



דו"חות כספיים

30 September | 30 בספטמבר



Celebrating 80 years of excellence



דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)

EXCELLENCE ACROSS DECADES

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

אלקטרה בע"מ

3-19

20-45

46-54

55-58

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

EXCELLENCE ACROSS DECADES



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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	30.09.2025	30.09.2025	
שינוי ב-%	%	סכום	%	סכום	
9.3	63.6	7,730	65.3	8,448	נכסים שוטפים
1.5	36.4	4,415	34.7	4,481	נכסים לא שוטפים
20.9	54.1	6,567	61.4	7,938	התחייבויות שוטפות
(18.4)	26.7	3,248	20.5	2,651	התחייבויות לא שוטפות
0.4	19.2	2,330	18.1	2,340	הון
6.5	100.0	12,145	100.0	12,929	סך מאזן

נכסי הקבוצה במאזן התקופה הסתכמו לסך של 12,929 מיליוני ש"ח לעומת סך של 12,145 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות הסתכם לסך של 510 מיליוני ש"ח לעומת סך של 1,163 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 והיחס השוטף ליום 30 בספטמבר, 2025 עומד על 1.06 לעומת 1.18 ליום 31 בדצמבר, 2024.

2. מצב כספי (המשך)

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025 (מיליוני ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מיליוני ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
נכסים שוטפים	8,448	7,730	העלייה נבעה בעיקר מעליה ביתרת מלאי קרקעות, בנינים ודירות למכירה בסך של 396 מיליוני ש"ח, בעיקר כתוצאה מסיווג מספר קרקעות אשר הוצגו אשתקד במסגרת הנכסים הלא שוטפים ומעליה ביתרת החייבים ויתרות חובה, הלקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה כתוצאה מהשפעת איחוד לראשונה של P.J Mechanical וטר-ארמה וכן מעליה בהון החוזר התפעולי של חלק מחברות הקבוצה.
נכסים לא שוטפים	4,481	4,415	העלייה נבעה בעיקר מעליה ביתרת השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 127 מיליוני ש"ח (הנובעת בעיקר מהשקעה בפרויקט מגורים בשדה דב), מעליה שנבעה מרכישת מלאי קרקעות וכן מעליה ביתרת הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש. עליה זאת קוזזה כנגד ירידה ביתרת חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים כתוצאה ממכירת החזקות הקבוצה בזכיון של פרויקט קריית הממשלה בנתניה וירידה ביתרת מלאי מקרקעין לזמן ארוך כתוצאה מסיווג מספר קרקעות במסגרת הנכסים השוטפים כאמור לעיל.
התחייבויות שוטפות	7,938	6,567	העלייה נבעה בעיקר מעליה ביתרת הלוואות למימון נדל"ן בייזום בסך של 764 מיליוני ש"ח, בין היתר לאור סיווג חלק מההלוואות להתחייבויות השוטפות, מעליה בהלוואות למימון מגזר הזכיינות בסך של 106 מיליוני ש"ח, בין היתר לצורך מימון רכישת אוטובוסים בתקופת הדוח, מעליה ביתרות הספקים והתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה בחלק מחברות הקבוצה וכתוצאה מהשפעת איחוד לראשונה של P.J Mechanical וטר-ארמה.
התחייבויות לא שוטפות	2,651	3,248	הירידה נבעה בעיקר מירידה ביתרת הלוואות למימון נדל"ן בייזום בסך של 495 מיליוני ש"ח לאור סיווג חלק מההלוואות להתחייבויות השוטפות כאמור לעיל, בניכוי הלוואות שניטלו בתקופת הדוח אשר שימשו לרכישת מלאי קרקעות וכן מירידה ביתרת הלוואות למימון מגזר הזכיינות כתוצאה ממכירת החזקות הקבוצה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה, כאמור לעיל.
הון	2,340	2,330	העלייה נבעה בעיקר מרווח כולל לתקופה בסך של 144 מיליוני ש"ח ואיחוד חברה לראשונה בסך של 42 מיליוני ש"ח, בניכוי דיבידנד לבעלי מניות החברה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 118 מיליוני ש"ח והשפעת עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 69 מיליוני ש"ח.

3. תוצאות הפעילות

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

רבעון 7-9/24	רבעון 10-12/24	רבעון 1-3/25	רבעון 4-6/25	רבעון 7-9/25	
3,115	3,273	3,373	3,411	3,474	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
(2,890)	(3,053)	(3,136)	(3,175)	(3,281)	עלות העבודות והשירותים
225	220	237	236	193	רווח גולמי
(99)	(106)	(113)	(122)	(129)	הוצאות הנהלה וכלליות
(10)	(14)	(16)	(18)	(15)	הוצאות מכירה ושיווק
					חלק החברה בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2)	(1)	(2)	(*)	(4)	
1	(3)	1	1	17	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
115	96	107	97	62	רווח תפעולי (EBIT)
228	206	223	216	182	EBITDA (**)
(20)	(8)	(19)	(4)	(20)	הוצאות מימון, נטו
95	88	88	93	42	רווח לפני מסים על הכנסה
(29)	(28)	(22)	(25)	(7)	מסים על ההכנסה
66	60	66	68	35	רווח נקי
					מיוחס ל:
58	49	56	55	23	בעלי המניות של החברה
8	11	10	13	12	זכויות שאינן מקנות שליטה
66	60	66	68	35	

(*) 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 הקבוצה להפיק מזומן מפעולותיה העסקיות.

3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסברי הדירקטוריון	1-9/2024 (מיליוני ש"ח)	1-9/2025 (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.	9,053	10,258	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
השינוי ברווח הגולמי נבע מעליה 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 כתוצאה מהשפעת המלחמה על תחום התשתיות לאור עליה בעלויות פרויקטים ומשך ביצועם, כמפורט בסעיף 4 להלן.	661	666	רווח גולמי
העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב שנרכשה בתקופת הדוח וכן מעליה בהוצאות הנהלה וכלליות ביתר חברות הקבוצה.	(305)	(364)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות מכירה ושיווק של אלקטרה מגורים.	(40)	(49)	הוצאות מכירה ושיווק
הירידה נבעה בעיקר מירידה ברווח של ישות הפועלת ברוסיה במסגרת מגזר פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.	14	(6)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ללא שינוי משמעותי	17	19	הכנסות אחרות, נטו
	347	266	רווח תפעולי
הירידה בהוצאות המימון, נטו נבעה בעיקר מעליה בהכנסות מימון בגין התאמת התחייבויות פיננסיות בקשר עם רכישת חברות, מעליה בהכנסות ריבית על פיקדונות בנקאיים ומעליה בהכנסות הפרשי שער, בניכוי עליה בהוצאות המימון בגין החוב הבנקאי של הקבוצה.	(76)	(43)	הוצאות מימון, נטו
	271	223	רווח לפני מסים על ההכנסה
הירידה נבעה בעיקר כתוצאה מירידה ברווח לפני מס.	(71)	(54)	מסים על ההכנסה
	200	169	רווח נקי

