות החברה ובעלי זכויות שאינן מקנת שליטה בסך של 53 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3. תוצאות הפעילות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לפי רבעונים (במיליוני ש"ח):

| רבעון<br>4-6/24 | רבעון<br>7-9/24 | רבעון<br>10-12/24 | רבעון<br>1-3/25 | רבעון<br>4-6/25 |                                                                     |
|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2,985           | 3,115           | 3,273             | 3,373           | 3,411           | הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים                                   |
| (2,764)         | (2,890)         | (3,053)           | (3,136)         | (3,175)         | עלות העבודות והשירותים                                              |
| <b>221</b>      | <b>225</b>      | <b>220</b>        | <b>237</b>      | <b>236</b>      | <b>רווח גולמי</b>                                                   |
| (103)           | (99)            | (106)             | (113)           | (122)           | הוצאות הנהלה וכלליות                                                |
| (15)            | (10)            | (14)              | (16)            | (18)            | הוצאות מכירה ושיווק                                                 |
| 5               | (2)             | (1)               | (2)             | (*)             | חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 1               | 1               | (3)               | 1               | 1               | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                                          |
| <b>109</b>      | <b>115</b>      | <b>96</b>         | <b>107</b>      | <b>97</b>       | <b>רווח תפעולי (EBIT)</b>                                           |
| <b>215</b>      | <b>228</b>      | <b>206</b>        | <b>223</b>      | <b>216</b>      | <b>EBITDA (**)</b>                                                  |
| (23)            | (20)            | (8)               | (19)            | (4)             | הוצאות מימון, נטו                                                   |
| <b>86</b>       | <b>95</b>       | <b>88</b>         | <b>88</b>       | <b>93</b>       | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                                      |
| (23)            | (29)            | (28)              | (22)            | (25)            | מסים על ההכנסה                                                      |
| <b>63</b>       | <b>66</b>       | <b>60</b>         | <b>66</b>       | <b>68</b>       | <b>רווח נקי</b>                                                     |
|                 |                 |                   |                 |                 | מיוחס ל:                                                            |
| 55              | 58              | 49                | 56              | 55              | בעלי המניות של החברה                                                |
| 8               | 8               | 11                | 10              | 13              | זכויות שאינן מקנות שליטה                                            |
| <b>63</b>       | <b>66</b>       | <b>60</b>         | <b>66</b>       | <b>68</b>       |                                                                     |

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(\*\*) רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ועלות תשלום מבוסס מניות. מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. מדד זה משמש את הנהלת החברה, בין היתר, כמדד ליכולת ייצור המזומנים של הקבוצה מפעולות עסקיות.

### 3. תוצאות הפעילות (המשך)

| הסברי הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1-6/2024<br>(מיליוני ש"ח) | 1-6/2025<br>(מיליוני ש"ח) |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| העלייה בהכנסות נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה בתקופת הדוח ומעלייה בהכנסות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, מגזר הפעלה, שירות ואחזקה ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 4 להלן. | 5,938                     | 6,784                     | הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים                                   |
| עיקר העלייה ברווח הגולמי נבעה מעלייה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (מיוחס בעיקר לפעילות בארה"ב) ומעלייה ברווח הגולמי של מגזר הפעלה, שירות ואחזקה, בין היתר לאור גידול בהיקף הפעילות, בניכוי ירידה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל אשר רווחיותו עדיין מושפעת כתוצאה מהשלכות המלחמה. | 436                       | 473                       | רווח גולמי                                                          |
| העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב שנרכשה בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                  | (206)                     | (235)                     | הוצאות הנהלה וכלליות                                                |
| העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות מכירה ושיווק של אלקטרה מגורים.                                                                                                                                                                                                                                                      | (30)                      | (34)                      | הוצאות מכירה ושיווק                                                 |
| הירידה נבעה בעיקר מירידה ברווח של ישות הפועלת ברוסיה במסגרת מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                  | 16                        | (2)                       | חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| הירידה נבעה בעיקר מרווח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה ממכירת החזקות הקבוצה בזכ"ן של פרויקט מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן.                                                                                                                                                                                        | 16                        | 2                         | הכנסות אחרות, נטו                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 232                       | 204                       | רווח תפעולי                                                         |
| הירידה בהוצאות המימון, נטו נבעה בעיקר מעלייה בהכנסות מימון בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות, מעלייה בהכנסות ריבית על פיקדונות בנקאיים ומעלייה בהכנסות הפרשי שער, בניכוי עלייה בהוצאות המימון בגין החוב הבנקאי של הקבוצה.                                                                                  | (56)                      | (23)                      | הוצאות מימון, נטו                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 176                       | 181                       | רווח לפני מסים על ההכנסה                                            |
| העלייה נבעה בין היתר כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס.                                                                                                                                                                                                                                                                           | (42)                      | (47)                      | מסים על ההכנסה                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 134                       | 134                       | רווח נקי                                                            |

### 3. תוצאות הפעילות (המשך)

| הסברי הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4-6/2024<br>(מיליוני ש"ח) | 4-6/2025<br>(מיליוני ש"ח) |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| העלייה בהכנסות נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה ברבעון הראשון של שנת 2025 ומעלייה בהכנסות מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ומגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 4 להלן.             | 2,985                     | 3,411                     | הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים                           |
| עיקר העלייה ברווח הגולמי נבעה מעלייה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (מיוחס בעיקר לפעילות בארה"ב) ומעלייה ברווח הגולמי של מגזר הפעלה, שירות ואחזקה, בין היתר לאור גידול בהיקף הפעילות, בניכוי ירידה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל אשר רווחיותו עדיין מושפעת כתוצאה מהשלכות המלחמה. | 221                       | 236                       | רווח גולמי                                                  |
| העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב שנרכשה ברבעון הראשון של שנת 2025.                                                                                                                                                                                                                                    | (103)                     | (122)                     | הוצאות הנהלה וכלליות                                        |
| העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות מכירה ושיווק של אלקטרה מגורים.                                                                                                                                                                                                                                                      | (15)                      | (18)                      | הוצאות מכירה ושיווק                                         |
| הירידה נבעה בעיקר מירידה ברווח של ישות הפועלת ברוסיה במסגרת מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                  | 5                         | (*)                       | חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| ללא שינוי משמעותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1                         | 1                         | הכנסות אחרות, נטו                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 109                       | 97                        | רווח תפעולי                                                 |
| הירידה בהוצאות המימון, נטו נבעה בעיקר מעלייה בהכנסות מימון בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות ומעלייה בהכנסות הפרשי שער, בניכוי עלייה בהוצאות המימון בגין החוב הבנקאי של הקבוצה.                                                                                                                            | (23)                      | (4)                       | הוצאות מימון, נטו                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 86                        | 93                        | רווח לפני מסים על ההכנסה                                    |
| העלייה נבעה כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (23)                      | (25)                      | מסים על ההכנסה                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 63                        | 68                        | רווח נקי                                                    |

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

#### 4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

##### לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל | פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל | הפעלה, שירות ואחזקה | פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום | זכיונות | הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאחד | סה"כ מאחד |                    |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|---------------------------------|-----------|--------------------|
| 3,197                          | 1,259                         | 1,619               | 354                         | 560     | (205)                           | 6,784     | הכנסות             |
| (189)                          | -                             | (16)                | -                           | -       | 205                             | -         | הכנסות בין מגזריות |
| 3,008                          | 1,259                         | 1,603               | 354                         | 560     | -                               | 6,784     | הכנסות מחיצוניים   |
| 3                              | 29                            | 141                 | 23                          | 20      | (12)                            | 204       | רווח תפעולי        |
| 58                             | 47                            | 205                 | 23                          | 102     | 4                               | 439       | EBITDA             |

##### לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל | פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל | הפעלה, שירות ואחזקה | פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום | זכיונות | הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאחד | סה"כ מאחד |                    |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|---------------------------------|-----------|--------------------|
| 2,712                          | 996                           | 1,562               | 259                         | 626     | (217)                           | 5,938     | הכנסות             |
| (187)                          | -                             | (30)                | -                           | -       | 217                             | -         | הכנסות בין מגזריות |
| 2,525                          | 996                           | 1,532               | 259                         | 626     | -                               | 5,938     | הכנסות מחיצוניים   |
| 22                             | 20                            | 126                 | 45                          | 35      | (16)                            | 232       | רווח תפעולי        |
| 75                             | 36                            | 188                 | 45                          | 105     | (4)                             | 445       | EBITDA             |

#### 4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

##### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל | פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל | הפעלה, שירות ואחזקה | פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום | זכיינות | הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד | סה"כ מאוחד |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|----------------------------------|------------|
| 1,561                          | 655                           | 844                 | 188                         | 267     | (104)                            | 3,411      |
| (95)                           | -                             | (9)                 | -                           | -       | 104                              | -          |
| 1,466                          | 655                           | 835                 | 188                         | 267     | -                                | 3,411      |
| (9)                            | 18                            | 74                  | 11                          | 9       | (6)                              | 97         |
| 19                             | 29                            | 106                 | 11                          | 49      | 2                                | 216        |
| EBITDA                         |                               |                     |                             |         |                                  |            |

##### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל | פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל | הפעלה, שירות ואחזקה | פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום | זכיינות | הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד | סה"כ מאוחד |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|----------------------------------|------------|
| 1,391                          | 496                           | 807                 | 120                         | 292     | (121)                            | 2,985      |
| (98)                           | -                             | (23)                | -                           | -       | 121                              | -          |
| 1,293                          | 496                           | 784                 | 120                         | 292     | -                                | 2,985      |
| 12                             | 13                            | 67                  | 18                          | 7       | (8)                              | 109        |
| 38                             | 22                            | 99                  | 18                          | 40      | (2)                              | 215        |
| EBITDA                         |                               |                     |                             |         |                                  |            |

##### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל | פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל | הפעלה, שירות ואחזקה | פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום | זכיינות | הוצאות לא מיוחסות והתאמות למאוחד | סה"כ מאוחד |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|----------------------------------|------------|
| 5,835                          | 2,003                         | 3,138               | 558                         | 1,288   | (496)                            | 12,326     |
| (452)                          | -                             | (44)                | -                           | -       | 496                              | -          |
| 5,383                          | 2,003                         | 3,094               | 558                         | 1,288   | -                                | 12,326     |
| 27                             | 47                            | 258                 | 73                          | 63      | (25)                             | 443        |
| 135                            | 79                            | 378                 | 73                          | 213     | 1                                | 879        |
| EBITDA                         |                               |                     |                             |         |                                  |            |

#### 4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

##### א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכמו לסך של 3,197 מיליוני ש"ח (כ-46% מההכנסות) לעומת סך של 2,712 מיליוני ש"ח (כ-44% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-18% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה, תחום התקנת מערכות אלקטרו-מכניות ותחום התשתיות.

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025, הסתכמו לסך של 1,561 מיליוני ש"ח (כ-44% מההכנסות) לעומת סך של 1,391 מיליוני ש"ח (כ-45% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-12% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה ותחום התקנת מערכות אלקטרו-מכניות.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכם לסך של 3 מיליוני ש"ח (כ-2% מהרווח התפעולי מגזרי) לעומת סך של 22 מיליוני ש"ח (כ-9% מהרווח התפעולי מגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווחיות נבעה בעיקרה מהפסד שנרשם ברבעון השני בתחום התשתיות, בעיקר לאור השפעות המלחמה על רווחיות החברה בפרוייקטים אלו.

ההפסד התפעולי ברבעון השני של שנת 2025, הסתכם לסך של 9 מיליוני ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של 12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון נבע בעיקרו מהפסד שנרשם בתחום התשתיות בעיקר לאור השפעות המלחמה על רווחיות החברה בפרוייקטים אלו.

##### פרוייקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכמו לסך של 1,259 מיליוני ש"ח (כ-18% מההכנסות) לעומת סך של 996 מיליוני ש"ח (כ-16% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-26% שנבעה בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה בתקופת הדוח, בניכוי ירידה בהכנסות פעילות הקבוצה באירופה (בעיקר לאור דחיית ביצוע פרוייקטים).

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025, הסתכמו לסך של 655 מיליוני ש"ח (כ-19% מההכנסות) לעומת סך של 496 מיליוני ש"ח (כ-16% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-32% שנבעה בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה בתקופת הדוח, בניכוי ירידה בהכנסות פעילות הקבוצה באירופה (בעיקר לאור דחיית ביצוע פרוייקטים).

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכם לסך של 29 מיליוני ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 20 מיליוני ש"ח (כ-8% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-45% שנבעה בעיקר מגידול בפעילות בארה"ב אשר קוזזה כנגד ירידה ברווחיות הפעילות באירופה.

#### 4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

##### ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (המשך)

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2025, הסתכם לסך של 18 מיליוני ש"ח (כ-17% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 13 מיליוני ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-38%, שנבעה בעיקר מגידול בפעילות בארה"ב אשר קוזזה כנגד ירידה ברווחיות הפעילות באירופה.

##### ג. הפעלה, שירות ואחזקה

ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכמו לסך של 1,619 מיליוני ש"ח (כ-23% מההכנסות) לעומת סך של 1,562 מיליוני ש"ח (כ-26% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-4%, שנבעה בעיקר כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025, הסתכמו לסך של 844 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) לעומת סך של 807 מיליוני ש"ח (כ-26% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-5%, שנבעה בעיקר כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכם לסך של 141 מיליוני ש"ח (כ-65% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 126 מיליוני ש"ח (כ-51% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-12%.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2025, הסתכם לסך של 74 מיליוני ש"ח (כ-72% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 67 מיליוני ש"ח (כ-58% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-10%.

##### ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכמו לסך של 354 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) לעומת סך של 259 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עלייה של כ-37%, שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע של הקבוצה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

#### 4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

##### ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום (המשך)

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025, הסתכמו לסך של 188 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) לעומת סך של 120 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עלייה של כ-57%, שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע של הקבוצה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכם לסך של 23 מיליוני ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 45 מיליוני ש"ח (כ-18% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-49%, שנבעה מעליה בהוצאות מכירה ושיווק וכן מרישום רווחים בתקופה המקבילה אשתקד במסגרת ישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת ברוסיה, לאור סיום אחד השלבים בפרוייקט וקבלת כספים עבורו.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2025, הסתכם לסך של 11 מיליוני ש"ח (כ-11% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 18 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-39%, שנבעה בעיקר מעליה בהוצאות מכירה ושיווק ומירידה ברווחי ישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלת ברוסיה, כאמור לעיל.

##### ה. זכיינות

ההכנסות בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכמו לסך של 560 מיליוני ש"ח (כ-8% מסך ההכנסות), לעומת סך של 626 מיליוני ש"ח (כ-10% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-11%. עיקר הירידה בהכנסות נבעה מירידה בהכנסות פעילות התחבורה הציבורית של אלקטרה אפיקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לאור סיום הפעלה של אחד האשכולות בתחבורה ציבורית) ומירידה בהכנסות הזכין בפרוייקט קריית הממשלה בנתניה (לאור סיום הקמת הפרוייקט).

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025, הסתכמו לסך של 267 מיליוני ש"ח (כ-8% מסך ההכנסות), לעומת סך של 292 מיליוני ש"ח (כ-9% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-9%. עיקר הירידה בהכנסות נבעה מירידה בהכנסות פעילות התחבורה הציבורית של אלקטרה אפיקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (לאור סיום הפעלה של אחד האשכולות בתחבורה ציבורית) ומירידה בהכנסות הזכין בפרוייקט קריית הממשלה בנתניה (לאור סיום הקמת הפרוייקט).

הרווח התפעולי בששת החודשים הראשונים של שנת 2025, הסתכם לסך של 20 מיליוני ש"ח (כ-9% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 35 מיליוני ש"ח (כ-14% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נבעה בעיקר מרווח שנבע לקבוצה בתקופה המקבילה אשתקד ממכירת החזקתה בזכין בפרוייקט מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2025, הסתכם לסך של 9 מיליוני ש"ח (כ-9% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 7 מיליוני ש"ח (כ-6% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-29%, שנבעה בעיקרה מעלייה ברווחי אלקטרה אפיקים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

## 5. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של 38,778 מיליוני ש"ח לעומת סך של 37,333 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2024. הצבר ליום 30 ביוני, 2025 כולל את חלקה של הקבוצה בצבר ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בסך של 524 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - 631 מיליוני ש"ח).

| 31<br>בדצמבר<br>2024                    | 31<br>בדצמבר<br>2024                    | 31<br>בדצמבר<br>2024                    | 31<br>בדצמבר<br>2024                    | 31<br>בדצמבר<br>2024                    | 30 ביוני<br>2025                        | 30 ביוני<br>2025                        | 30 ביוני<br>2025                        | 30 ביוני<br>2025                        | 30 ביוני<br>2025                        |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל |
| ס"ח                                     | זכיינות (*)                             | ואחזקה (*)                              | בחו"ל                                   | בחו"ל                                   | ס"ח                                     | זכיינות (*)                             | ואחזקה (*)                              | בחו"ל                                   | בחו"ל                                   |
| 36,702                                  | 4,438                                   | 4,712                                   | 5,423                                   | 22,129                                  | 38,254                                  | 3,778                                   | 4,665                                   | 6,099                                   | 23,712                                  |
| 631                                     | 472                                     | -                                       | 75                                      | 84                                      | 524                                     | 453                                     | -                                       | 29                                      | 42                                      |
| <u>37,333</u>                           | <u>4,910</u>                            | <u>4,712</u>                            | <u>5,498</u>                            | <u>22,213</u>                           | <u>38,778</u>                           | <u>4,231</u>                            | <u>4,665</u>                            | <u>6,128</u>                            | <u>23,754</u>                           |
|                                         |                                         |                                         |                                         |                                         | 6,644                                   | 542                                     | 1,530                                   | 1,159                                   | 3,413                                   |
|                                         |                                         |                                         |                                         |                                         | 31,610                                  | 3,236                                   | 3,135                                   | 4,940                                   | 20,299                                  |
|                                         |                                         |                                         |                                         |                                         | <u>38,254</u>                           | <u>3,778</u>                            | <u>4,665</u>                            | <u>6,099</u>                            | <u>23,712</u>                           |

### חלוקת צבר העבודות לפי מגזרי פעילות

ללא חברות כלולות  
בגין חברות כלולות  
ס"ח

### פריסת צבר ללא חלקה של הקבוצה בחברות כלולות

לביצוע בשנת 2025

לביצוע משנת 2026  
ואילך

ס"ח

(\*) הצבר כולל צבר לתפעול פרויקטי זכיינות ומכוני טיהור שפכים לתקופות ארוכות בסך של 4,685 מיליוני ש"ח, (כאשר סך של 1,223 מיליוני ש"ח יבוצע במשך 12 חודשים ממועד המאזן). צבר העבודות במגזר הפעלה, שירות ואחזקה, מורכב הן מחוזי התקשרות לתקופות ארוכות והן מחוזי התקשרות לתקופות מתחדשות, הכוללים זכות ללקוח לסיימם בכל שלב. בגין החוזים לתקופות מתחדשות כוללת הקבוצה צבר המשקף הכנסות של 12 חודשים ממועד המאזן. שיעור החוזים הבאים לידי סיום במהלך תקופת השירות, ואינם מתחדשים לתקופה נוספת, על בסיס ניסיון העבר, הינו זניח.

## 6. נזילות ומקורות מימון

להלן הסברי הדירקטוריון למצב נזילות החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

| סעיף                                                               | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות | (37)                                     | (132)                                    | 606                               |
| רכישת קרקעות                                                       | (251)                                    | (171)                                    | (189)                             |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת                   | (288)                                    | (303)                                    | 417                               |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                                   | (373)                                    | (172)                                    | (531)                             |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון                                    | 256                                      | 280                                      | 604                               |
| הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים                       | 1                                        | (5)                                      | (10)                              |
| עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים                               | (404)                                    | (200)                                    | 480                               |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה                           | 1,191                                    | 711                                      | 711                               |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה                             | 787                                      | 511                                      | 1,191                             |

### תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נבע בעיקר מהרווחיות התפעולית של הקבוצה, אשר קוזזה כנגד עלייה בהון החוזר התפעולי ורכישת קרקעות שבוצעו על ידי הקבוצה בתקופת הדוח.

### תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

עיקר השינוי נבע מרכישת חברה שאוחדה לראשונה הפועלת במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל, רכישת רכוש קבוע (בעיקר אוטובוסים) ועליה בהשקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (בעיקר רכישת קרקע בשדה דב).

### תזרימי המזומנים מפעילות מימון

עיקר השינוי בתקופת הדוח נבע מקבלת הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן בייזום לאור רכישת קרקעות ומקבלת הלוואות לזמן ארוך למימון מגזר הזכיינות ששימשו לרכישת אוטובוסים.

## 7. גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות הקבוצה

למועד הדוח לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב) 14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף גרעון בהון החוזר במידע הכספי הנפרד המיוחס לחברה, אין בכך כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה, וזאת בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי.

## 8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ראה באורים 1 ו-6 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025.
- ב. בתקופה החל ממועד המאזן (30 ביוני, 2025) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (26 באוגוסט, 2025), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת הקבוצה.

### להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.6.25 עד 23.8.25):

| מטבע         | ב- %    |
|--------------|---------|
| דולר ארה"ב   | 1.01%   |
| אירו אירופי  | (0.15%) |
| רובל רוסי    | (1.85%) |
| ניירה ניגרית | 0.89%   |
| זלוטי פולני  | (0.64%) |

הואיל וחלק מהכנסות הקבוצה הינן במטבע זר, הקבוצה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, צפויים להשפיע על תוצאות הקבוצה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות של הרבעון השלישי של שנת 2025 תיקבע בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (30 בספטמבר, 2025).

## 9. תכניות רכישה עצמית

ביום 29 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את היקף תכנית הרכישה הקיימת של מניות החברה, כך שהסכום הכולל של התוכנית יעמוד על כ-163 מיליוני ש"ח ולהמשיך את רכישת המניות העצמית מכוחה ובהתאם לסכום הנותר לרכישה במסגרת התוכנית. כמו כן החליט דירקטוריון החברה לאשר ולאמץ תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה, כפי שתהינה מעת לעת, בהיקף כולל של עד 100 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים ראה באורים 28ח', 33א' ו-33ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

## 10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח לא חל שינוי בנוגע לקביעת המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה.

## 11. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה כל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**12. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לנתונים בדבר המבקרת הפנימית של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

**13. תרומות**

ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לא חל שינוי מהותי ביחס למעורבות חברתית של החברה ותרומה לקהילה.

