



קבוצת אלקו מצגת לשוק ההון

סיכום שנת 2024 





אנו מחזקים את חיילות וחיילי צבא הגנה לישראל וכוחות
הביטחון, המחרפים את נפשם למען ביטחון ועתיד המדינה
כולנו מצפים להשבתם המהירה של החטופות והחטופים
ומקווים לימים טובים יותר.

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה הצעת ניירות ערך של אלקו בע"מ ("החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת ("המידע") אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. המידע הכלול במצגת הינו מידע תמציתי בלבד ועשוי להיחשב ככזה שמוצג באופן שונה מהאופן שבו הוצג בדיווחיה של החברה, אך הוא ניתן לחישוב מתוך הנתונים שנכללו בדיווחים האמורים. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור.

השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות הערך של החברה, בפרט, נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם בדיווחי החברה, וכן ביצוע ניתוח ההיבטים המשפטיים, החשבונאיים, הכלכליים והיבטי המס. המצגת עשויה לכלול נתונים נוספים שלא הוצגו בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ו/או מידע המוצג באופן שונה מהאופן בו הוצג בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ולא נועדה להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. לשם קבלת מידע מקיף ומלא על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על-ידי החברה.

מצגת זו כוללת מידע המהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), לרבות, אסטרטגיה לשנים הבאות. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד, כאמור, מסתמך, בין היתר, על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ותוכניותיה נכון למועד המצגת, התקשרויותיה הקיימות, התוצאות הכספיות של החברה כיום, לרבות מכירות והכנסות החברה, ועל ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת מצגת זו, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות באשר לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות והינו כאמור בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024) וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ומגורמים חיצוניים לרבות רגולציה העשויים להשפיע על פעילותה. לפיכך מודגש ומובהר בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו כמידע צופה פני עתיד במצגת זו.

החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות ישררו לאחר מועד עריכת המצגת. כמו כן מובהר, כי תכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכולו וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת.

בנוסף, המצגת עשויה לכלול נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה ואשר החברה אינה אחראית על נכונותם.

מי אנחנו

חברת השקעות ישראלית בעלת נוכחות גלובלית

אסטרטגיית הפעילות שלנו

ניהול קפדני באמצעות מטה רזה וממוקד

מיקוד ביצירת תזרימי מזומנים מתוך מטרה להשיא ערך

ניהול הדוק של מדיניות מינוף שמרנית

החזקה בחברות ומיזמים בהם לחברה יכולת למימוש שליטה אפקטיבית

פורטפוליו מגוון של קבלנות, קמעונאות, שירות ומסחר

מעורבות מלאה של בעלי השליטה והצוות המוביל בפעילות השוטפת והתבססות על ניסיון רב שנים

צמיחה והשבחה תוך מיצוי הזדמנויות בתחומי העיסוק של חברות הקבוצה ואיתור הזדמנויות בתחומים שונים

מיקוד בתחומים המובילים את קטר הצמיחה המקומי

ABOUT US

אלקו במספרים

חברה ציבורית בשליטה משפחתית בעלת היסטוריית פעילות של כ- 75 שנים במשק הישראלי וברחבי העולם

כ- 4

מיליארד ₪
שווי שוק¹

נסחרת במדדים
ת"א 90, ת"א 125
ת"א כמילי

כ- 23,600

עובדים

64.5%

שיעור ההחזקה של בעלי
השליטה בחברה

נוסדה בשנת
1949

96

מיליון ₪

סך הדיבידנדים שהתקבלו והוכרזו
מהחברות המוחזקות במהלך
2024 ועד למועד אישור הדוחות

95

מיליון ₪

דיבידנד ששולם והוכרז במהלך
2024 ועד למועד אישור הדוחות

כ- 414

מיליון ₪

EBITDA ברבעון 4 2024

כ- 1,313

מיליון ₪

EBITDA בשנת 2024

כ- 5.5

מיליארד ₪

הכנסות ברבעון 4 2024

כ- 20.5

מיליארד ₪

הכנסות בשנת 2024

iAA -

דירוג החברה ואגרות החוב
על ידי מעלות S&P

כ- 10%

שיעור המינוף סולו⁴

כ- 651

מיליון ₪

חוב פיננסי נטו סולו³

כ- 5.9

מיליארד ₪

שווי נכסי נקי (NAV)²

כ- 2.1

מיליארד ₪

הון עצמי המיוחס לבעלי
המניות ליום 31.12.2024

1. בהתאם למחיר הסגירה ביום 20.3.2025 | 2. חברות מוחזקות ציבוריות- לפי שוויין בבורסה המשתקף במחיר הסגירה ביום 20.3.2025. חברות פרטיות לפי ערכן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024. | 3. יתרת החוב הפיננסי נטו סולו ליום 31.12.2024 בסך 736 מיליון ₪ בניכוי התקבולים ממכירת מניות אלקטרה בע"מ ביום ה- 5.1.2025 בסך כ- 85 מיליון ₪. | 4. חוב פיננסי נטו סולו ליום 31.12.2024 בסך 736 מיליון ₪ בניכוי התקבולים ממכירת מניות אלקטרה בע"מ ביום ה- 5.1.2025 בסך כ- 85 מיליון ₪. | שווי ההחזקות- חברות מוחזקות ציבוריות- לפי שוויין בבורסה המשתקף במחיר הסגירה ביום 20.3.2025. חברות פרטיות לפי ערכן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024

תחומי פעילות

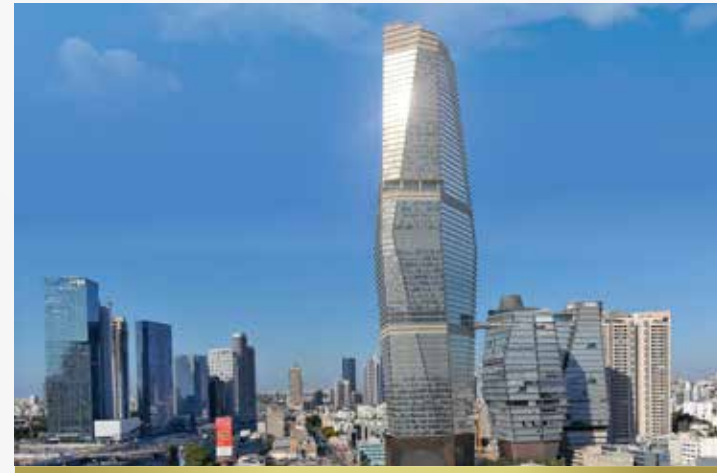
הובלת הסקטורים המהווים את מנועי הצמיחה המרכזיים במשק הישראלי לצד פעילות משמעותית וצומחת בחו"ל



פעילויות נוספות

דרים גרופ הולדינגס
מפעילה רשת בתי קולנוע ברחבי הארץ

אלקו הוספיטליטי
מחזיקה ומפעילה בית מלון "The George" בתל אביב



(29.8%)
חברה ציבורית

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

נדל"ן מניב למשרדים בישראל באמצעות החזקה בגב-ים לקרקעות בע"מ

נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב באמצעות החזקה בבניין Bryant 10



(61%)
חברה ציבורית

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

תחום הגז הטבעי והקוגנרציה
תחום הספקת חשמל



(55%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

מנהלת קרנות הון פרטיות

3 קרנות להשקעות במקבצי דיור בארה"ב
2 קרנות חוב למימון מקבצי דיור בארה"ב
פעילות בתחום בתים פרטיים להשכרה (SFR) בארה"ב
קרן ריט מלונאות בארה"ב
קרן משרדים בבריטניה
קרן לבתים פרטיים להשכרה בארה"ב (SFR-BTR)



(45%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

מוצרי צריכה חשמליים
קמעונאות חשמל
קמעונאות מזון
ספורט וכפאי
נדל"ן להשקעה



(47%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

קבלנות ותשתיות בישראל
קבלנות ותשתיות בארה"ב ובאירופה
Facility Management
ייזום ופיתוח פרויקטי נדל"ן
זכינות בתחום התשתיות ופרויקטים לאומיים ושירותי תחבורה

שנת 2024 - מיקוד וצמיחה בתנאי שוק מאתגרים

צמיחה במרבית פעילויות הקבוצה על אף סביבה עסקית מאתגרת ותנאי אי-וודאות

אלקו

יישום אסטרטגיית מיקוד והשבחת הפעילויות הקיימות

מהלכים לשיפור המבנה הפיננסי ולמימוש המחוייבות לרמות מינוף נמוכות באלקו

אלקטרה בע"מ

זכייה בפרויקטי ענק בארץ ובחו"ל בהיקף מצטבר חסר תקדים

שיא בצבר ההזמנות- משקף צמיחה רוחבית בכלל המגזרים

קפיצת מדרגה בפעילות אלקטרה ארה"ב- זכייה בפרויקטים בהיקף של כ- 4.3 מיליארד \$ ורכישת חברה קבלנית נוספת

צמיחה מואצת באלקטרה מגורים- עיבוי הצבר בפרויקטים משמעותיים וכניסת מגדל להשקעה בפעילות

אלקטרה צריכה

שנת שיא של צמיחה ורווח כתוצאה מיישום אסטרטגיית המיקוד

קמעונאות המזון- צעדים להתייעלות וחיזוק המגזר ויצירת יסודות איתנים להמשך צמיחה עתידית

צמיחה משמעותית במכירות מגזרי קמעונאות חשמל וספורט ופנאי

איחוד פעילויות במגזר מוצרי צריכה חשמליים שמוביל לסינרגיה וחיסכון בעלויות

אלקטרה נדל"ן

גיוסי כספים - כ- 365 מיליון דולר גויסו לפלטפורמות החברה והורחבה התשתית לגיוס ממשקיעים בינלאומיים

ביצוע רכישות הזדמנותיות באמצעות קרנות החברה- ניצול יתרות הנזילות המשמעותיות

קרנות חדשות- סגירה ראשונה לקרן BTR/SFR ותחילת צעדים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצידיור

אלקטרה פאוור

חילופים בדרג ההנהלה הבכיר

השלמת תכנית "100 הימים הראשונים" למיקוד עסקי והתייעלות רוחבית בהיקף של כ- 25 מיליון \$ בשנה

שדרוג מערך השירות תוך שילוב טכנולוגיות ודיגיטציה

אספקת חשמל- המשך ביסוס מעמד החברה כמובילה בתחום

המשך מהלך מימוש פעילות החברה בארה"ב לרבות מימוש נכסים והקטנת חשיפות פיננסיות

דיסקונט השקעות

מיקוד בפעילות הנדל"ן המניב במקביל להורדת רמות המינוף

מימושים- החזקות החברה בסלקום (35.5%) ובאלרון (59.14%) בתמורה ל- 936 מיליון \$ ו- 53.2 מיליון דולר, בהתאמה

הקטנה משמעותית של שיעור המינוף ורכישה עצמית של אגרות חוב בהיקפים משמעותיים

מיקוד בפעילות הנדל"ן המניב- הגדלת ההחזקה בנכסים ובניין בכ- 3.8% נוספים

עם הפנים ל- 2025

אסטרטגיית המיקוד וההשבחה לצד עוצמה פיננסית -
בסיס לצמיחה לקראת היום שאחרי המלחמה

פיננסי

דבקות באסטרטגיית הפחתת
רמות החוב ברמת אלקו

ממשיכים להיות מחוייבים
לרמות המינוף הנמוכות,
בהמשך לירידה לנתון LTV
הנמוך מ- 10%

היום שאחרי המלחמה

נוכחות עמוקה של חברות
הקבוצה בכל עמודי התווך של
הכלכלה הישראלית

הזדמנויות רבות כחלק משיקום
נזקי המלחמה ושינוי התפיסה
הלאומית בעקבותיה לצד
צמיחה הצפויה במשק עם
היציאה ממצב המלחמה