3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסברי הדירקטוריון	7-9/2024 (מיליוני ש"ח)	7-9/2025 (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 הפעלה, שירות ואחזקה. לפירוט בדבר הכנסות הקבוצה בפילוח לפי מגזרי פעילות, ראה סעיף 4 להלן.	3,115	3,474	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
השינוי ברווח הגולמי נבע בעיקר מירידה ברווח הגולמי של מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל כתוצאה מהשפעת המלחמה על תחום התשתיות לאור עליה בעלויות פרויקטים ומשך ביצועם, כמפורט בסעיף 4 להלן. מנגד, חלה עליה ברווח הגולמי במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל (מיוחס בעיקר לפעילות בארה"ב) ועלייה ברווח הגולמי של מגזר הפעלה, שירות ואחזקה, בין היתר לאור גידול בהיקף הפעילות.	225	193	רווח גולמי
העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה ברבעון הראשון של שנת 2025 וכן מעליה בהוצאות הנהלה וכלליות ביתר חברות הקבוצה.	(99)	(129)	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות מכירה ושיווק של אלקטרה מגורים.	(10)	(15)	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי משמעותי	(2)	(4)	חלק החברה בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
העלייה נבעה בעיקר מרווח שנרשם כתוצאה ממכירת החזקות הקבוצה בזכיון של פרויקט קריית הממשלה בנתניה.	1	17	הכנסות אחרות, נטו
	115	62	רווח תפעולי
השינוי בהוצאות המימון, נטו נבע בעיקר מעליה בהכנסות הפרשי שער ואחרים ומעליה בהכנסות ריבית על פקדונות בנקאיים בניכוי עליה בהוצאות המימון בגין החוב הבנקאי של הקבוצה.	(20)	(20)	הוצאות מימון, נטו
	95	42	רווח לפני מסים על ההכנסה
הירידה נבעה כתוצאה מירידה ברווח לפני מס.	(29)	(7)	מסים על ההכנסה
	66	35	רווח נקי

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
4,817	1,892	2,507	517	870	(345)	10,258
(319)	-	(26)	-	-	345	-
4,498	1,892	2,481	517	870	-	10,258
(51)	42	206	36	51	(18)	266
33	69	304	36	175	4	621
EBITDA						

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
4,181	1,505	2,345	407	947	(332)	9,053
(293)	-	(39)	-	-	332	-
3,888	1,505	2,306	407	947	-	9,053
31	29	190	63	53	(19)	347
112	53	283	63	162	(*)	673
EBITDA						

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
1,620	633	888	163	310	(140)	3,474
(130)	-	(10)	-	-	140	-
1,490	633	878	163	310	-	3,474
(54)	13	65	13	31	(6)	62
(25)	22	99	13	73	(*)	182
EBITDA						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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
1,469	509	783	148	321	(115)	3,115
(106)	-	(9)	-	-	115	-
1,363	509	774	148	321	-	3,115
9	9	64	18	18	(3)	115
37	17	95	18	57	4	228
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						

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

א. פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של 4,817 מיליוני ש"ח (כ-45% מההכנסות) לעומת סך של 4,181 מיליוני ש"ח (כ-45% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-15% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה ותחום התקנת מערכות אלקטרו-מכניות.

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של 1,620 מיליוני ש"ח (כ-45% מההכנסות) לעומת סך של 1,469 מיליוני ש"ח (כ-45% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-10% שנבעה בעיקר מעליה בהיקפי הביצוע בתחום קבלנות ראשית לבניה ותחום התקנת מערכות אלקטרו-מכניות.

ההפסד התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של 51 מיליוני ש"ח לעומת רווח בסך של 31 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווחיות נבעה מירידה ברווחיות תחום התשתיות, בין היתר לאור השפעות המלחמה על רווחיות החברה בתחום זה כתוצאה מעלייה משמעותית בשכר העבודה והתמשכות בזמני ביצוע הפרויקטים. החברה בתהליכי מו"מ לקבלת פיצוי הולם ממזמיני העבודה ושותפיותיה, אך נכון למועד הדוחות הכספיים, אין וודאות לקבלתו.

ההפסד התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של 54 מיליוני ש"ח לעומת רווח סך של 9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווחיות נבעה מירידה ברווחיות תחום התשתיות, לאור הסיבות אשר תוארו לעיל.

ב. פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של 1,892 מיליוני ש"ח (כ-18% מההכנסות) לעומת סך של 1,505 מיליוני ש"ח (כ-16% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-26% שנבעה בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה ברבעון הראשון של שנת 2025, בניכוי ירידה בהכנסות פעילות הקבוצה באירופה (בעיקר לאור דחיית ביצוע פרויקטים).

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של 633 מיליוני ש"ח (כ-17% מההכנסות) לעומת סך של 509 מיליוני ש"ח (כ-16% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-24% שנבעה בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב אשר נרכשה ברבעון הראשון של שנת 2025, בניכוי ירידה בהכנסות פעילות הקבוצה באירופה (בעיקר לאור דחיית ביצוע פרויקטים).

הרווח התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של 42 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 29 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 השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של 13 מיליוני ש"ח (כ-19% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 9 מיליוני ש"ח (כ-8% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-44%, שנבעה בעיקר מגידול בפעילות בארה"ב אשר קוזזה כנגד ירידה ברווחיות הפעילות באירופה.

ג. הפעלה, שירות ואחזקה

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של 2,507 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) לעומת סך של 2,345 מיליוני ש"ח (כ-25% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-7%, שנבעה כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של 888 מיליוני ש"ח (כ-25% מההכנסות) לעומת סך של 783 מיליוני ש"ח (כ-24% מההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-13%, שנבעה כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

הרווח התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של 206 מיליוני ש"ח (כ-73% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 190 מיליוני ש"ח (כ-52% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-8% שנבעה כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של 65 מיליוני ש"ח (כ-96% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 64 מיליוני ש"ח (כ-55% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-2% שנבעה כתוצאה מגידול אורגני בהיקפי הפעילויות במגזר זה.

ד. פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של 517 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) לעומת סך של 407 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עלייה של כ-27%, שנבעה מעליה בהיקפי הביצוע של הקבוצה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של 163 מיליוני ש"ח (כ-4% מההכנסות) לעומת סך של 148 מיליוני ש"ח (כ-5% מההכנסות) בתקופה מקבילה אשתקד, עלייה של כ-10%, שנבעה 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)

הרווח התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של 36 מיליוני ש"ח (כ-13% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 63 מיליוני ש"ח (כ-17% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-43%, 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 השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של 13 מיליוני ש"ח (כ-19% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 18 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-28%, שנבעה בעיקר מעליה בהוצאות מכירה ושיווק וירידה ברווחיות בחלק מהפרוייקטים.