**14. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.**

**הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם**

**הדירקטוריון**

---

**מיכאל זלקינד  
יו"ר הדירקטוריון**

---

**איתמר דויטשר  
מנכ"ל**

**26 באוגוסט, 2025**

**נספח א' - פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד - להלן פרטים אודות סדרות איגרות החוב (אלפי ש"ח)**

| סדרה                                                                                                  | איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | איגרות חוב - סדרה ה' (7390222)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | איגרות חוב - סדרה ו' (7390263)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א. מועד הנפקה                                                                                         | 241,142 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 19 ביוני 2014 על פי דוח הצעת מדף מיום 18 ביוני 2014 מכוח תשקיף מדף מיום 22 במאי 2014 (להלן: "תשקיף 2014").<br>181,403 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 בפברואר 2015 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2015 מכוח תשקיף 2014.<br>200,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 27 בספטמבר 2016 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2016 מכוח תשקיף 2014.<br>96,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 29 באוגוסט 2017 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.                                                                  | 220,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 10 בדצמבר 2018 על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בדצמבר 2018 וכפי שתוקן ביום 9 בדצמבר 2018 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.<br>150,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 6 באוקטובר 2019 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 2 באוקטובר 2019 מכוח תשקיף מדף מיום 30 במאי 2017, אשר תוקפו הוארך ביום 20 במאי 2019.<br>176,679 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 באוקטובר 2020, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 באוקטובר 2020 מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020.<br>288,326 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 20 בפברואר 2023, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2023 מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020. | 120,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 9 באוגוסט 2021 על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באוגוסט 2021, מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020.<br>300,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 8 בינואר 2024, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 מכוח תשקיף מדף מיום 31 במאי 2023.<br>350,000 ע.נ. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 28 בינואר 2025, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 בינואר 2025 מכוח תשקיף מדף מיום 31 במאי 2023.        |
| ב. ע.נ. בעת הנפקה                                                                                     | 241,142 (עד למועד הדוח הנופקי 477,403 ע.נ. נוספים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 220,000 (עד למועד הדוח הנופקי 615,005 ע.נ. נוספים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 120,000 (עד למועד הדוח הנופקי 650,000 ע.נ. נוספים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ג. ע.נ. ל-30.06.2025                                                                                  | 65,879                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 580,697                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 726,197                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ד. פרמיה (ניכיון) והתחייבות בגין עדכון אמות מידה, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ערך נקוב ל-30.06.2025 | 2,621                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11,363                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (98,738)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                       | 68,500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 592,060                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 627,459                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ה. סכום ריבית צבורה ל-30.06.2025                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10,882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 824                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ו. השווי ההוגן בדוחות                                                                                 | מוצגות על בסיס עלות מופחתת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | מוצגות על בסיס עלות מופחתת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | מוצגות על בסיס עלות מופחתת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ז. שווי בורסה ל-30.06.2025                                                                            | 65,345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 580,001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 637,819                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ח. סוג ריבית (קבועה או משתנה)                                                                         | שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | שנתית קבועה - עד ליום 11 בנובמבר 2021 בשיעור 3.75% והחל מיום 12 בנובמבר 2021 בשיעור 4%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | שנתית קבועה - בשיעור 2.07%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ט. מועדי תשלום קרן                                                                                    | 11 תשלומים שווים בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 8.3333% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כ"א מהשנים 2015 עד 2026 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8 תשלומים שווים בשיעור של 11.1111% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 11.1112% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בינואר של כ"א מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 תשלומים שווים בשיעור של 7.75% מסכום הקרן כ"א ותשלום אחרון בשיעור של 7.0% מסכום הקרן, אשר ישולמו ביום 10 בדצמבר של כ"א מהשנים 2023 עד 2035 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| י. מועדי תשלום ריבית                                                                                  | תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2014 עד 2026 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | תשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביולי ו-10 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2031 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | תשלומים חצי שנתיים ביום 10 ביוני ו-10 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2035 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| יא. תנאי הצמדה לקרן ולריבית                                                                           | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| יב. זכות המרה                                                                                         | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| יג. זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה                                                                   | במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר הנאמנים הקבועים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר הנאמנים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). | במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר הנאמנים הקבועים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר הנאמנים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').                                                                                                                                             | במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו'), במחיר, במנגנון, בלוחות הזמנים וביתר הנאמנים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). |

**נספח א' - (המשך)**

| סדרה                                                                                                             | איגרות חוב - סדרה ד' (7390149)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | איגרות חוב - סדרה ה' (7390222)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | איגרות חוב - סדרה ו' (7390263)                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| י. ערבות לתשלום ההתחייבות                                                                                        | אינן מובטחות בשעבוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | אינן מובטחות בשעבוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | אינן מובטחות בשעבוד                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |
| טו. פרטים על הנאמן<br>שם הנאמן -<br>שם האחראי בחברת הנאמנות -<br>דרכי התקשרות -<br>כתובת -                       | משמרת חברה לנאמנויות בע"מ<br>רו"ח רמי סבטי<br>טלפון: 03-6374352<br>פקס: 03-6374344<br>דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a><br>דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | משמרת חברה לנאמנויות בע"מ<br>רו"ח רמי סבטי<br>טלפון: 03-6374352<br>פקס: 03-6374344<br>דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a><br>דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א                                                                                                                                                                                                                                                | משמרת חברה לנאמנויות בע"מ<br>רו"ח רמי סבטי<br>טלפון: 03-6374352<br>פקס: 03-6374344<br>דוא"ל: <a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a><br>דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א            |                                                                                                                                                                                                                             |
| טז. דירוג <sup>1</sup><br>דירוג אחרון (אסמכתא מספר)<br>שם החברה המדרגת<br>דירוג למועד ההנפקה<br>דירוג למועד הדוח | <b>A+/stable</b><br>2.3.2025<br>(2025-01-013937)<br>מעלות<br>A+/stable<br>A+/stable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A+/stable</b><br>2.3.2025<br>(2025-01-013937)<br>מעלות<br>AA-/stable<br>A+/stable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>A+/stable</b><br>2.3.2025<br>(2025-01-013937)<br>מעלות<br>A1/stable<br>A+/stable                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |
| יז. דירוגים נוספים                                                                                               | א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב<br>ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב<br>ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב<br>ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב<br>ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב<br>ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב<br>ז. ביום 19.7.2022: A1 - יציב<br>ח. ביום 1.3.2022: A+ - יציב<br>ט. ביום 6.7.2021: A1 - יציב<br>י. ביום 22.2.2021: A+ - יציב<br>יא. ביום 6.10.2020: A+ - יציב<br>יב. ביום 14.7.2020: A1 - יציב<br>יג. ביום 9.3.2020: A+ - יציב<br>יד. ביום 25.9.2019: A+ - יציב<br>טו. ביום 22.9.2019: A+ - יציב<br>טז. ביום 30.6.2019: A1 - יציב<br>יז. ביום 3.3.2019: AA- - יציב<br>יח. ביום 21.11.2018: AA- - יציב<br>יט. ביום 16.7.2018: A1 - יציב<br>כ. ביום 27.8.2017: A1 - יציב<br>כא. ביום 27.8.2017: AA- - יציב<br>כב. ביום 27.4.2017: A1 - יציב<br>כג. ביום 28.2.2017: AA- - יציב<br>כד. ביום 25.9.2016: AA- - יציב<br>כה. ביום 29.2.2016: AA- - יציב<br>כו. ביום 10.11.2015: A1 - יציב<br>כז. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי<br>כח. ביום 11.2.2015: A1 - יציב<br>כט. ביום 18.6.2014: A1 - יציב<br>ל. ביום 15.6.2014: A1 - יציב<br>לא. ביום 29.5.2014: A+ - יציב | א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב<br>ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב<br>ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב<br>ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב<br>ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב<br>ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב<br>ז. ביום 1.3.2022: A+ - יציב<br>ח. ביום 22.2.2021: A+ - יציב<br>ט. ביום 6.10.2020: A+ - יציב<br>י. ביום 9.3.2020: A+ - יציב<br>יא. ביום 25.9.2019: A+ - יציב<br>יב. ביום 22.9.2019: A+ - יציב<br>יג. ביום 3.3.2019: AA- - יציב<br>יד. ביום 21.11.2018: AA- - יציב | א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב<br>ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב<br>ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב<br>ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב<br>ה. ביום 13.3.2023: A+ - יציב<br>ו. ביום 19.7.2022: A1 - יציב<br>ז. ביום 12.7.2021: A1 - יציב | א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב<br>ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב<br>ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב<br>ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב<br>ה. ביום 13.3.2023: A+ - יציב<br>ו. ביום 19.7.2022: A1 - יציב<br>ז. ביום 12.7.2021: A1 - יציב |
| יח. עמידה בתום תקופת הדוח ובמהלכה, בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות                                       | כן<br>יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו<br>הינו 26.8%. ההון העצמי הינו 2,412 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | כן<br>יחס החוב הפיננסי נטו למאזן נטו<br>הינו 26.8%. ההון העצמי הינו 2,412 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | כן<br>יחס החוב הפיננסי נטו למאזן<br>הינו 24.3%. ההון העצמי הינו 2,412 מיליוני ש"ח.                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |
| יט. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי                                             | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | לא                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |
| כ. האם הסדרה מהותית? (מעל 5% מסך התחייבויות החברה)                                                               | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | כן                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>1</sup> ביום 13 במרס 2023 הודיעה החברה על החלפת החברה המדרגת של איגרות החוב, כך שמאותו מועד, כל איגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות בלבד. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 13 במרס 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-026223).



## דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים) תוכן העניינים

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| 21 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר                 |
| 22 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי      |
| 24 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד    |
| 25 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל     |
| 26 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון   |
| 31 | דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 34 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים           |

### EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכיינות יזמות בנדל"ן פרויקטים למבנים ותשתיות הפעלה, שירות ואחזקה

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקטרה בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקטרה בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.2% וכ-1.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-34 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1.4 מיליוני ש"ח וכ-1.1 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב  
קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 באוגוסט, 2025

דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            |

**נכסים שוטפים**

|       |       |       |                                    |
|-------|-------|-------|------------------------------------|
| 1,191 | 511   | 787   | מזומנים ושווי מזומנים              |
| 54    | 10    | 21    | השקעות לזמן קצר                    |
| 291   | 218   | 221   | מזומן מוגבל ופקדונות בנאמנות       |
| 1,788 | 1,894 | 1,897 | לקוחות                             |
| 331   | 417   | 443   | חייבים ויתרות חובה                 |
| 2,157 | 2,128 | 2,223 | הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה     |
| 255   | 246   | 295   | מלאי                               |
| 1,663 | 1,662 | 1,899 | מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה |
| -     | -     | 267   | קבוצת נכסים מוחזקים למכירה         |
| 7,730 | 7,086 | 8,053 |                                    |

**נכסים לא שוטפים**

|        |        |        |                                                    |
|--------|--------|--------|----------------------------------------------------|
| 207    | 304    | 341    | השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 38     | 35     | 43     | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                       |
| 854    | 729    | 899    | רכוש קבוע, נטו                                     |
| 444    | 421    | 545    | נכסי זכות שימוש, נטו                               |
| 1,437  | 1,497  | 1,461  | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו                   |
| 290    | 242    | 54     | חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים              |
| 996    | 955    | 980    | מלאי מקרקעין לזמן ארוך                             |
| 82     | 79     | 83     | נדל"ן להשקעה בהקמה                                 |
| 67     | 64     | 78     | מסים נדחים                                         |
| 4,415  | 4,326  | 4,484  |                                                    |
| 12,145 | 11,412 | 12,537 |                                                    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)**

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            |

**התחייבויות שוטפות**

|       |       |       |                                             |
|-------|-------|-------|---------------------------------------------|
| 618   | 377   | 572   | אשראי מתאידיים בנקאיים ואחרים               |
| 947   | 969   | 1,658 | הלוואות למימון נדל"ן בייזום                 |
| 127   | 97    | 225   | הלוואות למימון מגזר הזכיינות                |
| 199   | 199   | 226   | חלויות שוטפות של איגרות חוב                 |
| 155   | 147   | 156   | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה      |
| 2,287 | 2,193 | 2,236 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים           |
| 1,262 | 1,146 | 1,112 | זכאים ויתרות זכות                           |
| 967   | 867   | 988   | התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה           |
| 5     | -     | 2     | דיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| -     | -     | 261   | קבוצת התחייבויות מוחזקות למכירה             |
| 6,567 | 5,995 | 7,436 |                                             |