הצפת ערך

המשך יישום מהלכים
להשבחה ומיצוי הפוטנציאל
בחברות הקבוצה

מהלכים מעודדי צמיחה לצד
צעדי התייעלות היכן שיש צורך

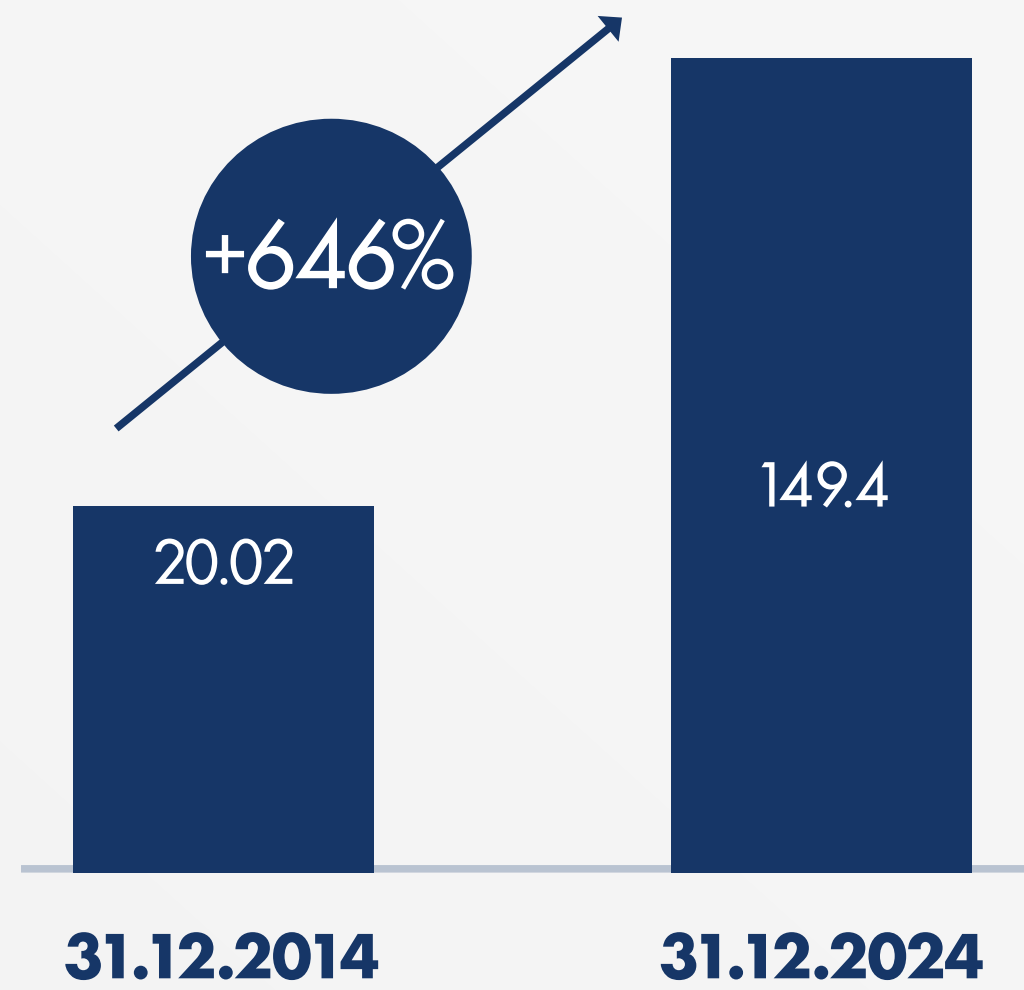
מיקוד

המשך יישום אסטרטגיית
המיקוד בפעילויות הקיימות

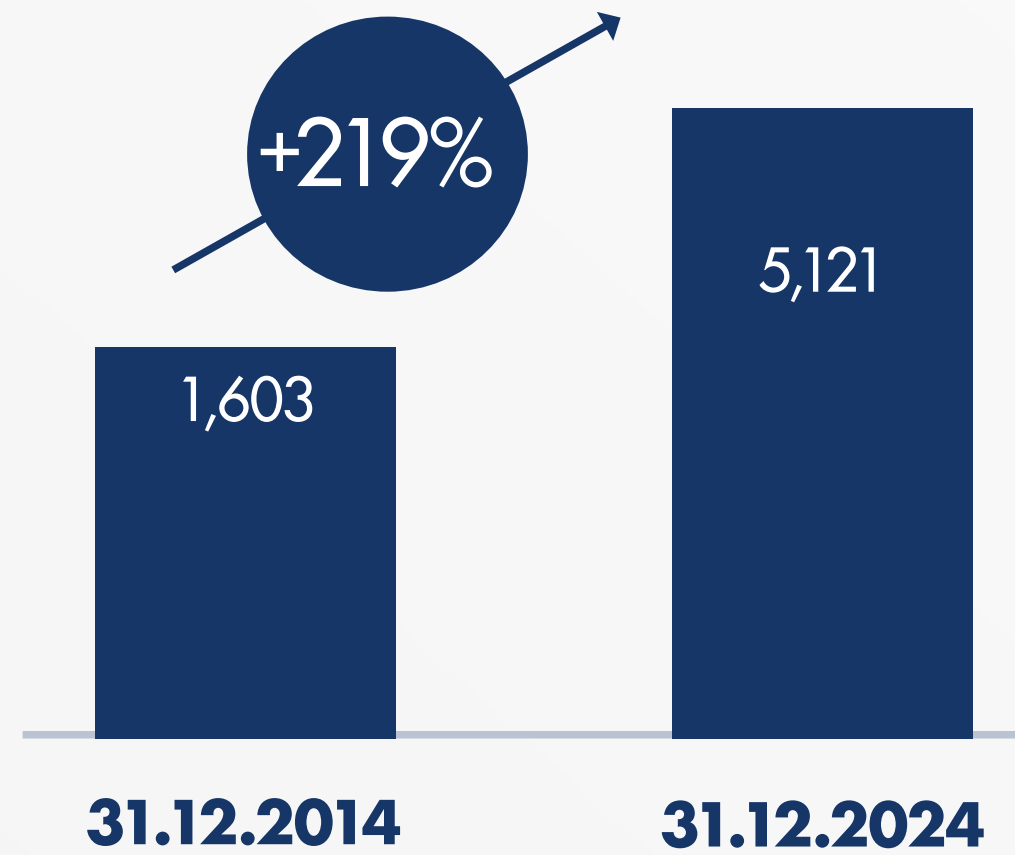
אלקו 2014-2024

מחברת תעשיות מסורתית לענקית תשתיות וקמעונאות

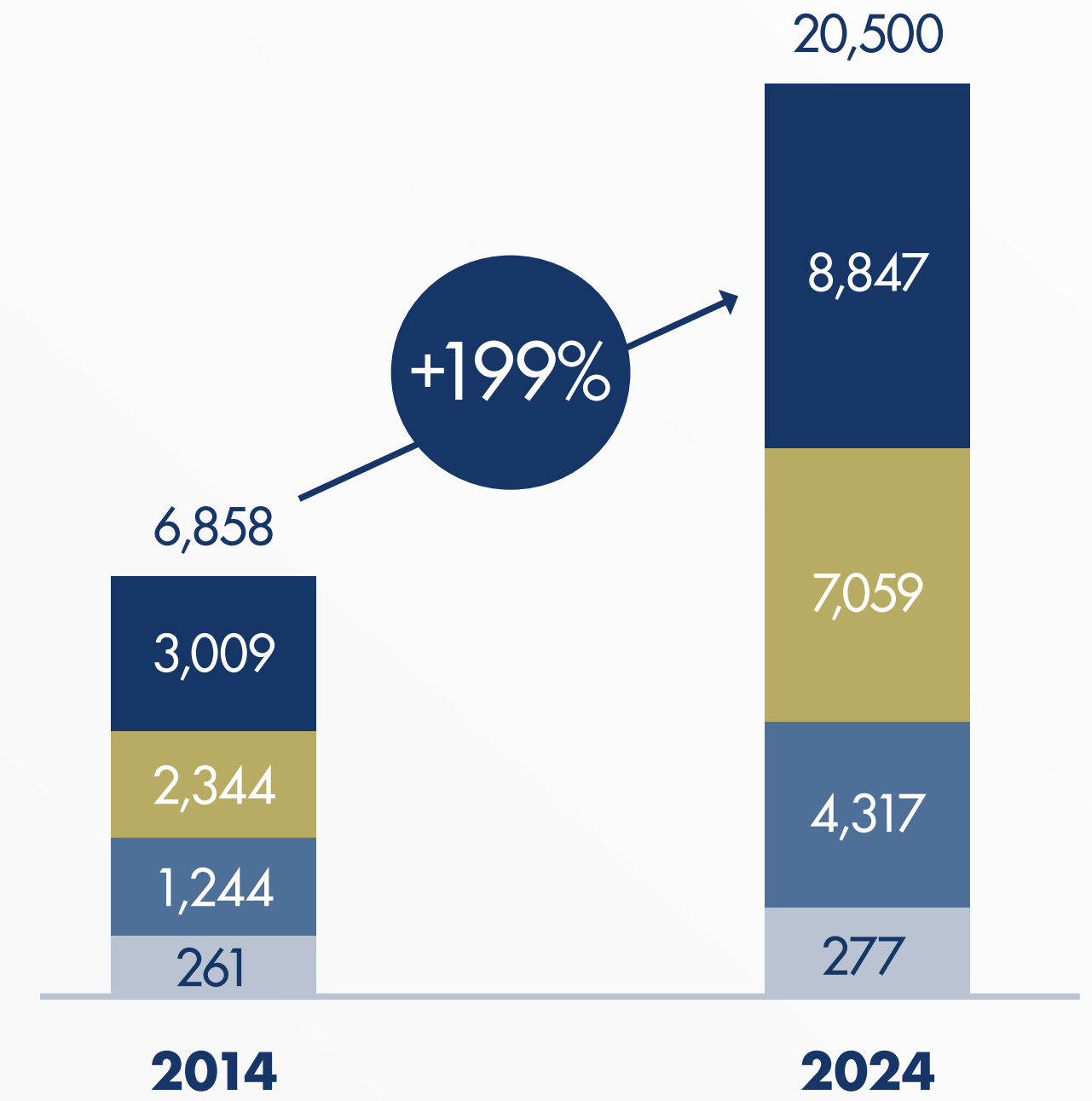
מחיר מניית אלקו



הון עצמי מאוחד (אלפי ₪)



הרכב הכנסות החברה (אלפי ₪)



קבלנות ■ תעשייה ■ שירותים ■ קמעונאות

התפתחות הקבוצה לאורך השנים

יישום אסטרטגיית צמיחה והשבחה תוך מיצוי הזדמנויות בתחומי העיסוק של חברות הקבוצה
לצד איתור הזדמנויות בתחומים משלימים