ה. זכיינות

ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכמו לסך של 870 מיליוני ש"ח (כ-8% מסך ההכנסות), לעומת סך של 947 מיליוני ש"ח (כ-10% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-8%. 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 הזכיין בפרוייקט קריית הממשלה בנתניה (לאור סיום הקמת הפרוייקט ומכירתו).

ההכנסות ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכמו לסך של 310 מיליוני ש"ח (כ-9% מסך ההכנסות), לעומת סך של 321 מיליוני ש"ח (כ-10% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-3%. 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 הזכיין בפרוייקט קריית הממשלה בנתניה.

הרווח התפעולי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם לסך של 51 מיליוני ש"ח (כ-18% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 53 מיליוני ש"ח (כ-14% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, ללא שינוי משמעותי.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם לסך של 31 מיליוני ש"ח (כ-46% מהרווח התפעולי המגזרי) לעומת סך של 18 מיליוני ש"ח (כ-15% מהרווח התפעולי המגזרי) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-72%, שנבעה בעיקרה מרווח הון ממכירת החזקות הקבוצה בזכיין של פרויקט קריית הממשלה בנתניה, בתקופת הדוח.

5. צבר עבודות

צבר העבודות של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2025 הסתכם לסך של 38,832 מיליוני ש"ח לעומת סך של 37,333 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2024. הצבר ליום 30 בספטמבר, 2025 כולל את חלקה של הקבוצה בצבר ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בסך של 454 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - 631 מיליוני ש"ח).

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025
סה"כ	זכיינות (*)	הפעלה, שירות ואחזקה (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	סה"כ	זכיינות (*)	הפעלה, שירות ואחזקה (*)	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל
36,702	4,438	4,712	5,423	22,129	38,378	3,485	4,638	5,727	24,528
631	472	-	75	84	454	443	-	11	-
37,333	4,910	4,712	5,498	22,213	38,832	3,928	4,638	5,738	24,528
					3,434	268	818	676	1,672
					34,944	3,217	3,820	5,051	22,856
					38,378	3,485	4,638	5,727	24,528

**חלוקת צבר
העבודות לפי
מגזרי פעילות**

ללא חברות כלולות
בגין חברות כלולות
סה"כ

**פריסת צבר ללא
חלקה של הקבוצה
בחברות כלולות**

לביצוע בשנת 2025
לביצוע משנת 2026
ואילך
סה"כ

(*) הצבר כולל צבר לתפעול פרויקטי זכיינות ומכוני טיהור שפכים לתקופות ארוכות בסך של 4,322 מיליוני ש"ח, (כאשר סך של 1,196 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 בתשעה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות	64	(97)	606
רכישת קרקעות	(260)	(172)	(189)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(196)	(269)	417
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(387)	(289)	(531)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	259	771	604
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(4)	(5)	(10)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(328)	208	480
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,191	711	711
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	863	919	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 רכוש קבוע (בעיקר אוטובוסים) ועלייה 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, קבלת הלוואות לזמן ארוך למימון מגזר הזכיינות ששימשו לרכישת אוטובוסים וקבלת הלוואות לזמן ארוך, בניכוי תשלומים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ופרעון התחייבויות בגין חכירה.

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, 3 ו-6 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025.
- ב. בתקופה החל ממועד המאזן (30 בספטמבר, 2025) ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים (24 בנובמבר, 2025), חלו שינויים בשערי החליפין ביחס לשקל לרבות במטבעות במדינות בהן פועלת הקבוצה.

להלן פרטים על השינוי כאמור (מ-30.9.25 עד 22.11.25):

מטבע	ב- %
דולר ארה"ב	(0.79%)
אירו אירופי	(2.50%)
רובל רוסי	4.04%
ניירה ניגרית	1.42%
זלוטי פולני	(1.94%)

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 הרביעי של שנת 2025 תיקבע בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בכללותו ובסופו (31 בדצמבר, 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

24 בנובמבר, 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.ג. 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"). 181,403 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 12 בפברואר 2015 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2015 מכוח תשקיף 2014. 200,000 ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 27 בספטמבר 2016 על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2016 מכוח תשקיף 2014. 96,000 ע.ג. 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.ג. 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. 150,000 ע.ג. 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. 176,679 ע.ג. 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. 288,326 ע.ג. 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.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 9 באוגוסט 2021 על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באוגוסט 2021, מכוח תשקיף מדף מיום 11 במאי 2020. 300,000 ע.ג. 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. 350,000 ע.ג. 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.ג. בעת הנפקה	241,142 (עד למועד הדוח הנופקי 477,403 ע.ג. נוספים)	220,000 (עד למועד הדוח הנופקי 615,005 ע.ג. נוספים)	120,000 (עד למועד הדוח הנופקי 650,000 ע.ג. נוספים)
ג. ע.ג. ל-30.09.2025	65,879	580,697	726,197
ד. פרמיה (ניכיון) והתחייבות בגין עדכון אמות מידה, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו יתרת ערך נקוב ל-30.09.2025	2,040	10,840	(96,352)
	67,919	591,537	629,845
ה. סכום ריבית צבורה ל-30.09.2025	664	5,218	4,613
ו. השווי ההוגן בדוחות	מוצגות על בסיס עלות מופחתת	מוצגות על בסיס עלות מופחתת	מוצגות על בסיס עלות מופחתת
ז. שווי בורסה ל-30.09.2025	66,031	575,297	642,176
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)	אגרות חוב - סדרה ו' (7390263)	
י.ד. ערבות לתשלום ההתחייבות	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד	אינן מובטחות בשעבוד	
טו. פרטים על הנאמן שם הנאמן - שם האחראי בחברת הנאמנות - דרכי התקשרות - כתובת -	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ רו"ח רמי סבטי טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: office@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א	
טז. דירוג ¹ דירוג אחרון (אסמכתא מספר) שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	A+/stable 2.3.2025 (2025-01-013937) מעלות A+/stable A+/stable	A+/stable 2.3.2025 (2025-01-013937) מעלות AA-/stable A+/stable	A+/stable 2.3.2025 (2025-01-013937) מעלות A1/stable A+/stable	
יז. דירוגים נוספים	א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב ז. ביום 19.7.2022: A1 - יציב ח. ביום 1.3.2022: A+ - יציב ט. ביום 6.7.2021: A1 - יציב י. ביום 22.2.2021: A+ - יציב יא. ביום 6.10.2020: A+ - יציב יב. ביום 14.7.2020: A1 - יציב יג. ביום 9.3.2020: A+ - יציב יד. ביום 25.9.2019: A+ - יציב טו. ביום 22.9.2019: A+ - יציב טז. ביום 30.6.2019: A1 - יציב יז. ביום 3.3.2019: AA- - יציב יח. ביום 21.11.2018: AA- - יציב יט. ביום 16.7.2018: A1 - יציב כ. ביום 27.8.2017: A1 - יציב כא. ביום 27.8.2017: AA- - יציב כב. ביום 27.4.2017: A1 - יציב כג. ביום 28.2.2017: AA- - יציב כד. ביום 25.9.2016: AA- - יציב כה. ביום 29.2.2016: AA- - יציב כו. ביום 10.11.2015: A1 - יציב כז. ביום 3.3.2015: A+ - חיובי כח. ביום 11.2.2015: A1 - יציב כט. ביום 18.6.2014: A1 - יציב ל. ביום 15.6.2014: A1 - יציב לא. ביום 29.5.2014: ilA+ - יציב	א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב ז. ביום 1.3.2022: A+ - יציב ח. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ט. ביום 6.10.2020: A+ - יציב י. ביום 9.3.2020: A+ - יציב יא. ביום 25.9.2019: A+ - יציב יב. ביום 22.9.2019: A+ - יציב יג. ביום 3.3.2019: AA- - יציב יד. ביום 21.11.2018: AA- - יציב	א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב ז. ביום 1.3.2022: A+ - יציב ח. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ט. ביום 6.10.2020: A+ - יציב י. ביום 9.3.2020: A+ - יציב יא. ביום 25.9.2019: A+ - יציב יב. ביום 22.9.2019: A+ - יציב יג. ביום 3.3.2019: AA- - יציב יד. ביום 21.11.2018: AA- - יציב	א. ביום 22.2.2025: A+ - יציב ב. ביום 23.1.2025: A+ - יציב ג. ביום 22.2.2024: A+ - יציב ד. ביום 3.1.2024: A+ - יציב ה. ביום 15.2.2023: A+ - יציב ו. ביום 14.2.2023: A+ - יציב ז. ביום 1.3.2022: A+ - יציב ח. ביום 22.2.2021: A+ - יציב ט. ביום 6.10.2020: A+ - יציב י. ביום 9.3.2020: A+ - יציב יא. ביום 25.9.2019: A+ - יציב יב. ביום 22.9.2019: A+ - יציב יג. ביום 3.3.2019: AA- - יציב יד. ביום 21.11.2018: AA- - יציב
יח. עמידה בתום תקופת הדוח ובמהלכה, בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן יחס החוב הפיננסי נטו למאזן הינו 29.7% ההון העצמי הינו 2,340 מיליוני ש"ח.	כן יחס החוב הפיננסי נטו למאזן הינו 29.7% ההון העצמי הינו 2,340 מיליוני ש"ח.	כן יחס החוב הפיננסי נטו למאזן הינו 27.4% ההון העצמי הינו 2,340 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	