**התחייבויות לא שוטפות**

|       |       |       |                                   |
|-------|-------|-------|-----------------------------------|
| 198   | 289   | 180   | התחייבויות לתאגידיים בנקאיים      |
| 709   | 742   | 219   | הלוואות למימון נדל"ן בייזום       |
| 632   | 513   | 397   | הלוואות למימון מגזר הזכיינות      |
| 955   | 990   | 1,062 | איגרות חוב                        |
| 308   | 282   | 376   | התחייבויות בגין חכירה             |
| 175   | 274   | 186   | התחייבויות אחרות לזמן ארוך        |
| 48    | 47    | 45    | התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו |
| 223   | 219   | 224   | מסים נדחים                        |
| 3,248 | 3,356 | 2,689 |                                   |

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

|        |        |        |                                                     |
|--------|--------|--------|-----------------------------------------------------|
| 118    | 118    | 118    | הון מניות                                           |
| 549    | 543    | 566    | פרמיה על מניות                                      |
| (489)  | (474)  | (492)  | קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות, נטו |
| (137)  | (118)  | (141)  | מניות אוצר                                          |
| 1,765  | 1,701  | 1,829  | יתרת רווח                                           |
| 1,806  | 1,770  | 1,880  |                                                     |
| 524    | 291    | 532    |                                                     |
| 2,330  | 2,061  | 2,412  |                                                     |
| 12,145 | 11,412 | 12,537 |                                                     |

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סה"כ הון**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 באוגוסט, 2025

|                          |                       |                                  |                            |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|
| שי אמסלם<br>סמנכ"ל כספים | איתמר דויטשר<br>מנכ"ל | מיכאל זלקינד<br>יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד (במיליוני ש"ח)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       |
| 12,326                                        | 2,985                                            | 3,411                                            | 5,938                                            | 6,784                                            |
| (11,445)                                      | (2,764)                                          | (3,175)                                          | (5,502)                                          | (6,311)                                          |
| <b>881</b>                                    | <b>221</b>                                       | <b>236</b>                                       | <b>436</b>                                       | <b>473</b>                                       |
| (411)                                         | (103)                                            | (122)                                            | (206)                                            | (235)                                            |
| (54)                                          | (15)                                             | (18)                                             | (30)                                             | (34)                                             |
| 13                                            | 5                                                | (*)                                              | 16                                               | (2)                                              |
| 14                                            | 1                                                | 1                                                | 16                                               | 2                                                |
| <b>443</b>                                    | <b>109</b>                                       | <b>97</b>                                        | <b>232</b>                                       | <b>204</b>                                       |
| 75                                            | 13                                               | 46                                               | 24                                               | 71                                               |
| (159)                                         | (36)                                             | (50)                                             | (80)                                             | (94)                                             |
| (84)                                          | (23)                                             | (4)                                              | (56)                                             | (23)                                             |
| <b>359</b>                                    | <b>86</b>                                        | <b>93</b>                                        | <b>176</b>                                       | <b>181</b>                                       |
| (99)                                          | (23)                                             | (25)                                             | (42)                                             | (47)                                             |
| <b>260</b>                                    | <b>63</b>                                        | <b>68</b>                                        | <b>134</b>                                       | <b>134</b>                                       |
| 224                                           | 55                                               | 55                                               | 117                                              | 111                                              |
| 36                                            | 8                                                | 13                                               | 17                                               | 23                                               |
| <b>260</b>                                    | <b>63</b>                                        | <b>68</b>                                        | <b>134</b>                                       | <b>134</b>                                       |
| 58.29                                         | 14.37                                            | 14.21                                            | 30.44                                            | 28.82                                            |
| 58.22                                         | 14.37                                            | 14.19                                            | 30.44                                            | 28.74                                            |

הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים

עלות העבודות והשירותים

**רווח גולמי**

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה ושיווק

חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הכנסות אחרות, נטו

**רווח תפעולי**

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי**

**רווח נקי מיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)**

רווח נקי בסיסי למניה

רווח נקי מדולל למניה

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |                                                                                     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       |                                                                                     |
| <b>260</b>                                    | <b>63</b>                                        | <b>68</b>                                        | <b>134</b>                                       | <b>134</b>                                       | <b>רווח נקי</b>                                                                     |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | <b>רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):</b>                                       |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | <b><u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u></b>                        |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו                                     |
| (1)                                           | -                                                | -                                                | -                                                | -                                                |                                                                                     |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | <b><u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u></b> |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו                             |
| (5)                                           | 29                                               | (60)                                             | 57                                               | 3                                                |                                                                                     |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו                                   |
| (13)                                          | 3                                                | (14)                                             | 6                                                | 6                                                |                                                                                     |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר                                                           |
| (19)                                          | 32                                               | (74)                                             | 63                                               | 9                                                |                                                                                     |
| <b>241</b>                                    | <b>95</b>                                        | <b>(6)</b>                                       | <b>197</b>                                       | <b>143</b>                                       | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>                                                        |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | <b><u>רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u></b>                                             |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | בעלי המניות של החברה                                                                |
| 205                                           | 86                                               | (14)                                             | 178                                              | 123                                              |                                                                                     |
|                                               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  | זכויות שאינן מקנות שליטה                                                            |
| 36                                            | 9                                                | 8                                                | 19                                               | 20                                               |                                                                                     |
| <b>241</b>                                    | <b>95</b>                                        | <b>(6)</b>                                       | <b>197</b>                                       | <b>143</b>                                       |                                                                                     |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

| הון מניות  | פרמיה על מניות | יתרת רווח  | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות גידור | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | מניות אוצר | סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון   |
|------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------|------------|
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר     | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                        | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר                                  | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                         | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                       | בלתי מבוקר               | בלתי מבוקר |
| 118        | 549            | 1,765      | 35                                | (5)                   | 7                                           | (116)                                            | (410)                                              | (137)      | 1,806                            | 524                      | 2,330      |
| -          | -              | 111        | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 111                              | 23                       | 134        |
| -          | -              | -          | -                                 | 6                     | -                                           | -                                                | 6                                                  | -          | 12                               | (3)                      | 9          |
| -          | -              | 111        | -                                 | 6                     | -                                           | -                                                | 6                                                  | -          | 123                              | 20                       | 143        |
| (*)        | 16             | -          | (16)                              | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | (*)                              | -                        | (*)        |
| -          | 1              | -          | (1)                               | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | -                        | -          |
| -          | -              | -          | 11                                | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 11                               | -                        | 11         |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | (4)        | (4)                              | -                        | (4)        |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | (9)                                              | -                                                  | -          | (9)                              | (6)                      | (15)       |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | (6)                      | (6)        |
| -          | -              | (47)       | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | (47)                             | -                        | (47)       |
| 118        | 566            | 1,829      | 29                                | 1                     | 7                                           | (125)                                            | (404)                                              | (141)      | 1,880                            | 532                      | 2,412      |

**יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)**

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

**סה"כ רווח כולל**

מימוש כתבי אופציה למניות

כתבי אופציה שפקעו

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות אוצר, נטו

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**יתרה ליום 30 ביוני, 2025**

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

| הון מניות  | פרמיה על מניות | יתרת רווח  | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות גידור | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | מניות אוצר | סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון   |
|------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------|------------|
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר     | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                        | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר                                  | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                         | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                       | בלתי מבוקר               | בלתי מבוקר |
| 118        | 543            | 1,624      | 25                                | 8                     | 8                                           | (178)                                            | (405)                                              | (116)      | 1,627                            | 285                      | 1,912      |
| -          | -              | 117        | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 117                              | 17                       | 134        |
| -          | -              | -          | -                                 | 6                     | -                                           | -                                                | 55                                                 | -          | 61                               | 2                        | 63         |
| -          | -              | 117        | -                                 | 6                     | -                                           | -                                                | 55                                                 | -          | 178                              | 19                       | 197        |
| -          | -              | -          | 7                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 7                                | -                        | 7          |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | (2)        | (2)                              | -                        | (2)        |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | 1                        | 1          |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | (14)                     | (14)       |
| -          | -              | (40)       | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | (40)                             | -                        | (40)       |
| 118        | 543            | 1,701      | 32                                | 14                    | 8                                           | (178)                                            | (350)                                              | (118)      | 1,770                            | 291                      | 2,061      |

**יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)**

רווח נקי

רווח כולל אחר

**סה"כ רווח כולל**

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות אוצר, נטו

הנפקת מניות בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**יתרה ליום 30 ביוני, 2024**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

| הון מניות  | פרמיה על מניות | יתרת רווח  | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות גידור | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | מניות אוצר | סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון   |
|------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------|------------|
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר     | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                        | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר                                  | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                         | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                       | בלתי מבוקר               | בלתי מבוקר |
| 118        | 552            | 1,774      | 38                                | 15                    | 7                                           | (125)                                            | (349)                                              | (137)      | 1,893                            | 526                      | 2,419      |
| -          | -              | 55         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 55                               | 13                       | 68         |
| -          | -              | -          | -                                 | (14)                  | -                                           | -                                                | (55)                                               | -          | (69)                             | (5)                      | (74)       |
| -          | -              | 55         | -                                 | (14)                  | -                                           | -                                                | (55)                                               | -          | (14)                             | 8                        | (6)        |
| (*)        | 14             | -          | (14)                              | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | (*)                              | -                        | (*)        |
| -          | -              | -          | 5                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 5                                | -                        | 5          |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | (4)        | (4)                              | -                        | (4)        |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | (2)                      | (2)        |
| 118        | 566            | 1,829      | 29                                | 1                     | 7                                           | (125)                                            | (404)                                              | (141)      | 1,880                            | 532                      | 2,412      |

**יתרה ליום 30 ביוני, 2025**

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

| הון מניות  | פרמיה על מניות | יתרת רווח  | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות גידור | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | מניות אוצר | סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון   |
|------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------|------------|
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר     | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                        | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר                                  | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                         | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר                       | בלתי מבוקר               | בלתי מבוקר |
| 118        | 543            | 1,646      | 29                                | 11                    | 8                                           | (178)                                            | (378)                                              | (117)      | 1,682                            | 295                      | 1,977      |
| -          | -              | 55         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 55                               | 8                        | 63         |
| -          | -              | -          | -                                 | 3                     | -                                           | -                                                | 28                                                 | -          | 31                               | 1                        | 32         |
| -          | -              | 55         | -                                 | 3                     | -                                           | -                                                | 28                                                 | -          | 86                               | 9                        | 95         |
| -          | -              | -          | 3                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 3                                | -                        | 3          |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | (1)        | (1)                              | -                        | (1)        |
| -          | -              | -          | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | (13)                     | (13)       |
| 118        | 543            | 1,701      | 32                                | 14                    | 8                                           | (178)                                            | (350)                                              | (118)      | 1,770                            | 291                      | 2,061      |

**יתרה ליום 1 באפריל, 2024**

רווח נקי

רווח כולל אחר

**סה"כ רווח כולל**

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות אוצר, נטו

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**יתרה ליום 30 ביוני, 2024**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

| הון מניות | פרמיה על מניות | יתרת רווח | קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות | קרן בגין עסקאות גידור | קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | מניות אוצר | סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון מבוקר |
|-----------|----------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|
| 118       | 543            | 1,624     | 25                                | 8                     | 8                                           | (178)                                            | (405)                                              | (116)      | 1,627                            | 285                      | 1,912          |
| -         | -              | 224       | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 224                              | 36                       | 260            |
| -         | -              | -         | -                                 | (13)                  | (1)                                         | -                                                | (5)                                                | -          | (19)                             | -                        | (19)           |
| -         | -              | 224       | -                                 | (13)                  | (1)                                         | -                                                | (5)                                                | -          | 205                              | 36                       | 241            |
| -         | 6              | -         | (6)                               | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | -                        | -              |
| -         | -              | -         | 16                                | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | 16                               | -                        | 16             |
| -         | -              | -         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | (21)       | (21)                             | -                        | (21)           |
| -         | -              | -         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | 1                        | 1              |
| -         | -              | -         | -                                 | -                     | -                                           | 62                                               | -                                                  | -          | 62                               | 219                      | 281            |
| -         | -              | -         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | 8                        | 8              |
| -         | -              | -         | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | -                                | (25)                     | (25)           |
| -         | -              | (83)      | -                                 | -                     | -                                           | -                                                | -                                                  | -          | (83)                             | -                        | (83)           |
| 118       | 549            | 1,765     | 35                                | (5)                   | 7                                           | (116)                                            | (410)                                              | (137)      | 1,806                            | 524                      | 2,330          |