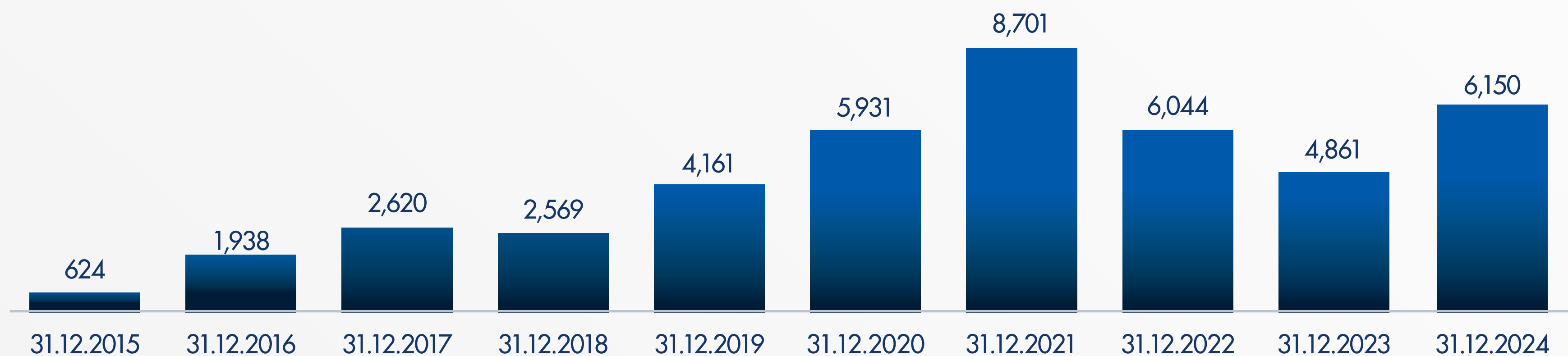
התפתחות הקבוצה לאורך השנים

יישום אסטרטגיית צמיחה והשבחה תוך מיצוי הזדמנויות בתחומי העיסוק של חברות הקבוצה לצד איתור הזדמנויות בתחומים משלימים

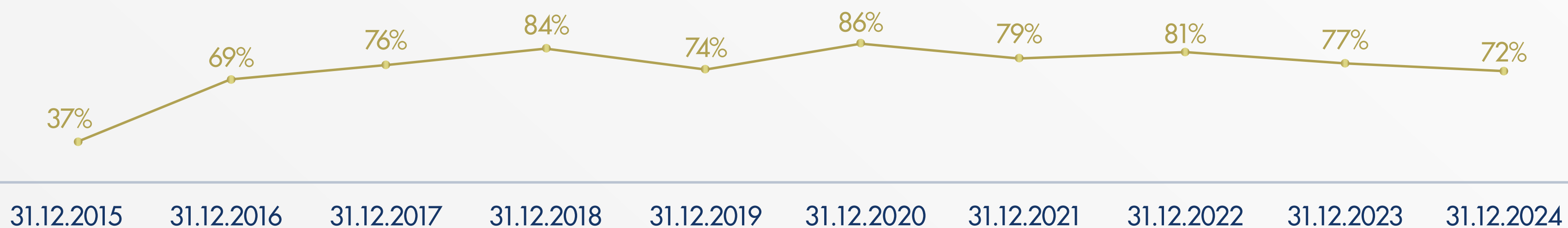


צמיחה והשבחה המתקיימת במקביל לשמירה הדוקה על מינוף שמרני ומאזן חזק

התפתחות השווי הנכסי הנקי (NAV) של אלקו

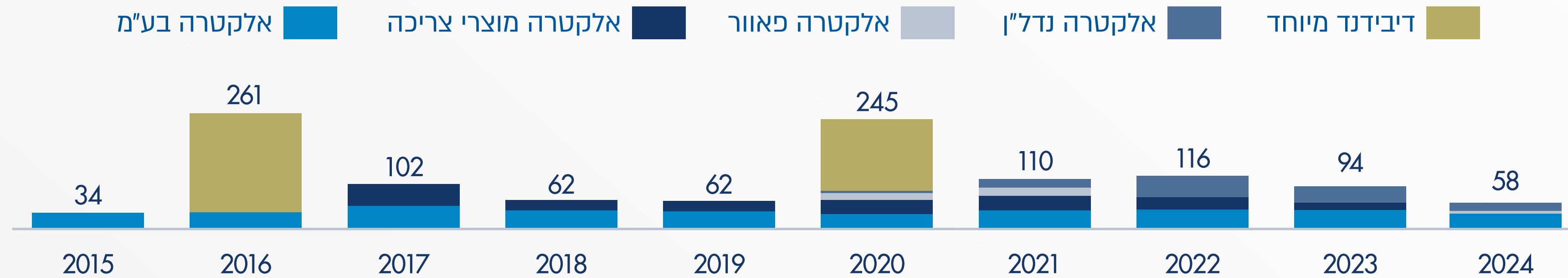


התפתחות יחס הון עצמי למאזן סולו של החברה



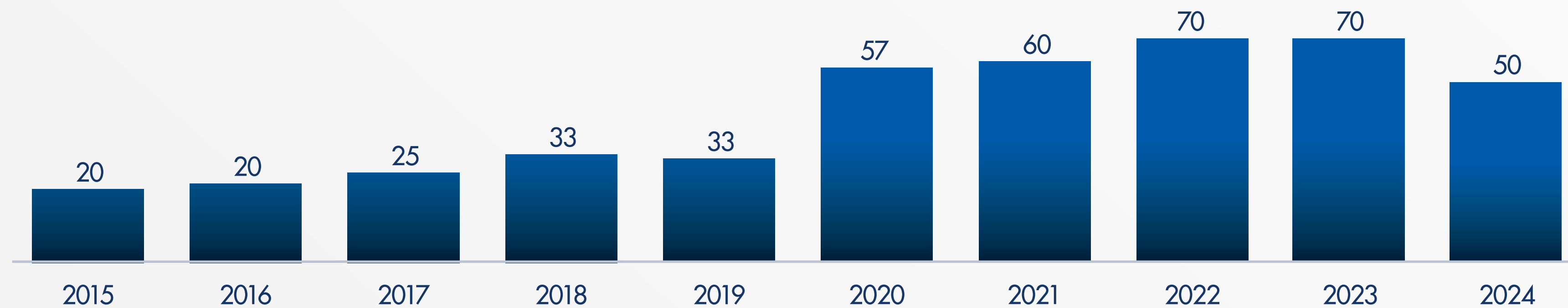
מיקסום תזרימי המזומנים המיוצרים על ידי החברות המוחזקות ובהתאם לכך, על ידי החברה

דיבידנדים שהתקבלו בחברה



* לאחר תאריך המאזן הכריזו אלקטרה בע"מ ואמ"צ דיבידנדים שחלקה של החברה בהם צפוי להיות כ- 39 מיליון ש"ח

דיבידנדים שחולקו על ידי אלקו לבעלי מניותיה

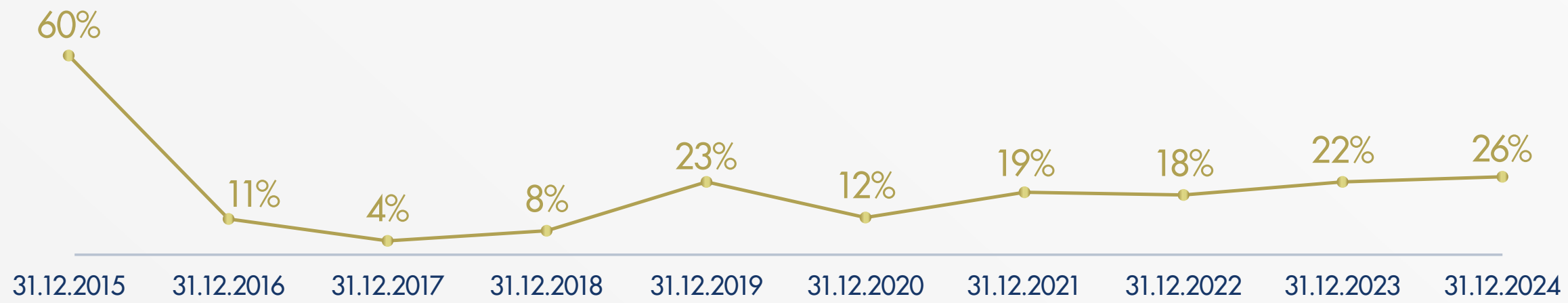


* לאחר תאריך המאזן, במועד אישור הדוחות הכספיים הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בסך של 45 מיליון ש"ח

חוב פיננסי

ניהול מדיניות מינוף שמרנית ושמירה על איתנות פיננסית לאורך שנים מחויבות לרמות המינוף הנמוכות גם בעתיד הנראה לעין

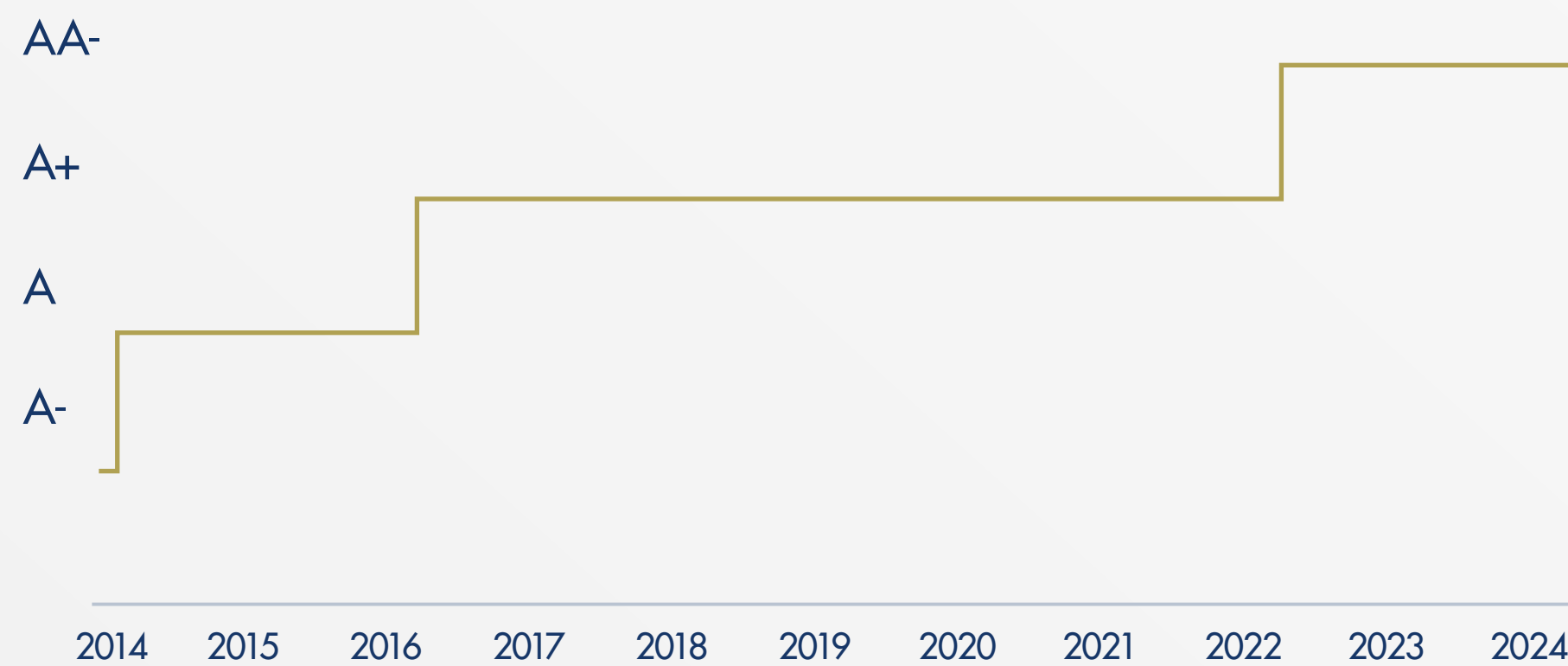
יחס חוב נטו ל-CAP סולו



שיעור המינוף (LTV) לפי נתוני שוק



דירוג AA- עם אופק יציב על ידי מעלות S&P



לוח סילוקין פרוס היטב



אלקו - ניתוח NAV

מודל קביעת השווי	שווי (חלק אלקו, מיליוני ₪)	הרכב השקעה
שווי שוק ליום 20/03/2025*	3,283	השקעה באלקטרה בע"מ
שווי שוק ליום 20/03/2025	1,146	השקעה באלקטרה מוצרי צריכה
שווי שוק ליום 20/03/2025	1,465	השקעה באלקטרה נדל"ן
שווי שוק ליום 20/03/2025	281	השקעה באלקטרה פאוור
שווי שוק ליום 20/03/2025	191	השקעה בדיסקונט השקעות
שווי בספרים ל- 31/12/2024	174	אחרים
	6,541	סה"כ נכסים
**	651	חוב סולו נטו
	5,890	NAV
שווי שוק ליום 20/03/2025	4,018	שווי שוק אלקו
	32%	Discount

* בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה באלקטרה בע"מ לאחר השלמת עסקת מימוש המניות ב- 5 בינואר 2025
 ** יתרת החוב הפיננסי נטו סולו ליום 31.12.2024 בסך 736 מיליון ₪ בניכוי התקבולים ממכירת מניות אלקטרה בע"מ ביום ה- 5.1.2025 בסך כ- 85 מיליון ₪

שנת 2024 בחברות הקבוצה אירועיים מהותיים ומבט לעתיד





אסטרטגיה עסקית

מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן
מכירת ההחזקות בזכיון והפחתת חוב פיננסי בסך של כ-430 מיליוני ש"ח

אלקטרה מוטורס
חתימה על הסכם ליבוא ישיר של אוטובוסים חשמליים מתוצרת חברת YUTONG הסינית.
זכייה בפרויקט בהיקף של כ-0.3 מיליארדי ש"ח

ניצול הזדמנויות

P.J.M. Intermediate
רכישת חברה קבלנית אמריקאית המתמחה בעבודות מכניות

GEOKAT
רכישת חברה הפועלת בתחום המתח נמוך מאוד בפולין

השקעת מגדל באלקטרה מגורים
הסכם השקעה במסגרתו השקיעה חברת מגדל כ-0.3 מיליארדי ש"ח כנגד הקצאת 18% מהון המניות של אלקטרה מגורים

כניסה לתחום סילוק הפסולת
רכישת קרקע לצורך הקמת מפעל לסילוק פסולת אורגנית

זכייה בפרויקטי ענק בארץ ובחו"ל

זיכיון לפרויקט רק"ל חיפה-נצרת
זכייה בפרויקט בהיקף מוערך של כ-13 מיליארדי ש"ח. שיעור החזקה בזכיון - כ-40%

אלקטרה ארה"ב
זכייה בפרויקטים בהיקף כולל בסך של כ-4.3 מיליארדי ש"ח

פרויקט להקמת מתחם מגורים בשדה דב, תל אביב
זכייה בפרויקט הכולל 437 יחידות דיור, 2,200 מ"ר מסחר וכ-3,500 מ"ר תעסוקה בהיקף הכנסות של כ-2.5 מיליארדי ש"ח (חלקה של אלקטרה מגורים - 50%)

פרויקט הרחבת השפד"ן
זכייה בפרויקט בהיקף של כ-1.4 מיליארדי ש"ח

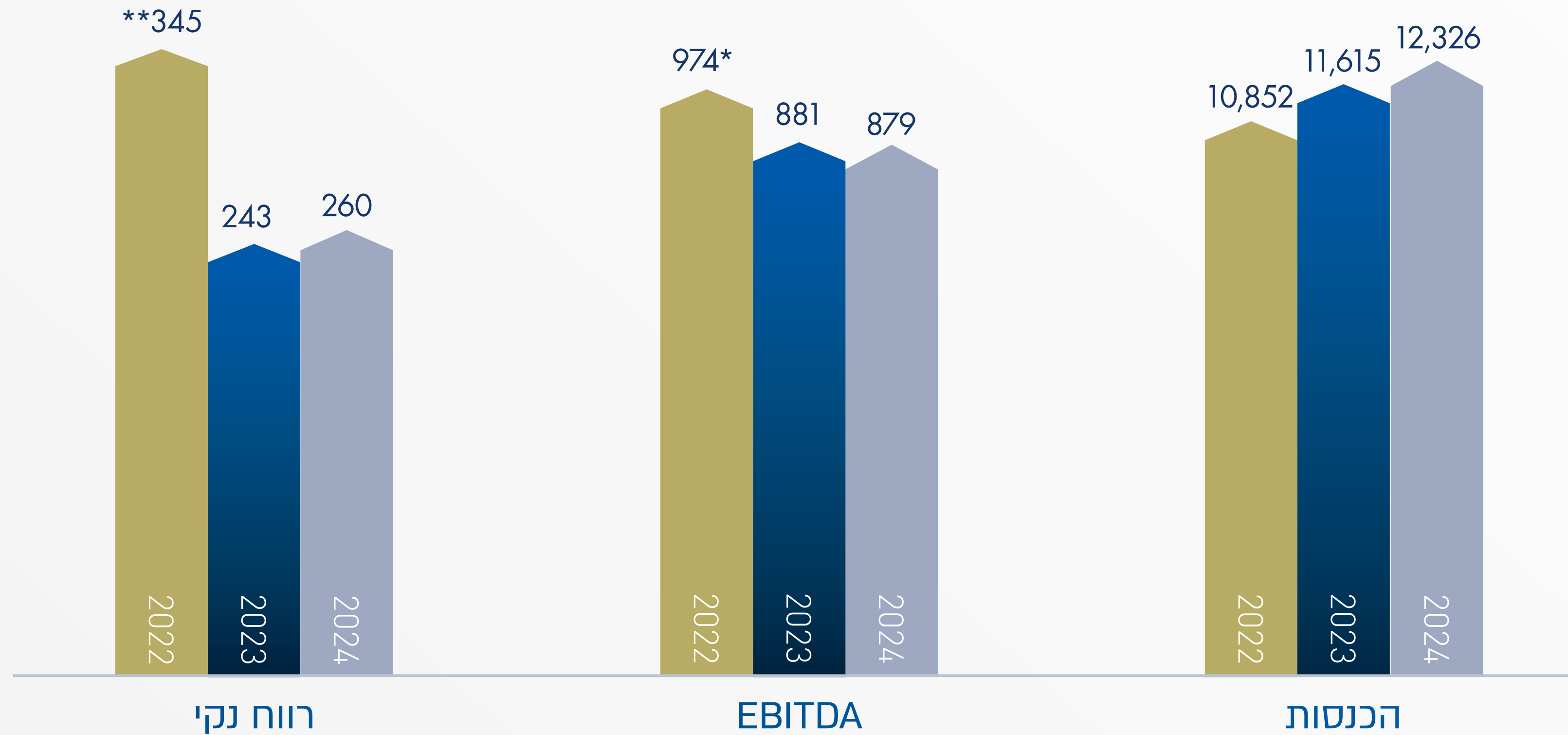
פרויקט להקמת מתחם מגורים בבית שמש
זכייה בפרויקט הכולל 1,195 יחידות דיור בהיקף של כ-1.1 מיליארדי ש"ח

זכייה במרכז לחכירת קרקע בבאר יעקב
שתמש לבניה של 260 יחידות דיור ו-1,200 מ"ר מסחר בהיקף של כ-0.6 מיליארדי ש"ח

פרויקט ורטיקל סיטי
ביצוע עבודות דיפון וביסוס לשני מגדלים וחניון בן שש קומות בהיקף של כ-0.4 מיליארדי ש"ח

זכיה במרכז "בינוי-פינוי-בינוי" בראשון לציון
זכייה בפרויקט הכולל 216 יחידות דיור בהיקף של כ-0.4 מיליארדי ש"ח

פרויקט לביצוע עבודות גמר עבור בנק הפועלים
זכייה בפרויקט בהיקף של כ-0.3 מיליארדי ש"ח

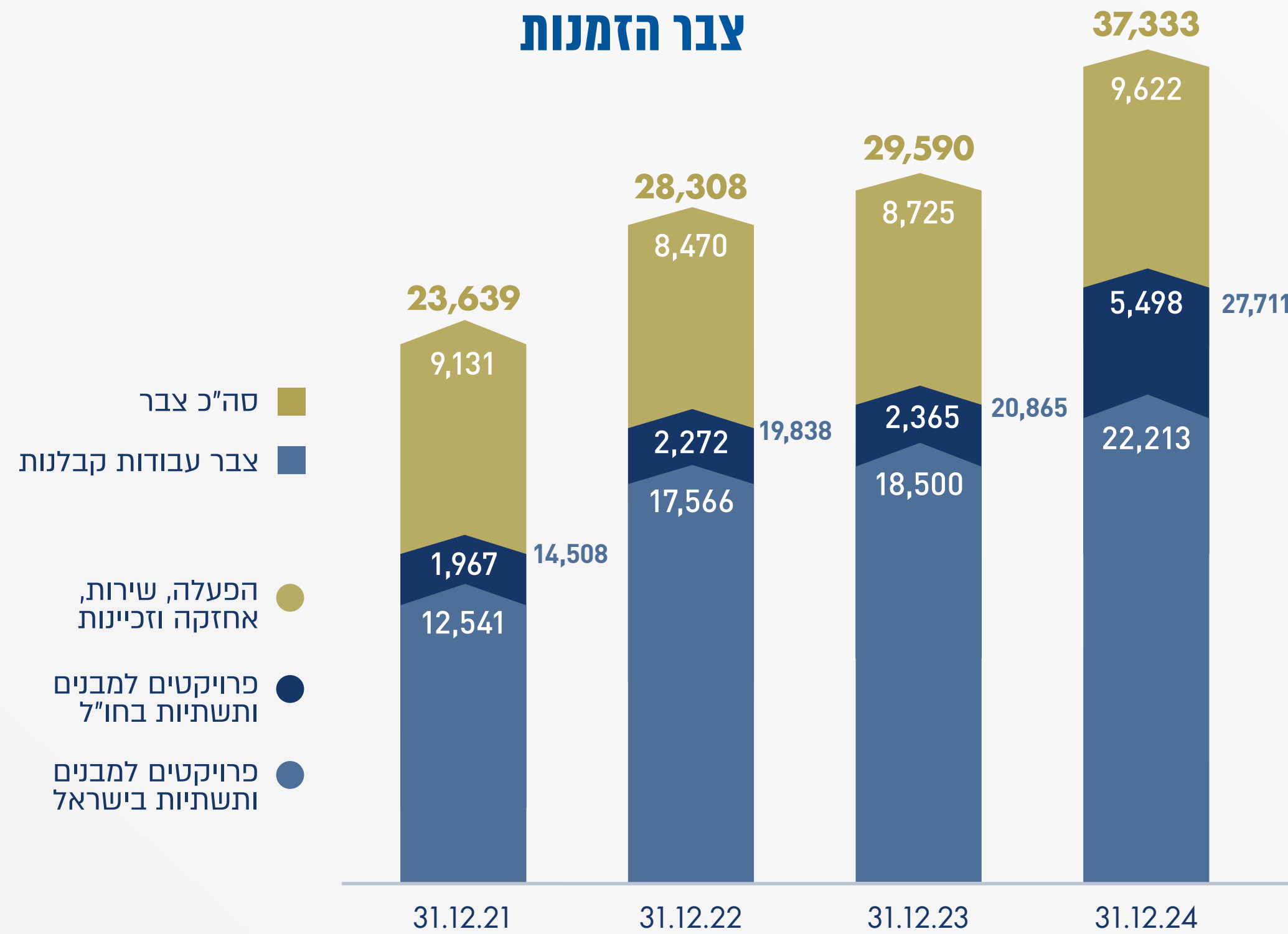


* כולל רווח ממימוש החזקות הקבוצה בזכיין בפרויקט אגירה שאובה וממכירת החזקות הקבוצה בקבלן ההיסעים בפרויקט הנתיבים המהירים בהיקף של 143 מיליוני ש"ח
 ** כולל רווח לאחר מס ממימוש החזקות הקבוצה בזכיין בפרויקט אגירה שאובה וממכירת החזקות הקבוצה בקבלן ההיסעים בפרויקט הנתיבים המהירים בהיקף של 115 מיליוני ש"ח
 *** הפעילות בשנת 2024 הושפעה מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל" בעיקר במגזר פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל ופיתוח והקמה של נדל"ן בייזום בישראל, בעיקר לאור מחסור בעובדים