¹ ביום 13 במרס 2023 הודיעה החברה על החלפת החברה המדרגת של אגרות החוב, כך שמאותו מועד, כל אגרות 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים) תוכן העניינים

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

זכינות 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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 לתקופות 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-1.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.8% וכ-0.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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-150 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח וכ-1.3 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 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 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,
24 בנובמבר, 2025

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

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

נכסים שוטפים

1,191	919	863	מזומנים ושווי מזומנים
54	7	24	השקעות לזמן קצר
291	204	258	מזומן מוגבל ופקדונות בנאמנות
1,788	1,842	2,045	לקוחות
331	425	460	חייבים ויתרות חובה
2,157	2,270	2,393	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
255	246	346	מלאי
1,663	1,678	2,059	מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה
7,730	7,591	8,448	

נכסים לא שוטפים

207	321	334	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
38	37	43	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
854	806	928	רכוש קבוע, נטו
444	464	569	נכסי זכות שימוש, נטו
1,437	1,469	1,492	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
290	251	67	חייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים
996	971	875	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
82	80	84	נדל"ן להשקעה בהקמה
67	65	89	מסים נדחים
4,415	4,464	4,481	
12,145	12,055	12,929	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

התחייבויות שוטפות

618	630	632	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
947	962	1,711	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
127	104	233	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
199	199	226	חליות שוטפות של איגרות חוב
155	158	165	חליות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
2,287	2,206	2,565	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,262	1,117	1,293	זכאים ויתרות זכות
967	883	1,066	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
5	43	47	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,567	6,302	7,938	

התחייבויות לא שוטפות

198	271	202	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
709	737	214	הלוואות למימון נדל"ן בייזום
632	572	372	הלוואות למימון מגזר הזכיינות
955	989	1,063	איגרות חוב
308	323	390	התחייבויות בגין חכירה
175	256	143	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
48	48	46	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
223	221	221	מסים נדחים
3,248	3,417	2,651	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

118	118	118	הון מניות
549	549	569	פרמיה על מניות
(489)	(427)	(538)	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות וקרנות אחרות, נטו
(137)	(137)	(141)	מניות אוצר
1,765	1,716	1,805	יתרת רווח
1,806	1,819	1,813	
524	517	527	

זכויות שאינן מקנות שליטה

2,330	2,336	2,340	סה"כ הון
12,145	12,055	12,929	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

שי אמסלם סמנכ"ל כספים	איתמר דויטשר מנכ"ל	מיכאל זלקינד יו"ר הדירקטוריון	24 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
12,326	3,115	3,474	9,053	10,258
(11,445)	(2,890)	(3,281)	(8,392)	(9,592)
881	225	193	661	666
(411)	(99)	(129)	(305)	(364)
(54)	(10)	(15)	(40)	(49)
13	(2)	(4)	14	(6)
14	1	17	17	19
443	115	62	347	266
75	19	31	43	102
(159)	(39)	(51)	(119)	(145)
(84)	(20)	(20)	(76)	(43)
359	95	42	271	223
(99)	(29)	(7)	(71)	(54)
260	66	35	200	169
224	58	23	175	134
36	8	12	25	35
260	66	35	200	169
2.91	0.75	0.30	2.27	1.74
2.91	0.75	0.30	2.27	1.74

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

(*) מספרי ההשוואה הותאמו בעקבות פיצול הון המניות אשר בוצע לאחר תאריך המאזן. לפירוט נוסף, ראה ביאור 6'ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
169	200	35	66	260

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו

- - - - (1)

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו

(24) 44 (27) (13) (5)

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו

(1) 6 (7) (*) (13)

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(25) 50 (34) (13) (19)

סה"כ רווח כולל

144 250 1 53 241

רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

114 224 (9) 46 205

30 26 10 7 36

144 250 1 53 241

(*) 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	549	1,765	35	(5)	7	(116)	(410)	(137)	1,806	524	2,330
-	-	134	-	-	-	-	-	-	134	35	169
-	-	-	-	(1)	-	-	(19)	-	(20)	(5)	(25)
-	-	134	-	(1)	-	-	(19)	-	114	30	144
(*)	16	-	(16)	-	-	-	-	-	(*)	-	(*)
-	4	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	15	-	-	-	-	-	15	-	15
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42
-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
-	-	-	-	-	-	(24)	-	-	(24)	(45)	(69)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
-	-	(94)	-	-	-	-	-	-	(94)	-	(94)
118	569	1,805	30	(6)	7	(140)	(429)	(141)	1,813	527	2,340