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**

רווח נקי

הפסד כולל אחר

**סה"כ רווח (הפסד) כולל**

כתבי אופציה שפקעו

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות אוצר, נטו

הנפקת מניות בחברה בת

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, נטו

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       |
| 260                                           | 63                                               | 68                                               | 134                                              | 134                                              |
| (13)                                          | (5)                                              | (**                                              | (16)                                             | 2                                                |
| 4                                             | -                                                | -                                                | -                                                | -                                                |
| 54                                            | -                                                | -                                                | -                                                | -                                                |
| 420                                           | 103                                              | 114                                              | 206                                              | 224                                              |
| (1)                                           | (**                                              | -                                                | (**                                              | (3)                                              |
| (4)                                           | (2)                                              | (1)                                              | (3)                                              | (2)                                              |
| (13)                                          | -                                                | -                                                | (13)                                             | -                                                |
| (2)                                           | -                                                | (3)                                              | -                                                | (3)                                              |
| 16                                            | 3                                                | 5                                                | 7                                                | 11                                               |
| (27)                                          | (1)                                              | (18)                                             | (28)                                             | (11)                                             |
| (30)                                          | (6)                                              | (17)                                             | (5)                                              | (23)                                             |
| (105)                                         | (78)                                             | 22                                               | (199)                                            | (123)                                            |
| 78                                            | 33                                               | 27                                               | 27                                               | (3)                                              |
| (328)                                         | (89)                                             | 125                                              | (284)                                            | (11)                                             |
| (37)                                          | (11)                                             | 1                                                | (27)                                             | (35)                                             |
| (65)                                          | (28)                                             | 38                                               | (30)                                             | 40                                               |
| 226                                           | (* 65                                            | (224)                                            | (* 88                                            | (153)                                            |
| -                                             | (63)                                             | (67)                                             | (58)                                             | (90)                                             |
| 173                                           | (15)                                             | 53                                               | 69                                               | 9                                                |
| 346                                           | (94)                                             | 55                                               | (266)                                            | (171)                                            |
| 606                                           | (31)                                             | 123                                              | (132)                                            | (37)                                             |
| (189)                                         | (152)                                            | (13)                                             | (171)                                            | (251)                                            |
| 417                                           | (183)                                            | 110                                              | (303)                                            | (288)                                            |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
מזומנים מפעילות שוטפת:  
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:  
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) ישויות  
המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו  
דיבידנדים שהתקבלו מישויות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
ריבית שהתקבלה מישויות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
פחת והפחתות  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל  
הטבות לעובדים, נטו  
רווח הון מממוש רכוש קבוע  
והשקעות, נטו  
רווח מממוש קבוצת נכסים  
והתחייבויות מוחזקים למכירה  
עליית ערך ניירות ערך סחירים, נטו  
עלות תשלום מבוסס מניות  
מסים נדחים, נטו  
שערוך חייבים והתחייבויות לזמן  
ארוך, הלוואות לזמן ארוך ואיגרות  
חוב, נטו  
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:  
ירידה (עלייה) בלקוחות  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ובגין הסדר זיכיון למתן שירותים  
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל  
מעבודות בחוזי הקמה  
ירידה (עלייה) במלאי  
ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין  
וזכויות במקרקעין (לפני רכישת  
קרקעות) (\*\*\*)  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים  
ולנותני שירותים  
ירידה בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין  
עבודות בחוזי הקמה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות  
(ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני  
רכישת קרקעות)  
רכישת קרקעות (\*\*\*)**

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

(\* סווג מחדש.  
(\*\* סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.  
(\*\*\*) רכישת קרקעות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה ובמסגרת  
מלאי מקרקעין לזמן ארוך.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| מבוקר                                      | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       |
| 28                                         | (**)                                             | (62)                                             | (**)                                             | (107)                                            |
| (51)                                       | (29)                                             | 34                                               | 1                                                | 59                                               |
| (369)                                      | (88) *                                           | (116)                                            | (141) *                                          | (213)                                            |
| (13)                                       | (2)                                              | (3)                                              | (6)                                              | (9)                                              |
| (100)                                      | (15)                                             | 4                                                | (28)                                             | (6)                                              |
| (11)                                       | (11)                                             | -                                                | (11)                                             | (95)                                             |
| 16                                         | 4                                                | 1                                                | 8                                                | 3                                                |
| (31)                                       | -                                                | 7                                                | -                                                | 12                                               |
| (4)                                        | (1)                                              | (1)                                              | (2)                                              | (2)                                              |
| (1)                                        | 22                                               | (8)                                              | 2                                                | (15)                                             |
| 5                                          | -                                                | -                                                | 5                                                | -                                                |
| <b>(531)</b>                               | <b>(120)</b>                                     | <b>(144)</b>                                     | <b>(172)</b>                                     | <b>(373)</b>                                     |
| -                                          | -                                                | (**)                                             | -                                                | (**)                                             |
| 281                                        | -                                                | -                                                | -                                                | -                                                |
| (83)                                       | (40)                                             | (47)                                             | (40)                                             | (47)                                             |
| (22)                                       | (13)                                             | (7)                                              | (17)                                             | (9)                                              |
| (21)                                       | (1)                                              | (4)                                              | (2)                                              | (4)                                              |
| 251                                        | -                                                | -                                                | 251                                              | 295                                              |
| 367                                        | 195                                              | 157                                              | 267                                              | 157                                              |
| 114                                        | 114                                              | -                                                | 114                                              | 179                                              |
| 298                                        | 39                                               | 128                                              | 91                                               | 177                                              |
| (246)                                      | (48)                                             | (6)                                              | (113)                                            | (52)                                             |
| (20)                                       | (5)                                              | (5)                                              | (10)                                             | (10)                                             |
| (100)                                      | (21)                                             | (30)                                             | (37)                                             | (57)                                             |
| (197)                                      | (66)                                             | (66)                                             | (163)                                            | (163)                                            |
| (161)                                      | (40)                                             | (43)                                             | (81)                                             | (89)                                             |
| 206                                        | 37                                               | (139)                                            | 82                                               | (83)                                             |
| (63)                                       | (3)                                              | (18)                                             | (62)                                             | (38)                                             |
| <b>604</b>                                 | <b>148</b>                                       | <b>(80)</b>                                      | <b>280</b>                                       | <b>256</b>                                       |
| (10)                                       | (**)                                             | (8)                                              | (5)                                              | 1                                                |
| 480                                        | (155)                                            | (122)                                            | (200)                                            | (404)                                            |
| 711                                        | 666                                              | 909                                              | 711                                              | 1,191                                            |
| <b>1,191</b>                               | <b>511</b>                                       | <b>787</b>                                       | <b>511</b>                                       | <b>787</b>                                       |

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
שינוי במזומן מוגבל ופקדונות בנאמנות, נטו  
רכישת רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים  
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (א)  
תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות תמורה ממימוש (השקעה ב) ניירות ערך סחירים, נטו  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו  
תמורה ממימוש קבוצת נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת הון מניות, נטו  
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, נטו  
דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה  
דיבידנדים ששולמו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
רכישת מניות אוצר, נטו  
הנפקת איגרות חוב, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
קבלת הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן בייזום  
קבלת הלוואות למימון מגזר הזכיינות פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
פרעון הלוואות לזמן ארוך למימון נדל"ן בייזום  
פרעון הלוואות למימון מגזר הזכיינות פרעון איגרות חוב  
פרעון התחייבויות בגין חכירה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ולמימון נדל"ן בייזום, נטו  
פרעון אופציות מכר והתחייבויות אחרות לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, נטו**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

(\*) סווג מחדש.

(\*\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       | בלתי מבוקר                                       |

**א. רכישת חברות שאוחדו לראשונה**

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

|      |      |   |      |      |                                           |
|------|------|---|------|------|-------------------------------------------|
| 14   | 14   | - | 14   | (39) | הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים), נטו |
| (3)  | (3)  | - | (3)  | (14) | רכוש קבוע                                 |
| (5)  | (5)  | - | (5)  | (47) | נכסי זכות שימוש                           |
| (4)  | (4)  | - | (4)  | (14) | נכסים בלתי מוחשיים מזהים                  |
| (14) | (14) | - | (14) | (77) | מוניטין                                   |
| (3)  | (3)  | - | (3)  | -    | מסים נדחים                                |
| -    | -    | - | -    | 42   | התחייבות בגין תמורה מותנית                |
| 4    | 4    | - | 4    | 54   | התחייבויות לא שוטפות אחרות                |
| (11) | (11) | - | (11) | (95) |                                           |

**ב. מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

|     |    |    |     |     |                                   |
|-----|----|----|-----|-----|-----------------------------------|
| 220 | 46 | 69 | 105 | 130 | ריבית                             |
| 149 | 48 | 30 | 82  | 59  | מס הכנסה                          |
| 79  | 6  | 9  | 10  | 20  | מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור: |
| 35  | 1  | 25 | 34  | 28  | ריבית                             |
|     |    |    |     |     | מס הכנסה                          |

**ג. פעולות מהותיות שלא במזומן**

|    |   |   |    |   |                                                               |
|----|---|---|----|---|---------------------------------------------------------------|
| 5  | - | 2 | -  | 2 | דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ולבעלי זכויות שאין מקנות שליטה |
| 13 | 5 | - | 31 | - | רכישת אוטובוסים במסגרת רכישת רכוש קבוע                        |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

### באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

### ב. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

כאמור בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 7 באוקטובר, 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, לא חל שינוי משמעותי בכל הקשור להשפעות המלחמה על פעילות הקבוצה כפי שפורטו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המלחמה על פעילותה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה, בין היתר, לאור חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, והאפשרות להתרחבותה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים משקפים את האומדנים אשר ניתן לכמת בשלב זה, לאור השפעות המלחמה, אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של הקבוצה. הקבוצה תמשיך לפעול, ככל יכולתה, על מנת לצמצם את ההשפעות כאמור.

במהלך חודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן (להלן: "המבצע"), אשר במהלכו שיגרה איראן מאות טילים בליסטיים וכטב"מים, אשר גרמו לנפגעים ולנזק לתשתיות ולרכוש. המבצע הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות גיוס אנשי מילואים וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

למבצע לא היתה השפעה משמעותית על פעילות הקבוצה.

### ג. תכנית המכסים של ממשל טראמפ

בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארה"ב. לאחר תאריך המאזן, הוחלט להטיל מכס בשיעור כולל של 15% על יבוא מישראל. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים.