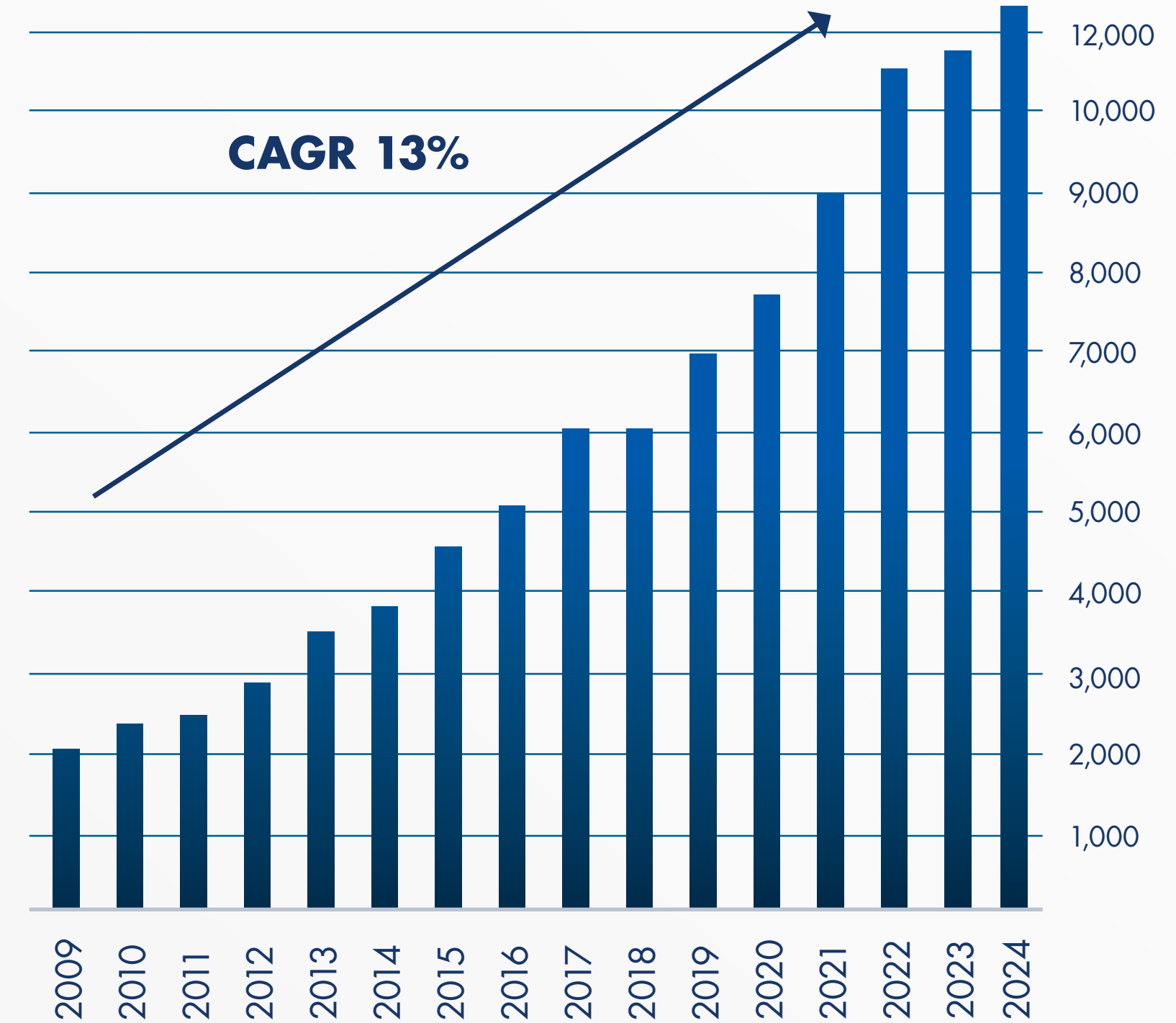
התפתחות הכנסות וצבר הזמנות חברת צמיחה

(מיליוני ש"ח)

צבר הזמנות



הכנסות



הזדמנויות רבות עם יציאת המשק ממצב המלחמה לצד העמקת דריסת הרגל בפעילות אלקטרה ארה"ב

אלקטרה ארה"ב

- ☛ רכישת P.J Mechanical בינואר 2025
- ☛ מתבססת כחברה מובילה בשוק האמריקאי (לרבות זכיה במגה פרויקט ראשון במהלך 2024)
- ☛ יכולת למתן פתרון אלקטרו מכאני מלא
- ☛ צבר הזמנות חצה את נתון ה-1.5 מיליארד דולר לאחר עסקת P.J Mechanical

צבר הזמנות

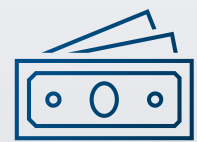
נכנסים לשנת 2025 עם נתון שיא בצבר ההזמנות (37.3 מיליארד) המשקף צמיחה בכל המגזרים

היום שאחרי המלחמה - הזדמנויות

שינויים משמעותיים בתפיסה הלאומית לאור המלחמה ובהתייחס למציאות ביטחונית חדשה

מעבר לייצור המוני ישראלי וצמצום הסתמכות על ייצור בחו"ל	מימון והקמה של תשתיות אזרחיות ע"י הסקטור הפרטי	תנופה צפויה בשוק המגורים	שיקום תשתיות מאסיבי
העצמת יכולות ההגנה ומינהור של תשתיות אסטרטגיות וצבאיות	הפרטה בנייה ואחסנה שיקום ואחזקת רק"מ	השקעה בגבולות והקמת גדר חכמה בגבול המזרחי	מעבר לחוזי זמינות במקום חוזי רכש במערכת הביטחון





מימושים בתשואות המטרה

על אף אתגרי השוק, החברה מבצעת מימושים מוצלחים תוך השגת תשואות המטרה בנכסי הקרנות.



הליכים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור

החברה נמצאת בהליכים להקמת קרן חמישית להשקעות במקבצי דיור. תנאי השוק מייצרים הזדמנות רכישה אידיאלית בעבור הקרן, אשר מיועדת לגייס כ-1 מיליארד דולר.



סגירה ראשונה לקרן BTR/SFR

גם בתקופה הנוכחית המאופיינת באי-ודאות גבוהה, ביצעה החברה סגירה ראשונה לקרן BTR/SFR אשר גייסה עד כה כ-225 מיליון דולר¹. הקרן תנצל את התימחורים האטרקטיביים בשוק לרכישות הזדמנותיות.



נקודת מפנה בשוק הדיור להשכרה

תחזיות לגידול בשכר הדירה וירידה בשיעור ההיוון בשנים הקרובות, צפויות להוביל לנקודת מפנה בשוק הדיור להשכרה.



מדיניות ממשל טראמפ

הנשיא טראמפ החל ליישם את מהלכים לצמצום הוצאות ממשלתיות והטלת מכסים, לצד קידום מדיניות להפחתת הריבית - צעדים המייצרים אי וודאות בטווח הקצר וצפויים לייצר צמיחה בטווח הבינוני-ארוך.



ריבית הבנק הפדרלי

הפד הפחית את הריבית שלוש פעמים בשנה האחרונה, וצפוי להמשיך במגמה זו גם השנה. ירידת הריבית מחזירה את השוק לרמות ריבית ושיעור היוון נורמליים, לאחר תקופה ממושכת של ריבית אפסית חריגה – מגמה שהחלה להשתקף כבר בשערוכי נכסי החברה ברבעון האחרון ההשקעות בנדל"ן.

1. נכון למועד הפרסום, הנתון כולל את התחייבויות ה-GP.

אירועים מהותיים

<h3>גיוס הון ואג"ח</h3> <p>כ-87 מיליון דולר גויסו בהנפקות הון פרטית של החברה (מתוכם כ-55 מיליון דולר גויסו לאחר מועד הדוחות הכספיים), בנוסף להנפקת סדרת אג"ח חדשה והרחבתה בסך כולל של כ-114 מיליון דולר חדשה והרחבתה בסך כולל של כ-114 מיליון דולר</p>	<h3>גיוסים לפלטפורמות החברה</h3> <p>כ-365 מיליון דולר גויסו לפלטפורמות ההשקעה של החברה³</p>	<h3>חלוקות שוטפות למשקיעי החברה</h3> <p>כ-390 מיליון חולקו למשקיעי הקרנות והשותפויות שבניהולה²</p>	<h3>ביצוע סגירה ראשונה לקרן להשקעות בריטניה</h3> <p>כ-115 מיליון ליש"ט (כ-145 מיליון דולר) גויסו עד כה, בנוסף גויסו 11 מיליון ליש"ט מ-Co-Investors להשתקף כבר בשערורי נכסי החברה ברבעון האחרון ההשקעות בנדל"ן.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