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש כתבי אופציה למניות

כתבי אופציה שפקעו

עלות תשלום מבוסס מניות

איחוד חברה לראשונה

רכישת מניות אוצר, נטו

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

(*) 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 משלום מבוססות מניות	קרן בגין עסקאות קרן 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
118	543	1,624	25	8	8	(178)	(405)	1,627	285	1,912
-	-	175	-	-	-	-	-	175	25	200
-	-	-	-	6	-	-	43	49	1	50
-	-	175	-	6	-	-	43	224	26	250
-	6	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	10
-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	-	(21)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
-	-	-	-	-	-	62	-	62	219	281
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
-	-	(83)	-	-	-	-	-	(83)	-	(83)
118	549	1,716	29	14	8	(116)	(362)	1,819	517	2,336

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח 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

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 קרן	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	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	בלתי מבוקר
118	566	1,829	29	1	7	(125)	(404)	(141)	1,880	532	2,412	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
-	-	23	-	-	-	-	-	-	23	12	35	רווח נקי
-	-	-	-	(7)	-	-	(25)	-	(32)	(2)	(34)	הפסד כולל אחר
-	-	23	-	(7)	-	-	(25)	-	(9)	10	1	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	3	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	כתבי אופציות שפקעו
-	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-	4	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42	איחוד חברה לראשונה
-	-	-	-	-	-	(15)	-	-	(15)	(39)	(54)	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(47)	-	-	-	-	-	-	(47)	-	(47)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
118	569	1,805	30	(6)	7	(140)	(429)	(141)	1,813	527	2,340	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הון מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	יתרת רווח בלתי מבוקר	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 בלתי מבוקר	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	סה"כ הון בלתי מבוקר
118	543	1,701	32	14	8	(178)	(350)	(118)	1,770	291	2,061
-	-	58	-	-	-	-	-	-	58	8	66
-	-	-	-	(*)	-	-	(12)	-	(12)	(1)	(13)
-	-	58	-	(*)	-	-	(12)	-	46	7	53
-	6	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)	-	(19)
-	-	-	-	-	-	62	-	-	62	219	281
-	-	(43)	-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)
118	549	1,716	29	14	8	(116)	(362)	(137)	1,819	517	2,336

יתרה ליום 1 ביולי, 2024

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

כתבי אופציה שפקעו

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות אוצר, נטו

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה בחברה מאוחדת,
נטו

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) 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 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)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
169	200	35	66	260
6	(14)	4	2	(13)
(*)	1	(*)	1	4
-	-	-	-	54
340	316	116	110	420
(4)	1	(1)	1	(1)
(3)	(3)	(1)	(*)	(4)
(16)	(13)	(16)	-	(13)
(4)	-	(1)	-	(2)
15	10	4	3	16
(30)	(26)	(19)	2	(27)
(32)	(18)	(9)	(13)	(30)
(192)	(143)	(69)	56	(105)
(49)	(2)	(46)	(29)	78
(137)	(424)	(126)	(140)	(328)
(79)	(28)	(44)	(1)	(37)
43	(51)	3	(21)	(65)
64	90	217	2	226
(79)	(80)	11	(22)	-
52	87	43	18	173
(105)	(297)	66	(31)	346
64	(97)	101	35	606
(260)	(172)	(9)	(1)	(189)
(196)	(269)	92	34	417

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
חלק החברה בהפסדי (רווחי) ישויות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מישויות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ריבית שהתקבלה מישות המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל
הטבות לעובדים, נטו
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
והשקעות, נטו
רווח ממימוש 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
עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי
הקמה
עלייה במלאי
ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
וזכויות במקרקעין (לפני רכישת
קרקעות) (**)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי
הקמה

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

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

(*) 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)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
(115)	(6)	(8)	(6)	28
22	16	(37)	17	(51)
(269)	(106)	(56)	(247)	(369)
(13)	(3)	(4)	(9)	(13)
(6)	(21)	-	(49)	(100)
(27)	-	68	(11)	(11)
7	3	4	11	16
12	-	-	-	(31)
(3)	(*)	(1)	(2)	(4)
(14)	(*)	1	2	(1)
19	-	19	5	5
(387)	(117)	(14)	(289)	(531)
(*)	-	-	-	-
-	281	-	281	281
(47)	-	-	(40)	(83)
(29)	-	(20)	(17)	(22)
(4)	(19)	-	(21)	(21)
295	-	-	251	251
261	100	104	367	367
179	-	-	114	114
188	86	11	177	298
(81)	(83)	(29)	(196)	(246)
(15)	(5)	(5)	(15)	(20)
(84)	(24)	(27)	(61)	(100)
(163)	-	-	(163)	(197)
(130)	(42)	(41)	(123)	(161)
(19)	198	64	280	206
(92)	(1)	(54)	(63)	(63)
259	491	3	771	604
(4)	(*)	(5)	(5)	(10)
(328)	408	76	208	480
1,191	511	787	711	711
863	919	863	919	1,191

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 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

(*) 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)

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר

א. רכישת חברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו	(42)	14	(3)	14
רכוש קבוע	(16)	(3)	(2)	(3)
נכסי זכות שימוש	(50)	(5)	(3)	(5)
נכסים בלתי מוחשיים מזוהים מוניטין	(35)	(4)	(21)	(4)
	(117)	(14)	(40)	(14)
נכסים לא שוטפים	(1)	-	(1)	-
מסים נדחים	4	(3)	4	(3)
התחייבויות לא שוטפות אחרות	55	4	1	4
התחייבות בגין תמורה מותנית	55	-	13	-
התחייבות בגין תמורה נדחית	78	-	78	-
זכויות שאין מקנות שליטה	42	-	42	-
	(27)	(11)	68	(11)

ב. מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית	201	163	71	58	220
מס הכנסה	89	127	30	45	149
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:					
ריבית	28	14	8	4	79
מס הכנסה	36	35	8	1	35

ג. פעולות מהותיות שלא במזומן

דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ולבעלי זכויות שאין מקנות שליטה
רכישת אוטובוסים במסגרת רכישת רכוש קבוע

47	43	47	43	5
-	18	-	10	13

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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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. השפעות המלחמה

כאמור בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 7 באוקטובר, 2023, פרצה מלחמה 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.

באוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה, אולם יציבותו אינה ודאית. על כן, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המצב הבטחוני על היקף פעילותה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה. הקבוצה פועלת על מנת לצמצם את השפעת המצב הבטחוני על פעילותה.

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים משקפים את האומדנים אשר ניתן לכמת בשלב זה, לאור השפעות המצב הבטחוני, אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של הקבוצה. הקבוצה תמשיך לפעול, ככל יכולתה, על מנת לצמצם את ההשפעות כאמור.

ג. תכנית המכסים של ממשל טראמפ

בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארה"ב. בחודש יולי 2025 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 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
257.35	257.58	264.95	מדד (בנקודות) (*)
			שערי חליפין (בש"ח):
3.65	3.71	3.31	דולר ארה"ב
3.80	4.15	3.88	אירו
3.59	4.00	3.99	100 רובל רוסי
0.24	0.22	0.22	100 ניירה ניגרית
0.89	0.97	0.91	זלוטי פולני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
					שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה באותו מועד (באחוזים):
3.43	1.59	1.36	3.52	2.95	מדד
0.55	(1.30)	(1.96)	2.29	(9.35)	דולר ארה"ב
(5.36)	3.29	(1.88)	3.51	2.22	אירו
(11.31)	(8.72)	(7.16)	(1.05)	11.23	רובל רוסי
(40.63)	(10.46)	1.45	(44.13)	(5.51)	ניירה ניגרית
(3.7)	4.11	(2.51)	5.18	2.31	זלוטי פולני

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3: - צירוף עסקים

א. עסקת רכישת P.J.M. intermediate, LLC

1. 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 מנגנון התאמת תמורה ושיפויים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

2. 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 לסך של 144 מיליוני ש"ח.

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3: - צירוף עסקים (המשך)

ב. עסקת טר ארמה

1. ביום 18 בספטמבר 2025, הושלמה עסקה (להלן: "העסקה" או "ההסכם") מכוחה אלקטרה תשתיות, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת"), רכשה 51% מהון המניות של כל אחת מהחברות, חברת טר ארמה בע"מ וחברת טר ארמה תעשיות בע"מ (להלן: "החברות הנרכשות"), העוסקות בתחום עבודות פיתוח ותשתיות, הכוללות, בין היתר, ביצוע עבודות מנהור, גשרים ומחלפים, חניונים תת-קרקעיים, תחנות רכבת, מבני ציבור, בנייה למגורים ובניית קירות קרקע משוריינים. בתמורה למניות הנרכשות, שילמה החברה הבת למוכרת סך כולל של 36 מיליוני ש"ח במזומן והתחייבה לשלם תמורה נוספת בסך של כ-78 מיליוני ש"ח באמצעות חלוקת עודפי המזומנים של החברות הנרכשות (להלן: "תמורה נדחית"), כמו גם סכום נוסף אשר תלוי בתוצאות עתידיות, כפי שנקבע בהסכם (להלן: "תמורה מותנית"). 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 וכן נקבע מנגנון לפיו לאלקטרה תשתיות זכות לסלק את אופציות המכר במניות החברה חלף תשלום במזומן. ההסכם כולל מצגים ושיפויים כמקובל בעסקאות כאלה. בד בבד עם חתימה על ההסכם נחתמו בין הצדדים הסכמי בעלי מניות ביחס לשתי החברות הנרכשות וכן הסכם העסקת בעל המניות של המוכרת כמנכ"ל.

2. עלות הרכישה

הקבוצה נעזרה במערך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך עריכת עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) לנכסים המזוהים נטו של החברות הנרכשות. למועד הדוחות הכספיים עבודת הקצאת עלות הרכישה הינה זמנית. הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה הינם: צבר עבודות אשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של 13 מיליוני ש"ח (יופחת על פני 3 שנים), מותג אשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של 8 מיליוני ש"ח (יופחת על פני 10 שנים) ומוניטין בסך של 40 מיליוני ש"ח. העלות הכוללת נטו של הרכישה, הסתכמה לסך של 169 מיליוני ש"ח.

שווי הוגן מיליוני ש"ח	להלן ייחוס עלות הרכישה:
104	מזומנים ושווי מזומנים
3	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו
5	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
1	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
113	
(1)	התחייבויות לזמן ארוך
(4)	מסים נדחים
108	נכסים מזוהים, נטו
61	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים הנובעים מהרכישה
169	סך עלות הרכישה
מיליוני ש"ח	עלות הרכישה:
36	תמורה במזומן
13	התחייבות בגין תמורה מותנית
78	התחייבות בגין תמורה נדחית
42	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
169	סך עלות הרכישה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (במיליוני ש"ח)

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	זכיינות	התאמות	סה"כ מאוחד בלתי מבוקר
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
4,181	1,505	2,345	407	947	(332)	9,053
(293)	-	(39)	-	-	332	-
3,888	1,505	2,306	407	947	-	9,053
31	29	190	63	53	1	367
הכנסות						
הכנסות בין מגזריות						
הכנסות מחיצוניים						
רווח מגזרי						
בניכוי הוצאות לא מיוחסות:						
הנהלה וכלליות						
מכירה ושיווק						
מימון, נטו						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
(18)						
(2)						
(76)						
271						

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

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	זכיינות	התאמות	סה"כ מאוחד בלתי מבוקר
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,620	633	888	163	310	(140)	3,474
(130)	-	(10)	-	-	140	-
1,490	633	878	163	310	-	3,474
(54)	13	65	13	31	-	68
הכנסות						
הכנסות בין מגזריות						
הכנסות מחיצוניים						
רווח (הפסד) מגזרי						
בניכוי הוצאות לא מיוחסות:						
הנהלה וכלליות						
מכירה ושיווק						
מימון, נטו						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
(5)						
(1)						
(20)						
42						

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל	פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל	הפעלה, שירות ואחזקה	פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום	זכיינות	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד בלתי מבוקר
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,469	509	783	148	321	(115)	3,115
(106)	-	(9)	-	-	115	-
1,363	509	774	148	321	-	3,115
9	9	64	18	18	(1)	117
רווח מגזרי						
בניכוי הכנסות (הוצאות) לא מיוחסות:						
הנהלה וכלליות						
מכירה ושיווק						
מימון, נטו						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
(3)						
1						
(20)						
95						

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	התאמות למאוחד	סה"כ מאוחד מבוקר
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	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) לא מיוחסות:						
הנהלה וכלליות						
מכירה ושיווק						
אחרות						
מימון, נטו						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
(23)						
(3)						
1						
(84)						
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 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2025
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
316	331	316	338	231	242
183	222	176	219	16	17
1,122	1,168	1,124	1,199	1,284	1,300
1,621	1,721	1,616	1,756	1,531	1,559

הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים -
בריבית קבועה (*)

שקליות לא צמודות מדד

שקליות צמודות מדד

איגרות חוב (**)

איגרות חוב לא צמודות מדד

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 בספטמבר, 2025 מסתכם לסך של 225 מיליוני ש"ח (ליום 30 בספטמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר, 2024 – 426 מיליוני ש"ח ו-464 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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-0.61 ש"ח למניה, לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בבאור 6'ג' להלן), 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 כד"ן), 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 כד"ן), 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 ההתקשרות 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 הזכייין בפרויקט קריית הממשלה בנתניה (להלן: "הזכייין" ו-"הפרויקט", בהתאמה). הרוכשת היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך רכישת הזכייין על ידי פידליס פמילי אופיס עבור לקוחותיה. ביום 20 ביולי, 2025, הושלמה עסקת המכירה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים בהתאם להוראות ההסכם. לחברה נבע רווח הון לפני מס, בסך של כ-16 מיליוני ש"ח (במסגרת הרבעון המדווח בדוחות כספיים אלו) והחוב הפיננסי, נטו של הקבוצה קטן בסך של כ-280 מיליוני ש"ח. הקבוצה ממשיכה להחזיק במלוא מניות חברת התפעול והתחזוקה המספקת לזכייין את שירותי התפעול והתחזוקה של הפרויקט.