השפעת תכנית המכסים של ממשל טראמפ על פעילות הקבוצה בישראל ומחוץ לישראל אינה מהותית.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.  
המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. פרטים על מדד המחירים לצרכן ועל שערי החליפין של מטבעות שונים רלוונטיים

בקבוצה

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 |                     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 257.35                    | 253.56                | 261.39                | מדד (בנקודות) (*)   |
|                           |                       |                       | שערי חליפין (בש"ח): |
| 3.65                      | 3.76                  | 3.37                  | דולר ארה"ב          |
| 3.80                      | 4.02                  | 3.96                  | אירו                |
| 3.59                      | 4.38                  | 4.30                  | 100 רובל רוסי       |
| 0.24                      | 0.25                  | 0.22                  | 100 ניירה ניגרית    |
| 0.89                      | 0.93                  | 0.93                  | זלוטי פולני         |

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| 3.43                                       | 1.61                                             | 1.28                                             | 1.90                                             | 1.57                                             | מדד          |
| 0.55                                       | 2.12                                             | (9.31)                                           | 3.64                                             | (7.54)                                           | דולר ארה"ב   |
| (5.36)                                     | 1.03                                             | (1.66)                                           | 0.21                                             | 4.18                                             | אירו         |
| (11.31)                                    | 10.00                                            | (3.28)                                           | 8.40                                             | 19.81                                            | רובל רוסי    |
| (40.63)                                    | (8.89)                                           | (9.10)                                           | (37.60)                                          | (6.86)                                           | ניירה ניגרית |
| (3.7)                                      | 1.02                                             | (3.00)                                           | 1.03                                             | 4.95                                             | זלוטי פולני  |

שיעור השינוי בתקופה  
שהסתיימה באותו מועד  
(באחוזים):

(\*) המדד הידוע לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 3: - צירוף עסקים

עסקת רכישה P.J.M. intermediate, LLC

א. ביום 24 בינואר 2025, נחתם הסכם (להלן: "ההסכם"), מכוחו Electra USA Inc., חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת"), רכשה 100% מהון המניות של P.J.M. intermediate, LLC (להלן: "PJM"), חברה קבלנית אמריקאית ותיקה המתמחה בעבודות מכאניות בתחום מיזוג האויר Air Side, ובכלל זאת עבודות פחחות, צנרת, בידוד, שירות ותחזוקה.

בתמורה למניות הנרכשות, שילמה החברה הבת למוכרת סך כולל של 102 מיליוני ש"ח במזומן. בהתאם לעיקרי ההסכם, התחייבה החברה הבת לתשלום תמורה נוספת עתידית התלויה ברווחיות PJM בשנים הקרובות. בנוסף, ההסכם כולל מגננות התאמת תמורה ושיפויים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ב. עלות הרכישה

הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) לנכסים המזוהים נטו של PJM. למועד הדוחות הכספיים עבודת הקצאת עלות הרכישה הינה זמנית. הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה הינם: צבר עבודות אשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של 7 מיליוני ש"ח (יופחת על פני שנה וחצי), תיק שירות אשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של 7 מיליוני ש"ח (יופחת על פני 5 שנים) ומוניטין בסך של 77 מיליוני ש"ח.

העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה בסך של 144 מיליוני ש"ח.

| שוי הוגן<br>מיליוני ש"ח | להלן ייחוס עלות הרכישה:                     |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| 46                      | הון חוזר, נטו                               |
| 61                      | רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש                  |
| 107                     |                                             |
| (54)                    | התחייבויות לזמן ארוך                        |
| 53                      | נכסים מזוהים, נטו                           |
| 91                      | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים הנובעים מהרכישה |
| 144                     | סך עלות הרכישה                              |
| מיליוני ש"ח             | עלות הרכישה:                                |
| 102                     | תמורה במזומן                                |
| 42                      | התחייבות בגין תמורה מותנית                  |
| 144                     | סך עלות הרכישה                              |

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה מגזרי פעילות, כדלקמן:

1. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל.
2. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל.
3. הפעלה, שירות ואחזקה.
4. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.
5. זכיינות.

למידע נוסף ראה באור 1א' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בחו"ל | הפעלה,<br>שירות<br>ואחזקה | פיתוח<br>והקמה<br>של נדל"ן<br>בייזום | זכיינות       | התאמות<br>למאוחד | סה"כ<br>מאוחד |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------|---------------|
| בלתי<br>מבוקר                           | בלתי<br>מבוקר                          | בלתי<br>מבוקר             | בלתי<br>מבוקר                        | בלתי<br>מבוקר | בלתי<br>מבוקר    | בלתי<br>מבוקר |
| 3,197                                   | 1,259                                  | 1,619                     | 354                                  | 560           | (205)            | 6,784         |
| (189)                                   | -                                      | (16)                      | -                                    | -             | 205              | -             |
| 3,008                                   | 1,259                                  | 1,603                     | 354                                  | 560           | -                | 6,784         |
| 3                                       | 29                                     | 141                       | 23                                   | 20            | (1)              | 215           |
| הכנסות                                  |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| הכנסות בין מגזריות                      |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| הכנסות מחיצוניים                        |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| רווח מגזרי                              |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| בניכוי הוצאות לא<br>מיוחסות:            |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| הנהלה וכלליות                           |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| מכירה ושיווק                            |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| מימון, נטו                              |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| רווח לפני מסים על<br>ההכנסה             |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| (10)                                    |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| (1)                                     |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| (23)                                    |                                        |                           |                                      |               |                  |               |
| 181                                     |                                        |                           |                                      |               |                  |               |

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל<br>בלתי<br>מבוקר | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בחו"ל<br>בלתי<br>מבוקר | הפעלה,<br>שירות<br>ואחזקה<br>בלתי<br>מבוקר | פיתוח<br>והקמה<br>של נדל"ן<br>בייזום<br>בלתי<br>מבוקר | זכיינות<br>בלתי<br>מבוקר | התאמות<br>למאוחד<br>בלתי<br>מבוקר | סה"כ<br>מאוחד<br>בלתי<br>מבוקר |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 2,712                                                    | 996                                                     | 1,562                                      | 259                                                   | 626                      | (217)                             | 5,938                          |
| (187)                                                    | -                                                       | (30)                                       | -                                                     | -                        | 217                               | -                              |
| 2,525                                                    | 996                                                     | 1,532                                      | 259                                                   | 626                      | -                                 | 5,938                          |
| 22                                                       | 20                                                      | 126                                        | 45                                                    | 35                       | 2                                 | 250                            |
| הכנסות                                                   |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הכנסות בין מגזריות                                       |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הכנסות מחיצוניים                                         |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| רווח מגזרי                                               |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| בניכי הוצאות לא<br>מיוחסות:                              |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הנהלה וכלליות                                            |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (15)                           |
| מכירה ושיווק                                             |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (3)                            |
| מימון, נטו                                               |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (56)                           |
| רווח לפני מסים על<br>ההכנסה                              |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | 176                            |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל<br>בלתי<br>מבוקר | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בחו"ל<br>בלתי<br>מבוקר | הפעלה,<br>שירות<br>ואחזקה<br>בלתי<br>מבוקר | פיתוח<br>והקמה<br>של נדל"ן<br>בייזום<br>בלתי<br>מבוקר | זכיינות<br>בלתי<br>מבוקר | התאמות<br>למאוחד<br>בלתי<br>מבוקר | סה"כ<br>מאוחד<br>בלתי<br>מבוקר |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1,561                                                    | 655                                                     | 844                                        | 188                                                   | 267                      | (104)                             | 3,411                          |
| (95)                                                     | -                                                       | (9)                                        | -                                                     | -                        | 104                               | -                              |
| 1,466                                                    | 655                                                     | 835                                        | 188                                                   | 267                      | -                                 | 3,411                          |
| (9)                                                      | 18                                                      | 74                                         | 11                                                    | 9                        | (1)                               | 102                            |
| הכנסות                                                   |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הכנסות בין מגזריות                                       |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הכנסות מחיצוניים                                         |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| רווח (הפסד) מגזרי                                        |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| בניכי הוצאות לא<br>מיוחסות:                              |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הנהלה וכלליות                                            |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (5)                            |
| מימון, נטו                                               |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (4)                            |
| רווח לפני מסים על<br>ההכנסה                              |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | 93                             |

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל<br>בלתי<br>מבוקר | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בחו"ל<br>בלתי<br>מבוקר | הפעלה,<br>שירות<br>ואחזקה<br>בלתי<br>מבוקר | פיתוח<br>והקמה<br>של נדל"ן<br>בייזום<br>בלתי<br>מבוקר | זכיינות<br>בלתי<br>מבוקר | התאמות<br>למאוחד<br>בלתי<br>מבוקר | סה"כ<br>מאוחד<br>בלתי<br>מבוקר |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1,391                                                    | 496                                                     | 807                                        | 120                                                   | 292                      | (121)                             | 2,985                          |
| (98)                                                     | -                                                       | (23)                                       | -                                                     | -                        | 121                               | -                              |
| 1,293                                                    | 496                                                     | 784                                        | 120                                                   | 292                      | -                                 | 2,985                          |
| 12                                                       | 13                                                      | 67                                         | 18                                                    | 7                        | -                                 | 117                            |
| רווח מגזרי                                               |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| בניכוי הוצאות לא<br>מיוחסות:                             |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   |                                |
| הנהלה וכלליות                                            |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (6)                            |
| מכירה ושיווק                                             |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (2)                            |
| מימון, נטו                                               |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | (23)                           |
| רווח לפני מסים על<br>ההכנסה                              |                                                         |                                            |                                                       |                          |                                   | 86                             |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (במיליוני ש"ח)

| פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בישראל<br>מבוקר | פרויקטים<br>למבנים<br>ותשתיות<br>בחו"ל<br>מבוקר | הפעלה,<br>שירות<br>ואחזקה<br>מבוקר | פיתוח<br>והקמה<br>של נדל"ן<br>בייזום<br>מבוקר | זכיינות<br>מבוקר | התאמות<br>למאוחד<br>מבוקר | סה"כ<br>מאוחד<br>מבוקר |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| 5,835                                            | 2,003                                           | 3,138                              | 558                                           | 1,288            | (496)                     | 12,326                 |
| (452)                                            | -                                               | (44)                               | -                                             | -                | 496                       | -                      |
| 5,383                                            | 2,003                                           | 3,094                              | 558                                           | 1,288            | -                         | 12,326                 |
| 27                                               | 47                                              | 258                                | 73                                            | 63               | -                         | 468                    |
| רווח מגזרי                                       |                                                 |                                    |                                               |                  |                           |                        |
| בניכוי הכנסות (הוצאות)<br>לא מיוחסות:            |                                                 |                                    |                                               |                  |                           |                        |
| הנהלה וכלליות                                    |                                                 |                                    |                                               |                  |                           | (23)                   |
| מכירה ושיווק                                     |                                                 |                                    |                                               |                  |                           | (3)                    |
| אחרות                                            |                                                 |                                    |                                               |                  |                           | 1                      |
| מימון, נטו                                       |                                                 |                                    |                                               |                  |                           | (84)                   |
| רווח לפני מסים על<br>ההכנסה                      |                                                 |                                    |                                               |                  |                           | 359                    |

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מכשירים פיננסיים

א. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, שאינן מוצגות בדוחות הכספיים לפי שווי ההוגן (במיליוני ש"ח):

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 | ליום 30 ביוני<br>2025 |                                                          |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| שווי הוגן                 | יתרה                      | שווי הוגן             | יתרה                  | שווי הוגן             | יתרה                  |                                                          |
| מבוקר                     | מבוקר                     | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            |                                                          |
|                           |                           |                       |                       |                       |                       | הלוואות מתאגידים<br>בנקאיים ואחרים -<br>בריבית קבועה (*) |
| 316                       | 331                       | 336                   | 362                   | 255                   | 266                   | שקליות לא צמודות מדד                                     |
| 183                       | 222                       | 174                   | 197                   | 195                   | 235                   | שקליות צמודות מדד                                        |
|                           |                           |                       |                       |                       |                       | איגרות חוב (**)                                          |
| 1,122                     | 1,168                     | 1,125                 | 1,202                 | 1,283                 | 1,300                 | איגרות חוב לא צמודות<br>מדד                              |
| 1,621                     | 1,721                     | 1,635                 | 1,761                 | 1,733                 | 1,801                 | סה"כ                                                     |

(\*) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצאות נדחות בגין גיוס הלוואות.