מימושים

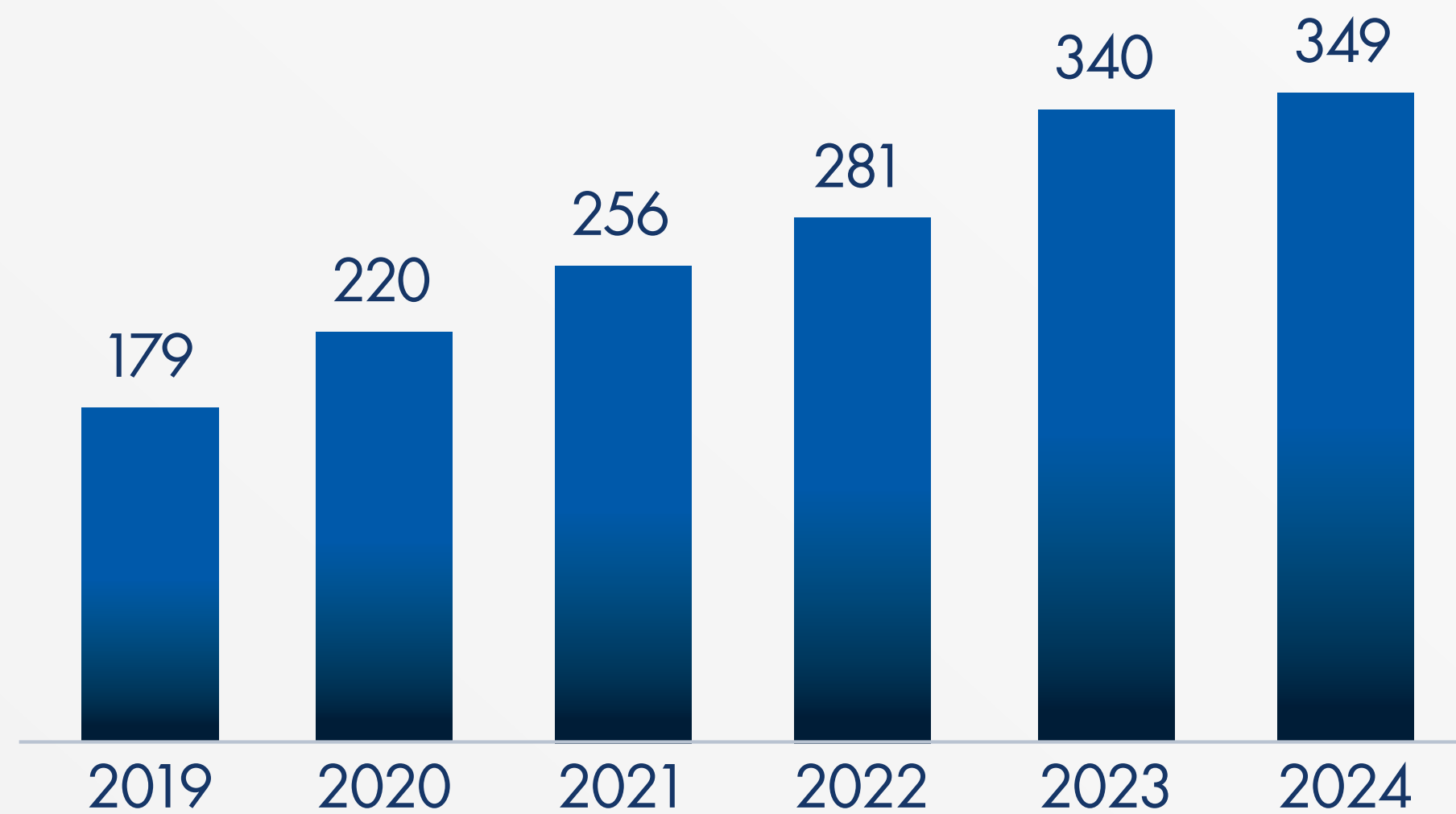
רכישות

קרן חוב 1		קרן מקבצי דיור ³		קרן מקבצי דיור ²		קרן חוב 2		קרן מקבצי דיור 4	
\$29M היקף מימוש (100%)	3 עסקאות מימון שנפרעו	1.6X מכפיל הון	4 נכסים בעסקת פורטפוליו	2.05X מכפיל הון משוקלל	7 מקבצי דיור שמומשו	\$103M היקף עסקאות (100%)	6 עסקאות מימון	\$569M היקף רכישה (100%)	6 מקבצי דיור שנרכשו
15% תשואה שנתית (IRR) משוקללת	15.4% תשואה שנתית (IRR)	\$300M היקף מימוש (100%)	16% תשואה שנתית (IRR) משוקללת	\$531M היקף מימוש (100%)	קרן להשקעות בבריטניה	£32M היקף רכישה (100%)	1 בניין משרדים	\$122M היקף רכישה (100%)	475 בתים פרטיים שנרכשו

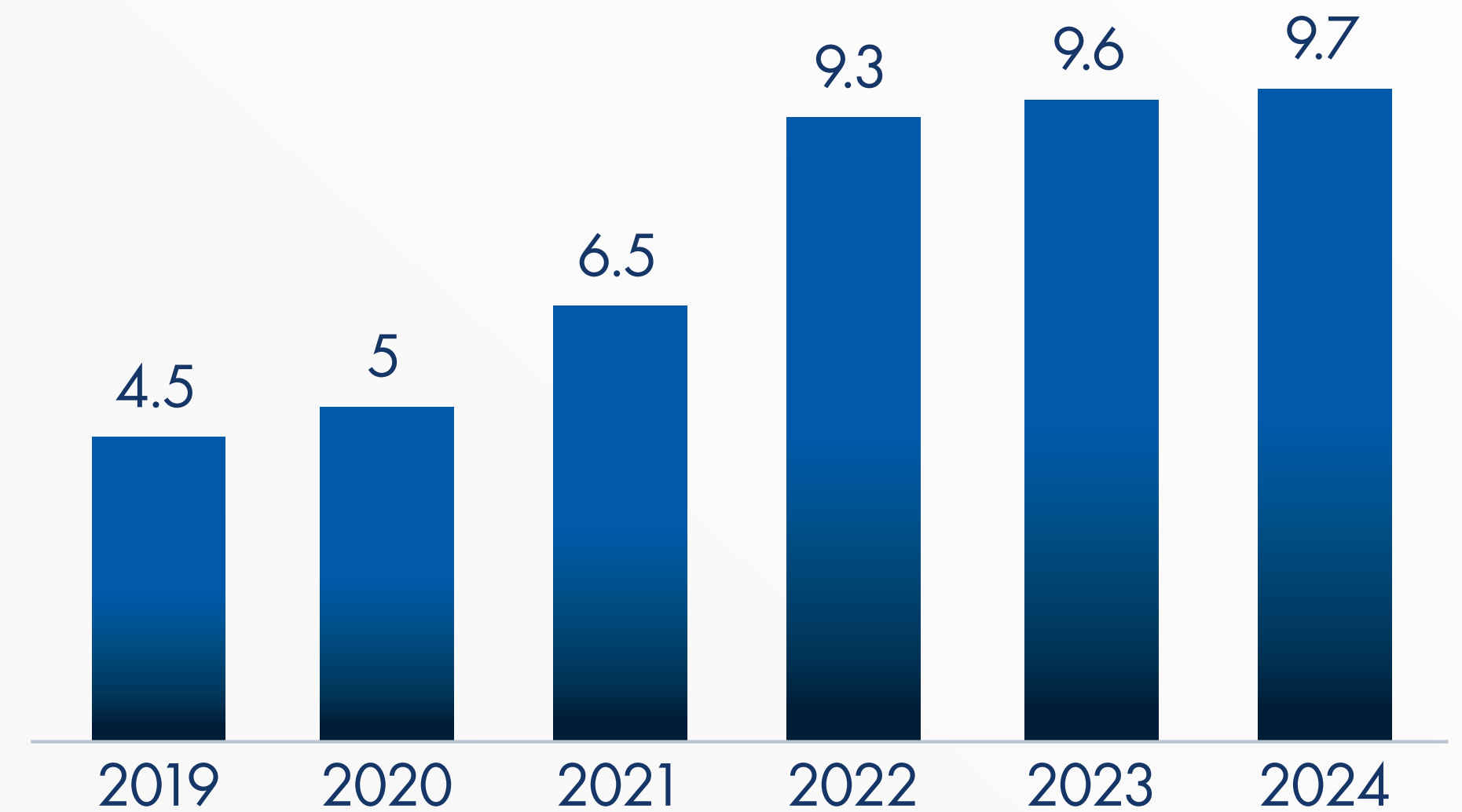
1. שנת 2024 ועד למועד פרסום המצגת.
 2. כולל חלוקות ל-Co-Investors.
 3. הגיוסים כוללים השקעות מצד Co-Investors, כולל התחייבות GP.
 4. כולל נכס אחד בנינו נחתם הסכם מכר מחייב וטרם מומש.
 5. נחתם בנינם הסכם מכר מחייב.

צמיחה עקבית בהיקף הפעילות 2019-2024¹

התפתחות NOI נכסים מנוהלים
(100%, מיליוני דולרים)



התפתחות שווי נכסי נדל"ן מנוהלים
(100%, מיליארדי דולרים)



1. נדל"ן בניהול החברה, לא כולל עסקאות בקרנות החוב.



מוצרי צריכה חשמליים



מגזר ספורט ופנאי



מגזר קמעונאות חשמל



מגזר מזון



יישום אסטרטגיה



איחוד 3 תחומי הפעילות לפעילות אחת שמוביל לסינרגיה וחיסכון

15% גידול במחזור המכירות בסחר מותגים בשנת 2024

TCL כובש את המקום השני בשוק המסכים

סיום מלאי סדרות ON-OFF עיליים



קולומביה ואדידס במכירות שיא - גידול של 72%

גידול משמעותי במכירות החנויות הזהות כ- 29%

מעבר לרווח ברבעוני קיץ



קבלת הזיכיון להפצה ומכירה של סמסונג SAMSUNG

צמיחה של 24% במכירות

מכירות שיא באונליין: 319 מיליון ₪ (גידול של כ- 55%)

23% גידול בחנויות זהות

רווח מגזרי של כ-113 מיליון ₪ (כ-32% גידול)



מעבר לרווח נקי מפעילות נמשכת בחציון השני של השנה

EBITDA ללא IFRS 16 חיובית של כ- 98 מ' ₪

סיום הסבת 141 חנויות נכון למועד פרסום המצגת



יישום אסטרטגיית מיקוד בפעילויות הליבה

יציאה מפעילויות שאינן עומדות בקנה אחד עם יעדי החברה:

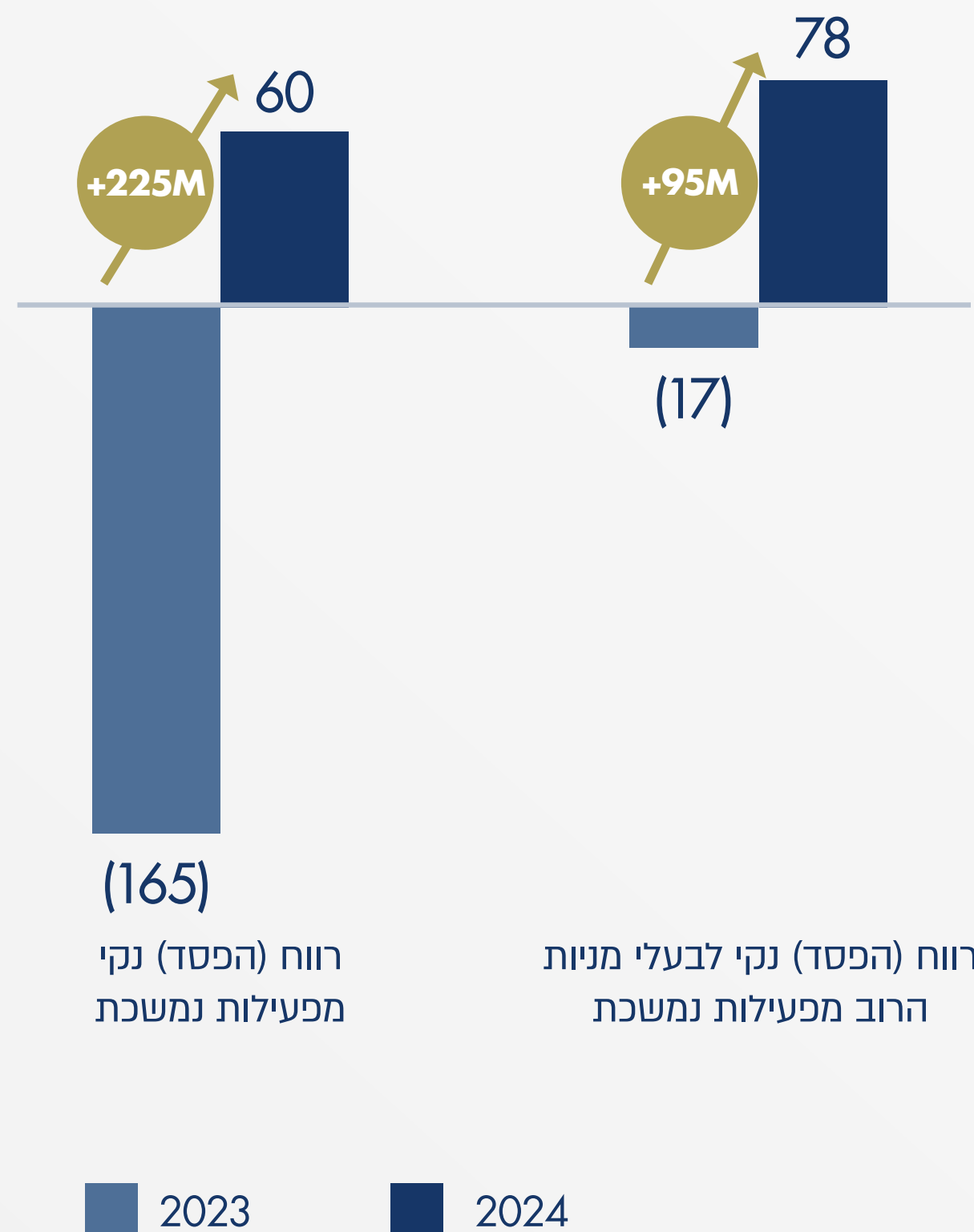
* 7-ELEVEN

* קווי ייצור חימום/קירור בישראל

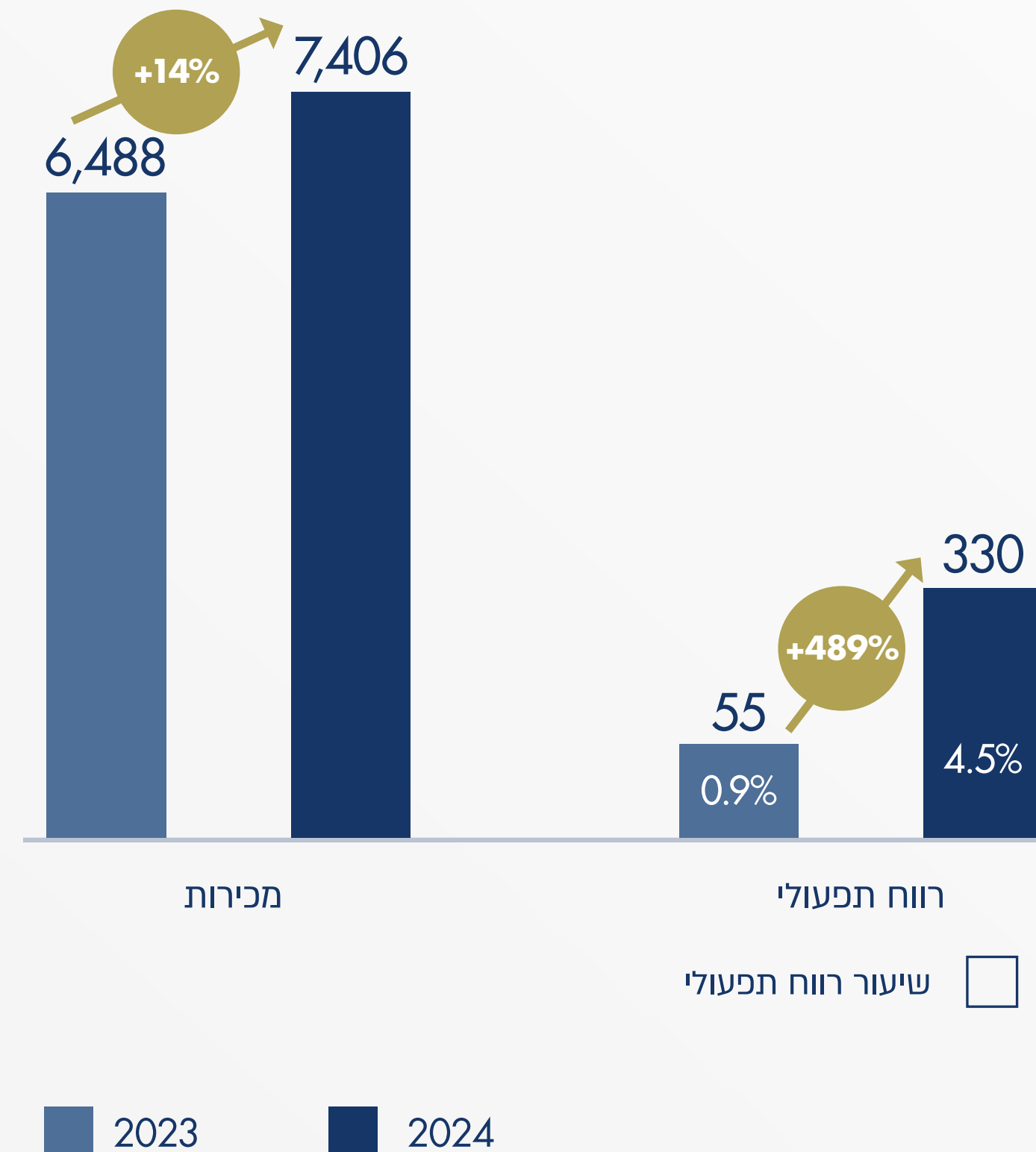
* מפעל המחזור

* פעילות הסולאר

חזרה לרווח

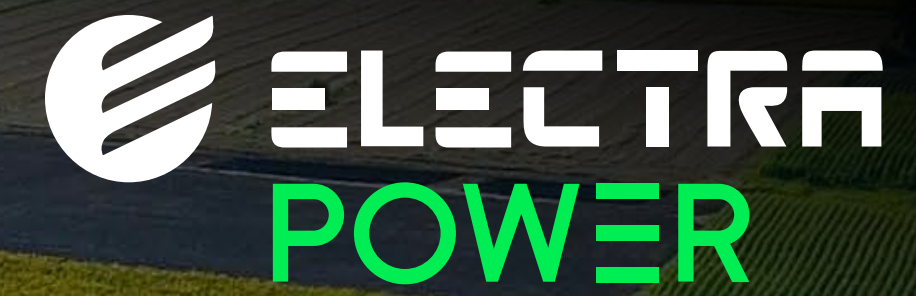


צמיחה במכירות לצד קפיצה משמעותית ברווח התפעולי



מאמד	2023	2024
EBITDA	471	704
EBITDA IFRS 16 א77	171	336
מאמד	2023	2024
%EBITDA	7.3%	9.5%
%EBITDA IFRS 16 א77	2.6%	4.5%

מוצרי צריכה חשמליים	קמעונאות ספורט ופנאי	קמעונאות חשמל	קמעונאות מזון	 מחזיקי כרטיס
1.6B הכנסות 145M IFRS 16 ללא EBITDA	0.8B הכנסות 85M IFRS 16 ללא EBITDA	2.6B הכנסות 120M IFRS 16 ללא EBITDA	5B הכנסות 300M IFRS 16 ללא EBITDA	500K מחזיקי כרטיס 1B תיק אשראי (חלק כל השותפים במועדון)
איחוד פעילויות בתחום המיזוג והחשמל ✓ בוצע החל מה 1.8.2024 קבלת זיכיון של מותגי חשמל נוספים חיזוק הפעילות של TCL רכישת פעילויות סינרגטיות למגזר בטיכול המשך גידול אורגני במכירות המזגנים ומוצרי החשמל בשוק המקומי והמוסדי גידול של כ-3% בכמות המזגנים שנמכרה בשנת 2024	אדיס - מיקוד הפעילות בסניפי דגל גידול של כ-35% במכירות SS ופתיחה של 2 סניפי דגל חדשים אדיס שיפור רמת המגוון של הקולקציות גידול במכירות למטר בכ-35% קבוצת סער - המשך הגדלת תמהיל מותגים הכנסת מותג RIP-CURL קבוצת סער - פתיחת סניפים נוספים והרחבת פעילות האונליין והסיטונאות הכפלת הפעילות של הקבוצה מיום הרכישה הכוללים גידול באונליין, בסיטונאות ובחנויות	גידול במכירות האונליין מכירות שיא של 319 מ' ש"ח בשנת 2024 פתיחת 10 סניפים חדשים ✓ בוצע הרחבת מכירות מותג אלקטרה ומוצרים במכירה ישירה יבוא ישיר של כ-20% מהמכר קבלת זיכיון סמסונג הגעה לתחזית EBITDA ללא IFRS16 כבר בשנת 2024	השלמת הסבת סניפי קרפור ופתיחת סניפים חדשים ✓ בוצע גידול במכירות קרפור אונליין ✓ מעבר לרווח השקת מודל קרפור אקספרס צפי בשנת 2025 השקת 1,500 מוצרי קרפור חדשים ✓ בוצע: עד כה הושקו כ-1,650 מוצרים חדשים הגעה לכ-6% EBITDA ללא IFRS 16 הגעה לכ-3% ב-2024	המשך הנפקת כרטיסי אשראי נוספים ✓ בוצע צירוף חברי קואליציה להרחבת הצעת הערך ✓ צירוף אלקטרה פאוור, תחילת המרת לקוחות BIT לכרטיסי אשראי
650M 10B סה"כ IFRS 16 ללא EBITDA הכנסות				



אלקטרה פאוור



צמצום ויציאה מפעילויות שאינן בליבת העסקים

- המשך מימוש ההחזקה ב-BRP:
- תקבולים של כ- 10 מיליון דולר כהחזר הלוואות בעלים עם צפי לקבל מיליוני דולרים נוספים במסגרת מכירת פרויקטים במהלך 2025
- צמצום משמעותי במסגרת הערביות- מכ- 77.7 מיליון דולר לכ- 27 מיליון דולר למועד פרסום המצגת עם צפי לצמצום ניכר נוסף עד סוף 2025

ביסוס מעמדה המוביל של החברה בתחום הספקת החשמל

הקמת שותפות אסטרטגית עם אנלייט בתחום הספקת החשמל (חלקה של החברה 65%) והעברת כלל נכסי הפעילות לשותפות

חתימה על הסכמים להבטחת רכש חשמל בהיקפים משמעותיים עם יצרניות חשמל פרטיות באנרגיות מתחדשות- אנרג'יקס, פריים אנרג'י ואי. די. אף

זינוק בהכנסות החברה במהלך 2024 גידול של כ- 6 במחזור ההכנסות שהסתכם בכ- 202 מיליון ₪

מומנטום עסקי חיובי

צמיחה בהכנסות החברה

גידול ב- EBITDA ומעבר חזרה לרווח נקי

בלימת הירידה בהכנסות מגזר הגפ"מ ומעבר לצמיחה של כ- 12% ברבעון הרביעי

חלוקת דיבידנד של כ- 10 מיליון ש"ח

תכנית 100 הימים הראשונים

תכנית התייעלות רוחבית לצמצום הוצאות החברה וחיזוק תזרים המזומנים עם צפי לחיסכון של כ- 25 מיליון ש"ח

חילופים בדרג ההנהלה הבכיר- מינוי דניאל ספיר כמנכ"ל החברה ומינויים נוספים בשדרה הניהולית הבכירה

מיקוד בפעילויות ליבה

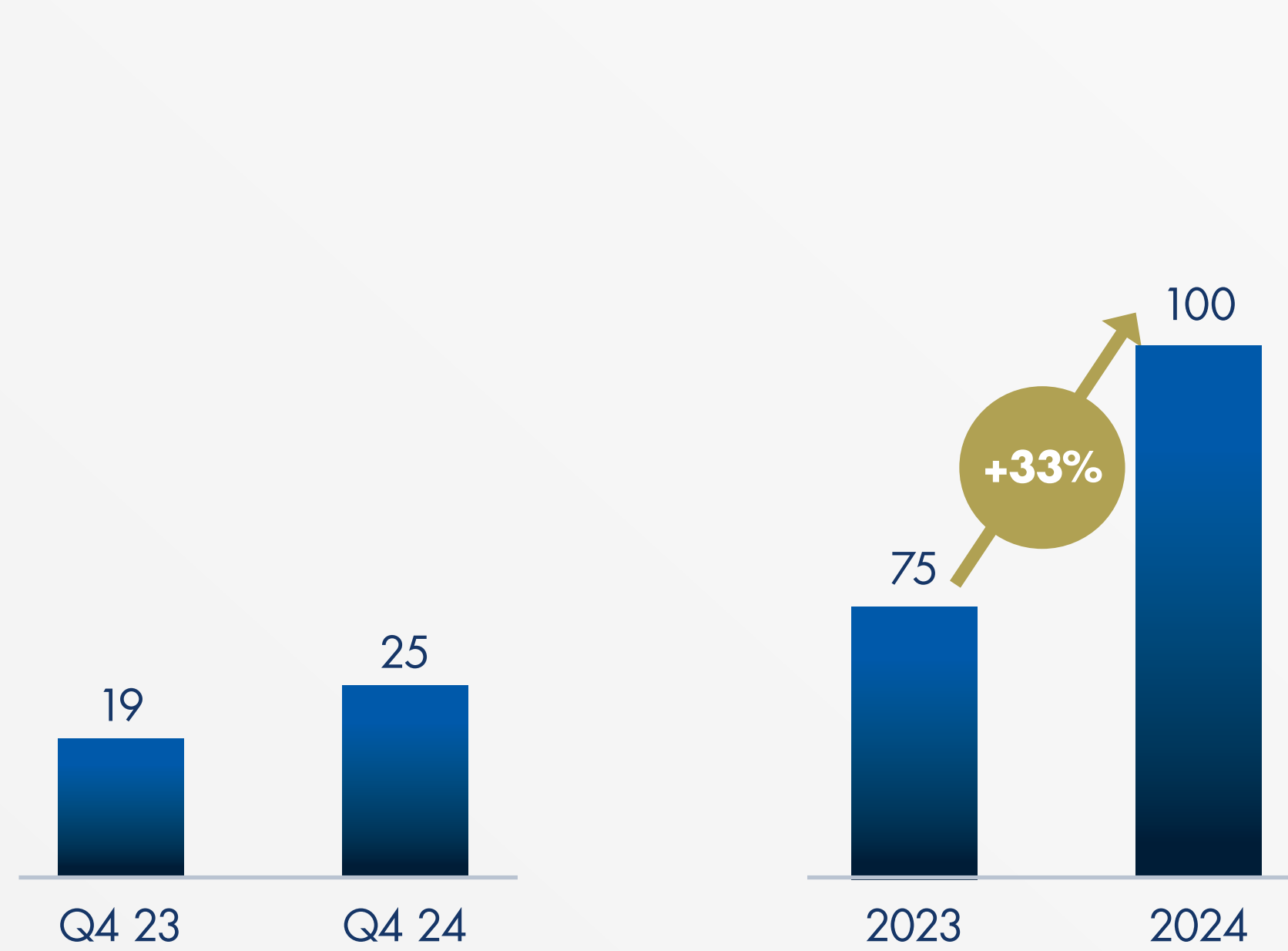
- מגזר הגפ"מ- מיקוד בהצמחתו ויצירת סינרגיות למגזר הספקת החשמל
- צמצום פעילויות שאינן בליבת הפעילות
- בחינת מיזוגים ורכישות של מוצרים משלימים למגזר הגפ"מ

הוזלת הרכשת לקוח חשמל

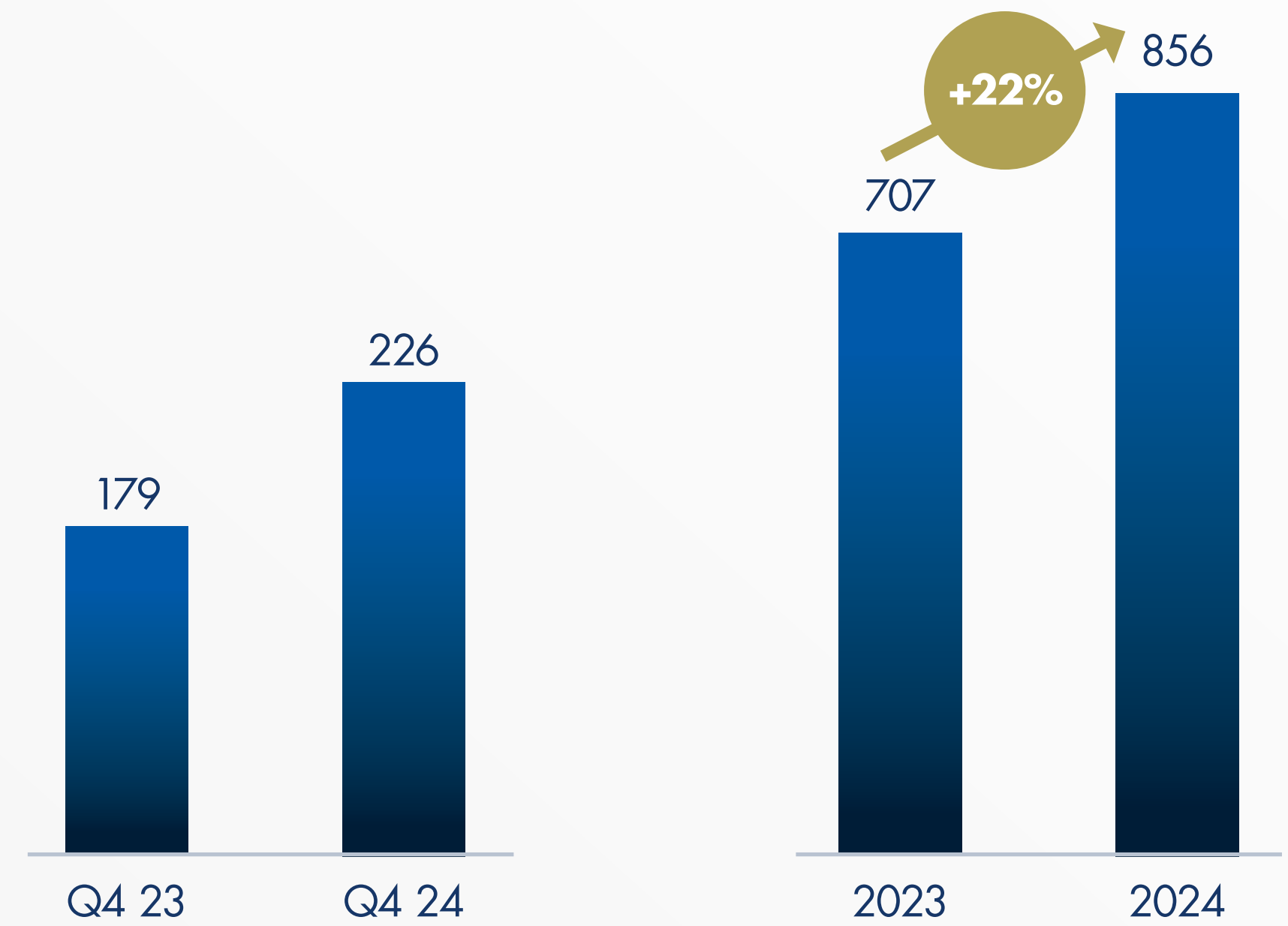
שיפור מבנה מאזן והקטנת החוב

1. ההערכות האמורות הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף 3 למצגת.

EBITDA



הכנסות



DIC

DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION

דיסקונט השקעות



נכסים ובניין - מימון

הרחבת סדרת אג"ח י' בהיקף של כ- 157 מיליון ₪ בריבית צמודת מדד של 4.21% כנגד שיעבוד כ- 6.1 מיליון מניות נוספות של גב ים

פירעון חלקי של הלוואה והארכת יתרתה- לאחר תאריך המאזן פרעה בפירעון מוקדם סך של 175 מיליון ₪ מתוך הלוואה שנטלה מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי בד בבד עם הארכת יתרת הלוואה בסך 175 מיליון ₪ עד לספטמבר 2025

מיקוד בנכסי הליבה

הכנסת גב ים למדדי המניות ת"א 90, ת"א 125 ות"א נדל"ן בד בבד עם הפחתת המינוף של נכסים ובניין באמצעות שתי עסקאות: * מכירת מניות והנפקת אופציית PUT - מכירת 4.9% ממניות גב ים תוך הנפקת אופציית PUT מנגד בתמורה לכ- 397 מיליון ש"ח * מכירת 3.18% נוספים ממניות גב ים בתמורה לכ- 211 מיליון ₪

מגדל Bryant 10:
* הנפקת אג"ח בהיקף של 1,324 מיליון ש"ח המובטחת בשיעבוד ראשון על מגדל Bryant 10 חלף הלוואה קודמת * מו"מ להשכרת כ- 330 אלף ר"ר המושכרים כיום לתאגיד מקבוצת HSBC לתקופה ארוכת טווח עם חברה ציבורית מובילה

מימוש נכסים ברמת דסק"ש

הושלם	סלקום	כ- 936 מיליון ₪
הושלם	אלרון	53.2 מיליון \$

פעילות לשיפור והצפת ערך לבעלי המניות

רכישת כ- 3.83% מהון מניות נכסים ובניין ועליה לשיעור החזקה של כ- 70.52%

רכישה עצמית של 225 מיליון ע.ג. אג"ח יא' ו- 2 מיליון ע.ג. אג"ח י' בתמורה לכ- 211 מיליון ₪

עליית דירוג החברה ל- BBB עם תחזית יציבה על ידי מעלות S&P

במשך שנתיים הפחיתה דסק"ש את החוב הפיננסי נטו שלה בכ- 1.2 מיליארד ₪ תוך הגדלת החזקה בנכס הליבה שלה - ההחזקה בנכסים ובניין

סיכום - למה אלקו?

מאפיינים משפחתיים- זהירות
ושמרנות לצד ייזום ואקטיביות

פורטפוליו נכסים המהווה HUB של
פעילויות בעלות קשרים סינרגטיים
בעולמות הקבלנות, שירות,
קמעונאות ומסחר והמהווים קטר
הצמיחה של המשק הישראלי

בעלת מעמד מרכזי ומוביל
בכל תחומי פעילותה

טרק רקורד של הצלחות לאורך
שנים רבות לצד יכולת זיהוי זריזה
של תקלות וטיפול בהן, גם במחיר
של הודאה בטעות

חברת השקעות פעילה ומרכזית
במשק הישראלי, בעלת ניסיון של
כ- 75 שנים

שנת 2024 כשנת מיקוד והשבחה
בחברות הקבוצה. נקודה
אטרקטיבית לכניסה להשקעה

SUMMARY



תודה