ו. 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.

ז. בהמשך לאמור בבאור 33' 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.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

ח. ביום 27 במאי, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 78,440 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים (לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בביאור 6'ג' (להלן), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ללא תמורה למנהל בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.

ט. בחודש אוגוסט 2025 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. מימוש האופציה מהווה עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר הביאה לירידה בהון ברבעון השלישי של שנת 2025 בסכום זה.

י. ביום 26 באוגוסט, 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-0.61 ש"ח למניה, לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בביאור 6'ג' (להלן), אשר שולם ביום 5 באוקטובר 2025.

יא. ביום 7 בספטמבר, 2025, התקשרה החברה עם קרן תשתיות לישראל - תש"י (להלן: "הרוכשת") להכנסתה כמשקיעה באלקטרה אפיקים בע"מ ובאלקטרה מוטורס בע"מ (להלן ביחד: "החברות הנמכרות"), במסגרת עסקה לרכישת חלק ממניותיה בחברות הנמכרות, אשר מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 51% (להלן: "העסקה").

העסקה תבצע בשני שלבים - בשלב הראשון הרוכשת תרכוש 16.67% ממניות החברות הנמכרות וזאת בתמורה לסך של 125 מיליוני ש"ח, אשר תשולם לחברה ולמשפחת סלע לפי חלקם במניות הנמכרות, כך שבמועד השלמת השלב הראשון יחזיקו הרוכשת, החברה וקבוצת סלע בכ-16.67%, 41.67% ו-41.67% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הנמכרות, בהתאמה (להלן: "השלב הראשון"). בשלב השני הרוכשת תרכוש 16.67% נוספים ממניות כל אחת מהחברות הנמכרות בתמורה לסך נוסף של 125 מיליוני ש"ח, כך שבמועד השלמת השלב השני תחזיק כל אחת מבין החברה, הרוכשת וקבוצת סלע ב-33.33% מהון המניות המונפק של כל אחת מהחברות הנמכרות (להלן: "השלב השני").

שווי העסקה הכולל של החברות הנמכרות על פיו יתבצעו שני השלבים הינו 750 מיליוני ש"ח. בנוסף, העסקה כוללת הסדרים נוספים בין הצדדים, כך שהתמורה הכוללת שתתקבל בחברה במועד השלמת השלב הראשון צפויה להסתכם לסך של כ-100 מיליוני ש"ח ובמועד השלמת השלב השני צפוי להתקבל בחברה סך נוסף של כ-63 מיליוני ש"ח (ובסה"כ תמורה כוללת בסך של כ-163 מיליוני ש"ח לאחר השלמת שני השלבים). במסגרת העסקה ניתנו מצגים וסוכים על מנגנון שיפוי כמקובל בהסכמים מסוג זה (אחריות החברה במסגרת העסקה מוגבלת לחלקה בלבד במניות החברות הנמכרות). השלמת השלב הראשון בעסקה כפופה למספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, קבלת אישור המפקח על התעבורה במשרד התחבורה, קבלת אישור צדדים שלישיים והיעדר שינוי מהותי לרעה בעסקי החברות הנמכרות. השלב השני בעסקה יבוצע על ידי קרן תש"י 5 לכשזו תשלם גיוס, כקבוע בהסכם, ובמועד זה יידרש גם אישור הממונה על התחרות.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

יא. (המשך)

במועד השלמת השלב הראשון בעסקה ייכנסו לתוקף הסכמי בעלי מניות בכל אחת מהחברות הנמכרות, הכוללים הסדרים בנוגע ליחסי הצדדים כבעלי מניות בחברות הנמכרות, כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, בהתייחס לאלקטרה אפיקים בע"מ, נקבע כי כל עוד החברה תחזיק לפחות 30% מהונה המונפק של אלקטרה אפיקים בע"מ ואין בעל מניות המחזיק מניות בשיעור גבוה יותר, תהא לה זכות הכרעה (Casting vote) בנושאים מהותיים כך שגם לאחר השלמת השלב הראשון וגם לאחר השלמת השלב השני בעסקה, החברה תמשיך לשלוט ולאחד את הדוחות הכספיים של אלקטרה אפיקים בע"מ. כמו כן, נקבעו מנגנונים נוספים בהסכם בעלי המניות בין החברה לרוכשת במידה וזכות ההכרעה תופעל על ידי החברה.

להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה (שני שלביה), צפוי גידול בהון בסך של כ-200-150 מיליוני ש"ח, אשר חלקו ייזקף לדוח רווח או הפסד במועד השלמת השלב הראשון כרווח הון לפני מס בסך של כ-40-50 מיליוני ש"ח.

יב. ביום 21 בספטמבר, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 159,020 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים (לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בביאור 6'ג' להלן), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ללא תמורה לנושא משרה בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.

יג. ביום 30 בספטמבר, 2025, האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה החליטה לאשר את ביטול הערך הנקוב למניה ואת פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:20 באופן שכל מניה רגילה אחת (1) של החברה תפוצל לעשרים (20) מניות רגילות של החברה (להלן: "פיצול הון המניות"). לאחר פיצול הון המניות, ההון הרשום של החברה הינו 100,000,000 מניות רגילות, ללא ערך נקוב.

בעקבות פיצול הון המניות בוצעה התאמה לכלל ניירות הערך ההמירים הקיימים בהונה של החברה באופן בו כל נייר המיר אחד (1), לפי העניין, יפוצל לעשרים (20) ניירות ערך המירים של החברה ומחיר המימוש של כל נייר ערך אחד יוקטן בהתאמה.

יד. בהמשך לאמור בבאור 43'א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד החברה, אלקו וחברות נוספות בשליטת אלקו בקשר עם מתן תרומות על ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות, ביום 23 באוקטובר, 2025, ניתן פסק דין לפיו נמחקה בקשת הגילוי.



אלקטרה בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

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

EXCELLENCE ACROSS DECADES

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



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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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.

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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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-36 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2.6 מיליוני ש"ח וכ-1.3 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בכבוד רב
קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2025

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
403	233	195
22	-	-
206	209	238
21	26	20
314	333	332
87	89	100
185	184	192
1,238	1,074	1,077

נכסים שוטפים

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

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

96	89	115
162	158	168
55	56	53
13	13	15
34	23	42
3,400	3,486	3,638
3,760	3,825	4,031
4,998	4,899	5,108

התחייבויות שוטפות

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

431	380	410
199	199	226
39	38	44
275	255	309
234	167	161
-	43	47
261	277	295
270	165	183
1,709	1,524	1,675

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

143	173	163
955	989	1,063
140	136	142
3	23	2
13	13	13
143	143	143
86	79	94
1,483	1,556	1,620
1,806	1,819	1,813
4,998	4,899	5,108

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

שי אמסלם
סמנכ"ל כספים

איתמר דויטשר
סמנכ"ל

מיכאל זלקינד
יו"ר הדירקטוריון

24 בנובמבר, 2025
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,476	339	458	1,052	1,325	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים
241	96	71	192	179	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותים לחברות מוחזקות
1,717	435	529	1,244	1,504	סה"כ הכנסות
1,571	412	473	1,132	1,358	עלות העבודות והשירותים
126	22	44	98	120	עלות העבודות והשירותים מחברות מוחזקות
1,697	434	517	1,230	1,478	סה"כ עלות העבודות והשירותים
20	1	12	14	26	רווח גולמי
(118)	(26)	(31)	(87)	(91)	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
92	24	25	67	74	השתתפות בהוצאות ודמי ניהול מחברות מוחזקות
15	*	19	14	19	הכנסות אחרות, נטו
275	74	17	210	155	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
264	72	30	204	157	
284	73	42	218	183	רווח תפעולי
9	2	3	7	13	הכנסות מימון
(76)	(19)	(23)	(55)	(60)	הוצאות מימון
9	5	*	10	(2)	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו
(58)	(12)	(20)	(38)	(49)	הוצאות מימון, נטו
226	61	22	180	134	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2)	(3)	1	(5)	*	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
224	58	23	175	134	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(1)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
					סכומים שיוסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(7)	3	(2)	10	*	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(11)	(15)	(30)	39	(20)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר
(19)	(12)	(32)	49	(20)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
205	46	(9)	224	114	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

(*) 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה				
224	58	23	175	134
רווח נקי המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:				
72	17	19	54	55
פחת והפחתות				
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו				
(1)	-	-	-	-
(2)	(*)	(3)	(1)	(3)
רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות				
רווח ממימוש נכס והתחייבות מוחזקים למכירה				
(13)	-	(16)	(13)	(16)
16	3	4	10	15
(32)	4	(*)	(27)	(*)
עלות תשלום מבוסס מניות				
מסים נדחים, נטו				
שחיקת חייבים, התחייבויות לזמן ארוך והלוואות לחברות מוחזקות, נטו				
7	2	3	4	7
קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות				
169	20	18	110	29
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסות לחברות מוחזקות				
(275)	(74)	(17)	(210)	(155)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
15	23	19	12	(31)
ירידה (עלייה) בלקוחות				
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה				
(216)	(91)	2	(171)	48
עלייה בהכנסות לקבל מעבודות בחו"ז הקמה				
(41)	(17)	(53)	(60)	(18)
(8)	3	(8)	(10)	(13)
ירידה (עלייה) במלאי				
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים				
35	25	18	15	31
149	64	(37)	15	(170)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה				
24	10	27	40	34
(101)	(11)	(24)	(232)	(187)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה				
123	47	(1)	(57)	(53)

(* 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 שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2024	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2025	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2024	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(362)	(51)	(27)	(397)	(233)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(22)	-	-	-	21	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(39)	(13)	(11)	(26)	(37)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2	(*)	-	1	(*)	תמורה מממוש רכוש קבוע והשקעות
207	53	36	149	41	החזר הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
5	-	19	5	19	תמורה מממוש נכס מוחזק למכירה
(209)	(11)	17	(268)	(189)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
-	-	-	-	(*)	הנפקת הון מניות, נטו
(21)	(19)	-	(21)	(4)	רכישת מניות אוצר, נטו
(83)	-	-	(40)	(47)	דיבידנדים ששולמו לבעלי מניות החברה
251	-	-	251	295	הנפקת איגרות חוב, נטו
340	89	50	340	200	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(197)	-	-	(163)	(163)	פירעון איגרות חוב
(135)	(56)	(40)	(135)	(157)	פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(51)	(12)	(13)	(38)	(39)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
251	100	-	230	(51)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
355	102	(3)	424	34	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
269	138	13	99	(208)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
134	95	182	134	403	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
403	233	195	233	195	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
					א. מזומנים ששולמו במשך התקופה בחברה עבור:
73	20	29	58	74	ריבית
30	(*)	-	28	1	מס הכנסה
					ב. מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:
9	1	2	6	8	ריבית
-	-	-	-	1	מס הכנסה
-	43	47	43	47	פעולות מהותיות שלא במזומן
					דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

(*) 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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-0.61 ש"ח למניה, לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בבאור 2' להלן), 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 6ז' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- ו. ביום 27 במאי, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 78,440 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים (לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בבאור 2' להלן), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ללא תמורה למנהל בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.
- ז. ביום 26 באוגוסט, 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-0.61 ש"ח למניה, לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בבאור 2' להלן), אשר שולם ביום 5 באוקטובר, 2025.
- ח. ביום 7 בספטמבר, 2025, התקשרה החברה עם קרן תשתיות לישראל - תש"י להכנסתה כמשקיעה באלקטרה אפיקים בע"מ ובאלקטרה מוטורס בע"מ. לפרטים ראה באור 6יא' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
- ט. ביום 21 בספטמבר, 2025, דירקטוריון החברה אישר הקצאה פרטית של 159,020 כתבי אופציה בלתי סחירים ובלתי עבירים (לאחר התאמה כתוצאה מפיצול הון המניות כאמור בבאור 2' להלן), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ללא תמורה לנושא משרה בקבוצה, שאינו מנכ"ל החברה ואינו דירקטור.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. ביום 30 בספטמבר, 2025, האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה החליטה לאשר את ביטול הערך הנקוב למניה ואת פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:20 באופן שכל מניה רגילה אחת (1) של החברה תפוצל לעשרים (20) מניות רגילות של החברה (להלן: "פיצול הון המניות"). לאחר פיצול הון המניות, ההון הרשום של החברה הינו 100,000,000 מניות רגילות, ללא ערך נקוב.

בעקבות פיצול הון המניות בוצעה התאמה לכלל ניירות הערך ההמירים הקיימים בהונה של החברה באופן בו כל נייר המיר אחד (1), לפי העניין, יפוצל לעשרים (20) ניירות ערך המירים של החברה ומחיר המימוש של כל נייר ערך אחד יוקטן בהתאמה.

יא. בהמשך לאמור בבאור 43א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד החברה, אלקו וחברות נוספות בשליטת אלקו בקשר עם מתן תרומות על ידי המשיבות לקרן להענקת מלגות על שם מר גרשון זלקינד ז"ל, אשר לטענת המבקש, בוצע ללא קבלת האישורים הנדרשים בחוק החברות, ביום 23 באוקטובר, 2025, ניתן פסק דין לפיו נמחקה בקשת הגילוי.



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 30 ביוני 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

24 בנובמבר, 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 השלישי 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 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 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.

24 בנובמבר, 2025

שי אמסלם
סמנכ"ל כספים

תאריך

24 בנובמבר, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אלקטרה בע"מ ("החברה")
זיבוטינסקי 2, ר"ג

הנדון: מכתב הסכמה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 24 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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