(\*\*) השווי ההוגן של אגרות חוב נסחרות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. היתרה בספרים כוללת פרמיה (ניכיון), ריבית לשלם, הוצאות נדחות בגין גיוס אגרות חוב וכן התחייבות שנוצרה כתוצאה מעדכון אמות מידה של סדרות אגרות חוב ד' ו-ה'.

ב. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, השקעות פיננסיות אחרות, חייבים לזמן קצר וארוך, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך, תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

ג. סכום ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים, נטו, ללא זכות חזרה ליום 30 ביוני, 2025 מסתכם לסך של כ-453 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - כ-464 מיליוני ש"ח).

## באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 25 במרס, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-47 מיליוני ש"ח (כ-12.29 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2025.
- ב. ביום 2 באפריל, 2025 התקבלה הודעה מטעם בית החולים הציבורי אסותא באשדוד על זכייתה של אלקטרה בניה בפרויקט להקמת בניין מגדל אשפוז חדש בבית החולים אסותא באשדוד, בסמוך למגדל קיים, ובכלל זאת הקמת 2 קומות תת קרקעיות, ומגדל אשפוז בן 7 קומות. התמורה בגין ביצוע העבודות האמורות צפויה לעמוד על כ-530 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), צמודה למדד הבניה למגורים. העבודות צפויות להימשך עד כ-64 חודשים.
- ג. בחודש אפריל 2025 קיבלה אלקטרה בניה הודעת זכייה ממשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ודי.סי. צפון שותפות מוגבלת (להלן יחד: "המזמין"), לפיה אלקטרה בניה תשמש כקבלן ראשי ותקים מבנה חוות שרתים (דאטה סנטר) בנתניה (להלן: "הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע הפרויקט צפויה לעמוד על כ-450 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), כאשר סכום זה כולל גם תמורה בגין ביצוע עבודות הבינוי והמערכות וגם תמורה בגין רכש מערכות וציוד. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-22 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.
- ד. בימים 23 באפריל, 2025 ו-24 באפריל, 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון של החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לאחריותם של דירקטורים ונושאי משרה מכהנים ואשר יכהנו בעתיד, בחברה ובחברות בת שלה, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במאי 2025 ועד ליום 30 באפריל 2026, בתנאים העומדים במסגרת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 2 באפריל 2023. פוליסת הביטוח תירכש במסגרת קבוצתית עם בעלת השליטה בה, אלקו בע"מ (להלן: "אלקו") וחברות נוספות בקבוצת אלקו.
- האישור הינו בהתאם להוראת תקנת 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות") ובהתאם ליועץ הביטוח החיצוני. בהתאם, חלקה של החברה בפרמיה תואם את חלקה היחסי של החברה ותנאיה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים המוצעים לאלקו ולשאר החברות בקבוצת אלקו, וכן חלקה של החברה בחלוקת הפרמיות בין החברות בקבוצת אלקו הינו הוגן וסביר ואף מוזיל את עלויות הפרמיה בהשוואה למצב בו היתה מתקשרת החברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בנפרד מהקבוצה, ובהתאם להתקשרות היא לטובת החברה.
- כמו כן, ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו באותן ישיבות, כי תנאי הפוליסה יחולו ביחס לדירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה וביחס למנכ"ל החברה בהתאם להוראות תקנות 1ב(א)(5) ו-1א1 לתקנות ההקלות, בהתאמה, לאור העובדה שתנאי הפוליסה של הדירקטורים שהינם בעל השליטה ושל מנכ"ל החברה (אשר זהים לתנאי הפוליסה של שאר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה), הינם בתנאי שוק ואינם יכולים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

ה. ביום 14 במאי, 2025 חתמה החברה עם שנהב מימון נתניה בי או טי בע"מ (להלן: "הרוכשת"), על הסכם למכירת מלוא החזקות החברה (להלן: "ההסכם") בחברת קמפוס אלקטרום בע"מ, אשר הינה הזכין בפרויקט קריית הממשלה בנתניה (להלן: "הזכין" ו-"הפרויקט", בהתאמה). הרוכשת היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך רכישת הזכין על ידי פידליס פמילי אופיס עבור לקוחותיה. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 ביולי, 2025, הושלמה עסקת המכירה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים בהתאם להוראות ההסכם וכתוצאה מכך בדוחות הרבעון השלישי של שנת 2025 צפוי לנבוע לחברה רווח הון לפני מס, בסך של כ-16 מיליוני ש"ח והחוב הפיננסי, נטו של הקבוצה יקטן בסך של כ-280 מיליוני ש"ח. יצוין, כי החברה תמשיך להחזיק במלוא מניות חברת התפעול והתחזוקה המספקת לזכין את שירותי התפעול והתחזוקה של הפרויקט.

ו. ביום 21 במאי, 2025 התקשרה אלקטרה תשתיות בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של כל אחת מהחברות, חברת טר ארמה בע"מ וחברת טר ארמה תעשיות בע"מ (להלן: "העסקה"), העוסקות בתחומי התשתיות והתעשייה, מבעל מניותיהן הקיים (להלן: "ההסכם הרכישה" ו-"החברות הנרכשות", בהתאמה).

התמורה הכוללת שתשלם אלקטרה תשתיות בגין העסקה תסתכם לסך של כ-50-36 מיליוני ש"ח (בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם הרכישה). כמו כן נקבעו אופציות Call/Put לרכישת יתרת 49% מהון המניות של כל אחת מהחברות הנרכשות בתום 72 חודשים לאחר השלמת העסקה, בהתאם לשווי אשר ייקבע על בסיס מכפיל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הרכישה. ההסכם הרכישה כולל מצגים ושיפויים כמקובל בעסקאות כאלה.

בד בבד עם ההסכם הרכישה נחתמו בין הצדדים הסכמי בעלי מניות ביחס לשתי החברות הנרכשות וכן ההסכם העסקת בעל המניות המוכר כמנכ"ל. השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות ומספר תנאים מתלים נוספים כמקובל בעסקאות רכישה. מחזור הפעילות השנתי של החברות הנרכשות מוערך בכ-320 מיליוני ש"ח. צבר העבודות נכון למועד חתימת ההסכם מסתכם לכ-800 מיליוני ש"ח.

ז. ביום 25 במאי, 2025 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2023, עד ליום 30 במאי, 2026.

## באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

### באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. בהמשך לאמור בבאור 13' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ביום 27 במאי, 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר מחדש את המשך יישומה של מדיניות חלוקת הדיבידנד שאומצה על ידו, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה.

במסגרת מדיניות החלוקה, אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, או מספר פעמים בכל שנה, תכריז החברה על חלוקת דיבידנד מיתרת רווחיה הראויים לחלוקה ואשר לא חולקו בעבר, כפי שעולה מדוחותיה הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

שיעור הדיבידנד לא יפחת מ-40% מהרווח הנקי השנתי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שחלוקת הדיבידנד תקיים את הוראות הדין, ובכלל זה מבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ככלל, אלא אם הדירקטוריון קבע אחרת, מחישוב הרווח הנקי השנתי ינוטרלו רווחים הנובעים ממימוש נכסי זכיונות ורווחים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

מדיניות החלוקה לעיל תיבחן מחדש לאחר תום שלוש שנים ממועד החלטה זו, ואולם אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את המדיניות, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות.

כל חלוקת דיבידנד בפועל תיעשה בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין.

ט. ביום 27 במאי, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 3,922 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ללא תמורה (להלן: "כתבי האופציה") למנהל בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

י. לאחר תאריך המאזן, מומשה האופציה (כפי שנקבעה בהסכם הרכישה אשר נחתם בין הצדדים בשנת 2022) לרכישת 24.5% נוספים ממניות חברת טרגט א.מ.ן בע"מ בתמורה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח.

יא. במועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-12.27 ש"ח למניה).

-----



# אלקטרה בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

**המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2025**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 46..... | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'                                                             |
| 47..... | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר                                                      |
| 48..... | נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה      |
| 49..... | נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה     |
| 50..... | נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 52..... | מידע נוסף                                                                           |

**EXCELLENCE ACROSS DECADES**



## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. זכיינות, יזמות בנדל"ן, פרויקטים למבנים ותשתיות, הפעלה, שירות ואחזקה.

### EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכיינות   יזמות בנדל"ן   פרויקטים למבנים ותשתיות   הפעלה, שירות ואחזקה

לכבוד

בעלי המניות של חברת אלקטרה בע"מ

א.ג.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלקטרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-34 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1.4 מיליוני ש"ח וכ-1.1 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

בכבוד רב  
קוסט, פורר, גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 באוגוסט, 2025

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (במיליוני ש"ח)

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר            | בלתי מבוקר            |
| 403                       | 95                    | 182                   |
| 22                        | -                     | -                     |
| 206                       | 232                   | 256                   |
| 21                        | 23                    | 19                    |
| 314                       | 317                   | 279                   |
| 87                        | 92                    | 92                    |
| 185                       | 408                   | 234                   |
| -                         | -                     | 6                     |
| 1,238                     | 1,167                 | 1,068                 |
| 96                        | 83                    | 111                   |
| 162                       | 134                   | 167                   |
| 55                        | 57                    | 54                    |
| 13                        | 13                    | 14                    |
| 34                        | 23                    | 42                    |
| 3,400                     | 3,162                 | 3,650                 |
| 3,760                     | 3,472                 | 4,038                 |
| 4,998                     | 4,639                 | 5,106                 |
| 431                       | 243                   | 427                   |
| 199                       | 199                   | 226                   |
| 39                        | 39                    | 43                    |
| 275                       | 233                   | 291                   |
| 234                       | 172                   | 188                   |
| 261                       | 267                   | 269                   |
| 270                       | 138                   | 192                   |
| 1,709                     | 1,291                 | 1,636                 |
| 143                       | 174                   | 135                   |
| 955                       | 990                   | 1,062                 |
| 140                       | 109                   | 141                   |
| 3                         | 23                    | 2                     |
| 13                        | 13                    | 13                    |
| 143                       | 193                   | 143                   |
| 86                        | 76                    | 94                    |
| 1,483                     | 1,578                 | 1,590                 |
| 1,806                     | 1,770                 | 1,880                 |
| 4,998                     | 4,639                 | 5,106                 |

#### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
השקעות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה  
מלאי  
יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות  
נכס מוחזק למכירה

#### נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע, נטו  
נכסי זכות שימוש, נטו  
נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
חייבים לזמן ארוך  
מסים נדחים  
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות נטו, לרבות מוניטין

#### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות של איגרות חוב  
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה  
יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות

#### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
איגרות חוב  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
יתרות חו"ז לא שוטפות עם חברות מוחזקות  
מסים נדחים

#### הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

|                            |                  |              |               |
|----------------------------|------------------|--------------|---------------|
| 26 באוגוסט, 2025           | מיכאל זלקינד     | איתמר דויטשר | שי אמסלם      |
| תאריך אישור הדוחות הכספיים | יו"ר הדירקטוריון | מנכ"ל        | סמנכ"ל כספיים |

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (במיליוני ש"ח)

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |                                                                               |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                 | בלתי מבוקר                                                 | בלתי מבוקר                                                 | בלתי מבוקר                                                 |                                                                               |
| 1,476                                         | 334                                                        | 455                                                        | 713                                                        | 867                                                        | הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים                                             |
| 241                                           | 47                                                         | 52                                                         | 96                                                         | 108                                                        | הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות מוחזקות                              |
| 1,717                                         | 381                                                        | 507                                                        | 809                                                        | 975                                                        | סה"כ הכנסות                                                                   |
| 1,571                                         | 338                                                        | 462                                                        | 720                                                        | 885                                                        | עלות העבודות והשירותים                                                        |
| 126                                           | 37                                                         | 41                                                         | 76                                                         | 76                                                         | עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות                                         |
| 1,697                                         | 375                                                        | 503                                                        | 796                                                        | 961                                                        | סה"כ עלות העבודות והשירותים                                                   |
| <b>20</b>                                     | <b>6</b>                                                   | <b>4</b>                                                   | <b>13</b>                                                  | <b>14</b>                                                  | <b>רווח גולמי</b>                                                             |
| (118)                                         | (30)                                                       | (30)                                                       | (61)                                                       | (60)                                                       | הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות                                            |
| 92                                            | 22                                                         | 24                                                         | 43                                                         | 49                                                         | השתתפות בהוצאות ודמי ניהול מחברות מוחזקות                                     |
| 15                                            | -                                                          | (*)                                                        | 14                                                         | (*)                                                        | הכנסות אחרות, נטו                                                             |
| 275                                           | 72                                                         | 73                                                         | 136                                                        | 138                                                        | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו                                           |
| 264                                           | 64                                                         | 67                                                         | 132                                                        | 127                                                        |                                                                               |
| <b>284</b>                                    | <b>70</b>                                                  | <b>71</b>                                                  | <b>145</b>                                                 | <b>141</b>                                                 | <b>רווח תפעולי</b>                                                            |
| 9                                             | 2                                                          | 6                                                          | 5                                                          | 10                                                         | הכנסות מימון                                                                  |
| (76)                                          | (19)                                                       | (21)                                                       | (36)                                                       | (37)                                                       | הוצאות מימון                                                                  |
| 9                                             | 3                                                          | (1)                                                        | 5                                                          | (2)                                                        | הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו                                 |
| (58)                                          | (14)                                                       | (16)                                                       | (26)                                                       | (29)                                                       | הוצאות מימון, נטו                                                             |
| <b>226</b>                                    | <b>56</b>                                                  | <b>55</b>                                                  | <b>119</b>                                                 | <b>112</b>                                                 | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                                               |
| (2)                                           | (1)                                                        | (*)                                                        | (2)                                                        | (1)                                                        | מסים על ההכנסה                                                                |
| <b>224</b>                                    | <b>55</b>                                                  | <b>55</b>                                                  | <b>117</b>                                                 | <b>111</b>                                                 | <b>רווח נקי המיוחס לחברה</b>                                                  |
|                                               |                                                            |                                                            |                                                            |                                                            | <b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):</b>                    |
|                                               |                                                            |                                                            |                                                            |                                                            | סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:                                |
| (1)                                           | -                                                          | -                                                          | -                                                          | -                                                          | הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת                                    |
|                                               |                                                            |                                                            |                                                            |                                                            | <b>סכומים שיוסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</b> |
| (7)                                           | 5                                                          | (11)                                                       | 7                                                          | 2                                                          | רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים                                  |
| (11)                                          | 26                                                         | (58)                                                       | 54                                                         | 10                                                         | חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר                                               |
| (19)                                          | 31                                                         | (69)                                                       | 61                                                         | 12                                                         | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה                                        |
| <b>205</b>                                    | <b>86</b>                                                  | <b>(14)</b>                                                | <b>178</b>                                                 | <b>123</b>                                                 | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה</b>                                     |

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (במיליוני ש"ח)

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2025 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2025 |                                                                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    |                                                                                 |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</b>  |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                                                 |
| 224                                           | 55                                                            | 55                                                            | 117                                                           | 111                                                           | רווח נקי המיוחס לחברה                                                           |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | התאמות הדרושות להצגת תזרימי<br>מזומנים מפעילות שוטפת של<br>החברה:               |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | התאמות לסעיפי רווח והפסד של<br>החברה:                                           |
| 72                                            | 19                                                            | 19                                                            | 37                                                            | 36                                                            | פחת והפחתות                                                                     |
| (1)                                           | -                                                             | -                                                             | -                                                             | -                                                             | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות<br>לעובדים, נטו                                     |
| (15)                                          | (1)                                                           | (*)                                                           | (14)                                                          | (*)                                                           | רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות                                                   |
| 16                                            | 3                                                             | 5                                                             | 7                                                             | 11                                                            | עלות תשלום מבוסס מניות                                                          |
| (32)                                          | (4)                                                           | (1)                                                           | (31)                                                          | -                                                             | מסים נדחים, נטו                                                                 |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | שחיקת חייבים, התחייבויות לזמן<br>ארוך והלוואות לחברות מוחזקות,<br>נטו           |
| 7                                             | 2                                                             | 2                                                             | 2                                                             | 4                                                             | קבלת דיבידנדים מחברות<br>מוחזקות                                                |
| 169                                           | 3                                                             | 3                                                             | 90                                                            | 11                                                            | התאמות הדרושות להצגת תזרימי<br>מזומנים מפעילות שוטפת<br>המיוחסות לחברות מוחזקות |
| (275)                                         | (72)                                                          | (73)                                                          | (136)                                                         | (138)                                                         | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות<br>של החברה:                                   |
| 15                                            | (2)                                                           | (21)                                                          | (11)                                                          | (50)                                                          | ירידה (עלייה) בלקוחות                                                           |
| (216)                                         | (37)                                                          | 2                                                             | (80)                                                          | 46                                                            | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות<br>חובה                                            |
| (41)                                          | (12)                                                          | 40                                                            | (43)                                                          | 35                                                            | ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל<br>מעבודות בחוזי הקמה                                |
| (8)                                           | (20)                                                          | 2                                                             | (13)                                                          | (5)                                                           | ירידה (עלייה) במלאי                                                             |
| 35                                            | (21)                                                          | 11                                                            | (10)                                                          | 13                                                            | עלייה (ירידה) בהתחייבויות<br>לספקים ולנותני שירותים                             |
| 149                                           | (47)                                                          | (54)                                                          | (49)                                                          | (133)                                                         | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                                                |
| 24                                            | 12                                                            | 9                                                             | 30                                                            | 7                                                             | עלייה בהתחייבויות בגין עבודות<br>בחוזי הקמה                                     |
| (101)                                         | (177)                                                         | (56)                                                          | (221)                                                         | (163)                                                         |                                                                                 |
| 123                                           | (122)                                                         | (1)                                                           | (104)                                                         | (52)                                                          | מזומנים נטו שנבעו מפעילות<br>(ששימשו לפעילות) שוטפת של<br>החברה                 |

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (במיליוני ש"ח)

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>3 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2025 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2024 | לתקופה של<br>6 חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני<br>2025 |                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    | בלתי מבוקר                                                    |                                                           |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>              |
| (362)                                         | (89)                                                          | (18)                                                          | (346)                                                         | (206)                                                         | השקעה בחברות מוחזקות, נטו                                 |
| (22)                                          | -                                                             | 21                                                            | -                                                             | 21                                                            | שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו                               |
| (39)                                          | (5)                                                           | (13)                                                          | (13)                                                          | (26)                                                          | רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                       |
| 2                                             | 1                                                             | (*)                                                           | 1                                                             | (*)                                                           | תמורה מממוש רכוש קבוע והשקעות                             |
| 207                                           | 13                                                            | 4                                                             | 96                                                            | 5                                                             | החזר הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות                        |
| 5                                             | -                                                             | -                                                             | 5                                                             | -                                                             | תמורה מממוש נכס מוחזק למכירה                              |
| (209)                                         | (80)                                                          | (6)                                                           | (257)                                                         | (206)                                                         | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה                 |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>              |
| -                                             | -                                                             | (*)                                                           | -                                                             | (*)                                                           | הנפקת הון מניות, נטו                                      |
| (21)                                          | (1)                                                           | (4)                                                           | (2)                                                           | (4)                                                           | רכישת מניות אוצר, נטו                                     |
| (83)                                          | (40)                                                          | (47)                                                          | (40)                                                          | (47)                                                          | דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה                        |
| 251                                           | -                                                             | -                                                             | 251                                                           | 295                                                           | הנפקת איגרות חוב, נטו                                     |
| 340                                           | 180                                                           | 150                                                           | 251                                                           | 150                                                           | קבלת הלוואות לזמן ארוך                                    |
| (197)                                         | (66)                                                          | (66)                                                          | (163)                                                         | (163)                                                         | פירעון איגרות חוב                                         |
| (135)                                         | (11)                                                          | (77)                                                          | (79)                                                          | (117)                                                         | פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך                |
| (51)                                          | (13)                                                          | (13)                                                          | (26)                                                          | (26)                                                          | פירעון התחייבויות בגין חכירה                              |
| 251                                           | 30                                                            | (51)                                                          | 130                                                           | (51)                                                          | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו               |
| 355                                           | 79                                                            | (108)                                                         | 322                                                           | 37                                                            | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה |
| 269                                           | (123)                                                         | (115)                                                         | (39)                                                          | (221)                                                         | <u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>                |
| 134                                           | 218                                                           | 297                                                           | 134                                                           | 403                                                           | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>           |
| 403                                           | 95                                                            | 182                                                           | 95                                                            | 182                                                           | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>             |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>                       |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | א. מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:                 |
| 73                                            | 12                                                            | 26                                                            | 38                                                            | 45                                                            | ריבית                                                     |
| 30                                            | 28                                                            | 1                                                             | 28                                                            | 1                                                             | מס הכנסה                                                  |
|                                               |                                                               |                                                               |                                                               |                                                               | ב. מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:                |
| 9                                             | 3                                                             | 3                                                             | 5                                                             | 6                                                             | ריבית                                                     |
| -                                             | -                                                             | 1                                                             | -                                                             | 1                                                             | מס הכנסה                                                  |

(\*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

## 1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם (להלן: הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

## 2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-47 מיליוני ש"ח (כ-12.29 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2025.
- ב. בחודש אפריל 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לפרטים ראה באור 6ד' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- ג. ביום 14 במאי, 2025 חתמה החברה עם שנהב מימון נתניה בי או טי בע"מ, על הסכם למכירת מלוא החזקות החברה בחברת קמפוס אלקטרום בע"מ, לפרטים ראה באור 6ה' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- ד. ביום 25 במאי, 2025 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2023, עד ליום 30 במאי, 2026.
- ה. ביום 27 במאי, 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר מחדש את המשך יישומה של מדיניות חלוקת הדיבידנד שאומצה על ידו, בהתאם למדיניות החברה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה. לפרטים ראה באור 6ח' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- ו. ביום 27 במאי, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 3,922 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ללא תמורה (להלן: "כתבי האופציה") למנהל בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.
- ז. במועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-12.27 ש"ח למניה).



אלקטרה  
CONSIDER IT DONE

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

EXCELLENCE ACROSS DECADES

זכיינות יזמות בנדל"ן פרויקטים למבנים ותשתיות הפעלה, שירות ואחזקה

**מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איתמר דויטשר, מנכ"ל
2. שי אמסלם, סמנכ"ל כספים
3. אייל טוכמן, סמנכ"ל תפעול ובקרה
4. גדי אגמון, סמנכ"ל משאבי אנוש ומנהל
5. רונית ברזילי, סמנכ"ל ויועצת משפטית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## **הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי**

אני, **איתמר דויטשר**, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי 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.

**26 באוגוסט, 2025**

**איתמר דויטשר  
מנכ"ל**

**תאריך**

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

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, **שי אמסלם**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקטרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
  - (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 בהן 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 ולועדות 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 ביניים, 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, בה 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, 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 התקופתי 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.

**26 באוגוסט, 2025**

**שי אמסלם**  
**סמנכ"ל כספים**

**תאריך**

26 באוגוסט, 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ ("החברה")  
ז'בוטינסקי 2, ר"ג

**הנדון: מכתב הסכמה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 של חברת אלקטרה בע"מ**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על  
בסיס תשקיף מדף מיום 31 במאי, 2023.

1. דוח סקירה מיום 26 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025  
ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים  
הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך  
לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות הערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון