



אלקו בע"מ

דוחות כספיים ליום

30 ביוני 2025

אלקו בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1 - 22	<u>דוח הדירקטוריון</u> לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
23	<u>דוח סקירה</u>
	<u>תמצית דוחות כספיים מאוחדים</u> (בלתי מבוקרים)
24 - 25	מאזנים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025
26	דוחות רווח והפסד מאוחדים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
27	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
28 – 32	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
33 – 35	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
36 - 50	באורים לדוחות הכספיים המאוחרים
51 - 58	דוח כספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025
59 - 62	<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה</u> <u>הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הדירקטוריון של אלקו בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.

1. החברה וסביבתה העסקית

החברה עוסקת בייזום, פיתוח, ניהול והכוונה של חברות ומיזמים עסקיים. מדיניות החברה הינה להחזיק בפעילויות בהן יש לה היכולת להשפיע על ניהול ההשקעות והתפתחותן.

באמצעות חברות הקבוצה פועלת החברה לניצול הזדמנויות עסקיות, בארץ ובחו"ל, בתחומי העיסוק של חברות הקבוצה וכן בודקת הזדמנויות עסקיות בתחומים שונים.

עיקר הפעילות מתבצעת באמצעות חברות ושותפויות כמפורט להלן:

תחומי פעילות

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



(29.8%)

השקעות דיסקונט בע"מ | חברה ציבורית

(61%)

חברה ציבורית

(51%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

(45%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

(46%)

חברה ציבורית (מדד ת"א 90)

פעילויות נוספות

דריס גרופ הולדינגס

מפעילה רשת בתי קולנוע ברחבי הארץ

אלקו הוספיטלטי

מחזיקה ומפעילה בית מלון "The George" בתל אביב

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

נדל"ן מניב למשרדים בישראל

באמצעות החזקה בנג'ים

לקרקעות בע"מ

נדל"ן מניב למשרדים בארה"ב

באמצעות החזקה בנג'ים

Bryant 10

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

תחום הגפי"מ

תחום הגז הטבעי והקונגוציה

תחום הספקת חשמל

מנהלת קרנות הון פרטיות

3 קרנות מקבצי דיור בארה"ב

2 קרנות חוב למיזמי מקבצי דיור בארה"ב

פעילות בתחום בתיים פרטיים להשכרה

בארה"ב

קרן ריש מלונאות בארה"ב

קרן משרדים בבריטניה

קרן לבתיים פרטיים להשכרה בארה"ב

(SFR-BTR)

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

מוצרי צריכה חשמליים

המעונאות חשמל

המעונאות מזון

ספורט ופינאי

נדל"ן להשקעה

פועלת בתחומי פעילות עיקריים

קבלנות ותשתיות בישראל

קבלנות ותשתיות בארה"ב ובאירופה

Facility Management

ייזום ופיתוח פרויקטי נדל"ן

זכיינות בתחום התשתיות ופרויקטים

לאומיים ושירותי תחבורה

אלקו בע"מ במספרים (נכון ליום 30.06.2025)

שווי החברה לפי מחיר בורסה*) 4,740M ש"ח	הכנסות בתקופת הדוח 10,969M ש"ח
שווי נכסי נקי (NAV)** 6,365M ש"ח	חלק בעלי המניות של החברה ברווח בתקופת הדוח 38M ש"ח
רווח למניה 1.42 ש"ח	הון החברה 5,278M ש"ח
חוב כספי סולו נטו (Net Debt) 806M ש"ח	שיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה 63.5%
מספר עובדים בקבוצה 24,000	EBITDA בתקופת הדוח 908M ש"ח
דיבידנד שהוכרז והתקבל מחברות בנות בשנת 2025 61M ש"ח	דיבידנד שהוכרז ושולם בשנת 2025 65M ש"ח

(*) נכון למועד הסמוך לפרסום הדוחות (26.08.2025)

(**) חברות מוחזקות ציבוריות – לפי שווין בבורסה למועד הסמוך לפרסום הדוחות,

חברות פרטיות לפי ערך בספרי החברה ליום 30 ביוני 2025

2. ארועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. החברה

- ביום 25 במרס 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 45 מיליוני ש"ח ששולם בחודש אפריל 2025.
ביום 27 באוגוסט 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח.
- בחודש מרס 2025 הכריזו אלקטרה ואמ"צ על דיבידנדים שחלקה של החברה בהם היה בסך של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנדים התקבלו בחודשים אפריל-מאי 2025.
בחודש אוגוסט 2025 הכריזה אלקטרה על דיבידנד שחלקה של החברה בו הינו בסך 21 מיליוני ש"ח.
- בחודש ינואר 2025 מכרה החברה 41,830 מניות של אלקטרה בתמורה לסך של 85 מיליוני ש"ח והונפקו 41,830 כתבי אופציה למימוש למניות של אלקטרה בתמורה לסך של 86 מיליוני ש"ח. בדבר מימוש כתבי האופציה וקבלת התמורה בגינם ראה באור 4א'(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- ביום 30 במרס 2025 אשררה מעלות S&P את דירוג החברה ואגרות החוב שלה בדירוג של ilAA-/Stable.
- בחודש יוני 2025 התקשרה אלקו אלפא (חברה בת בשליטת החברה), המחזיקה ב-30% מהזכויות במקרקעי מלון "The George" בהסכם לרכישת יתרת הזכויות (70%) במקרקעין והציוד הנלווה מהשותפים בעסקה המשותפת, לפרטים ראה באור 4א'(5) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ב. בחברות בנות ציבוריות של החברה

1. אלקטרה

- ביום 25 במרס 2025 הכריזה אלקטרה על דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח ששולם בחודש מאי 2025.
ביום 26 באוגוסט 2025 הכריזה אלקטרה על דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח.
- בחודש ינואר 2025 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של אלקטרה חברה קבלנית אמריקאית ותיקה המתמחה בעבודות מכאניות בתחום מיזוג האוויר בתמורה במזומן לסך של 102 מיליוני ש"ח, לפרטים ראה באור 4ב'(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- בחודש מאי 2025 התקשרה אלקטרה תשתיות בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של החברות טר ארמה בע"מ וטר ארמה תעשיות בע"מ בתמורה לסך של כ-36-50 מיליוני ש"ח כפוף להתאמות, לפרטים ראה באור 4ב'(6) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- בחודש יולי 2025 הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקותיה של אלקטרה בזכין בפרויקט קריית הממשלה בנתניה, עם קבלת התמורה צפוי החוב הפיננסי נטו לקטון בסך של כ-280 מיליוני ש"ח, לפרטים ראה באור 4ב'(5) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- צבר ההזמנות של אלקטרה (ללא חלקה בצבר של חברות כלולות) הסתכם בסך של 38,778 מיליוני ש"ח.

2. ארועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ב. בחברות בנות ציבוריות של החברה (המשך)

2. אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: אמ"צ)

- ביום 23 במרס 2025 הכריזה אמ"צ על דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח ששולם בחודש אפריל 2025.
- למועד אישור הדוחות הכספיים הושלם תהליך שיפוץ והסבת 148 סניפי גלובל ריטייל תחת המותג Carrefour, לפרטים נוספים ראה באור 4'ג'(א) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- ביום 24 ביוני 2025 חתמה אמ"צ על הסכם עם ריאליטי לביטול עסקה שנחתמה בחודש יולי 2021 לרכישה על ידי ריאליטי של מחצית מזכויות אמ"צ בחלקה 16 בגוש 5032 ובנוסף הוסכם כי אמ"צ תרכוש מריאליטי את חלקה (50%) בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032 כך שאמ"צ תחזיק במלוא הזכויות בחלקות האמורות, לפרטים ראה באור 4'ג'(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3. אלקטרה נדל"ן

- בדבר שינויים במהלך תקופת הדוח בפעילות אלקטרה נדל"ן בתחום קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב במהלך תקופת הדוח (מקבצי דיור, מתן חוב, מלונות, פעילות ה-SFR ופעילות ריט פרטית למלונות בארה"ב), ראה באור 4'ד'(1) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- בחודש פברואר 2025 השלימה אלקטרה נדל"ן הנפקה פרטית של 4,136,505 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. של אלקטרה נדל"ן, אשר הוצעו למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בסך של 200 מיליוני ש"ח.

4. אלקטרה פאוור

- בתקופת הדוח הוקטנו מסגרות הערבויות וההלוואות הבעלים עבור פעילות BRP, לפרטים ראה באור 4'ה'(1) ו-4'ה'(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

5. חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן: "דסק"ש")

- החברה ביצעה, באמצעות מומחה חיצוני, הערכת שווי של השקעתה בדסק"ש ובהתאם הועמדה ההשקעה של סך של 445 מיליוני ש"ח, לפרטים ראה 4'א'(6) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

6. לארועים נוספים בחברות הקבוצה ראה באור 4 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

2. ארועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)**ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"**

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 לא חל שינוי מהותי בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על מגזרי הפעילות של החברה, כפי שפורטו בבאור ד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. מבצע "עם כלביא"

במהלך חודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן, שבמהלכו שיגרה איראן נגד מדינת ישראל מאות טילים בליסטיים וכטב"מים שגרמו לנפגעים ונזק לתשתיות ורכוש. המבצע הוביל להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי.

להשלכות מבצע "עם כלביא" על פעילות הקבוצה, ראה באור ד' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ד. שינויים בשיעור האינפלציה, בשיעור הריבית ובשיעורי המטבעות הזרים

השינויים בשיעורי הריבית ובשיעורי האינפלציה לא השפיעו באופן מהותי על תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח. כמו כן, קיימת השפעה לשינוי בשיעורי ההיוון של נכסי אלקטרה נדל"ן שנגרמה בעבר בעיקר כתוצאה מהעלייה בשיעורי הריבית בארה"ב אשר השפיעו על שווי הנכסים של אלקטרה נדל"ן ועל גובה ההכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote).

בעקבות ההצלחה במבצע מול איראן וציפיות להסדר שלום איזורי, חל תיסוף בשער השקל שגרם לאלקטרה נדל"ן להוצאות מהפרשי שער שנבעו בדוח הדולרי שלה בגין חלק מאיגרות החוב השקליות שלא נעשה בגינן גידור, בסך של כ-11 מיליון דולר.



3. התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

לשנת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
					להלן חלק בעלי המניות של החברה בתוצאות העסקיות של חברות הקבוצה:
107	27	25	56	51	אלקטרה
24	-	13	9	23	אלקטרה מוצרי צריכה
(185)	(57)	(24)	(103)	(36)	אלקטרה נדל"ן
5	2	(2)	8	5	אלקטרה פאזור
(49)	(28)	12	(30)	43	סה"כ תרומת החברות המאוחדות הציבוריות בישראל לרווח הנקי (הפסד)
(56)	(35)	22	(69)	8	דסק"ש, דרים גרופ וחברות אחרות
(13)	9	(4)	4	(13)	הכנסות (הוצאות) ניהול, מימון, מסים ואחרים
(13)	(27)	25	(28)	69	רווח (הפסד) מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(131)	(81)	55	(123)	107	רווח נקי (הפסד)

להלן תמצית נתונים כספיים מדוחות רווח והפסד רבעוניים (במיליוני ש"ח) (*):

רבעון 4-6/24	רבעון 7-9/24	רבעון 10-12/24	רבעון 1-3/25	רבעון 4-6/25	
4,825	5,252	5,423	5,484	5,485	הכנסות
4,172	4,506	4,601	4,595	4,677	עלות ההכנסות
653	746	822	889	808	
616	638	643	630	646	הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות
9	141	166	231	192	רווח תפעולי
(78)	(7)	19	86	55	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
(3)	(6)	(15)	(34)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו
(81)	(13)	4	52	55	רווח נקי (הפסד)
230	368	414	477	431	EBITDA

(*) התמצית המוצגת כוללת תחשיב רווח תפעולי וזאת כדי להציג את ההשוואתיות בין הרבעון הנוכחי לרבעונים הקודמים.

3. התוצאות העסקיות (המשך)**• הכנסות**

ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 10,969 מיליוני ש"ח לעומת 9,674 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של כ-13.4%.

ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 5,485 מיליוני ש"ח לעומת 4,825 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה בשיעור של כ-13.7%.

ההכנסות בשנת 2024 הסתכמו בסך של 20,349 מיליוני ש"ח.

• עלות ההכנסות

עלות ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמה בסך של 9,272 מיליוני ש"ח לעומת 8,300 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של כ-11.7%.

עלות ההכנסות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמה בסך של 4,677 מיליוני ש"ח לעומת 4,172 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה בשיעור של כ-12.1%.

עלות ההכנסות בשנת 2024 הסתכמה בסך של 17,407 מיליוני ש"ח.

• חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם במחצית הראשונה של שנת 2025 בסך של 14 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 104 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם ברבעון השני של שנת 2025 בסך של 15 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 77 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

השינוי נבע בעיקר מקיטון בהפסד של אלקטרה נדל"ן ברווחי החברות הכלולות שלה.

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הסתכם בשנת 2024 בסך של 189 מיליוני ש"ח.

• הכנסות אחרות

סך ההכנסות האחרות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 29 מיליוני ש"ח לעומת 41 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות אחרות במחצית הראשונה של שנת 2025 כוללות בעיקר רווח ממימוש רכוש קבוע וחמישה סניפים של גלובל ריטייל בסך של 19 מיליוני ש"ח ומרווח מירידה בשיעור אחזקה של אלקטרה פאוור בחברה כלולה שלה בארה"ב בסך של 4 מיליוני ש"ח.

הכנסות אחרות בתקופה המקבילה אשתקד כללו בעיקר רווח ממימוש החזקתה של אלקטרה בפרויקט מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר-אילן בסך של 13 מיליוני ש"ח ומרווח מירידה בשיעור אחזקה של אלקטרה פאוור בחברה כלולה שלה בארה"ב בסך של 10 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות האחרות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 11 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות אחרות בשנת 2024 הסתכמו בסך של 81 מיליוני ש"ח.

3. התוצאות העסקיות (המשך)

• **הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות**

סך ההוצאות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 1,276 מיליוני ש"ח לעומת 1,217 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך ההוצאות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 646 מיליוני ש"ח לעומת 616 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

סך הוצאות מכירה, ושיווק, הנהלה וכלליות בשנת 2024 הסתכמו בסך של 2,499 מיליוני ש"ח.

• **הכנסות (הוצאות) אחרות**

סך ההכנסות האחרות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 2 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות בסך של 73 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך ההכנסות האחרות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 30 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות בסך של 28 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

במחצית הראשונה של שנת 2025 נבעו הכנסות אחרות, נטו מקיטון בהפרשה לירידת ערך השקעת החברה בדסק"ש בסך של 7 מיליוני ש"ח. ברבעון השני של שנת 2025 נבעו הכנסות אחרות, נטו מקיטון בהפרשה לירידת ערך השקעת החברה בדסק"ש בסך של 35 מיליוני ש"ח.

הוצאות אחרות בשנת 2024 הסתכמו בסך של 52 מיליוני ש"ח.

• **רווח תפעולי**

הרווח תפעולי במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 423 מיליוני ש"ח לעומת 84 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח תפעולי ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 192 מיליוני ש"ח לעומת 9 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי בשנת 2024 הסתכם בסך של 391 מיליוני ש"ח.

• **הוצאות המימון, נטו**

הוצאות המימון, נטו במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 219 מיליוני ש"ח לעומת 212 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 113 מיליוני ש"ח לעומת 106 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות המימון, נטו הושפעו, בין השאר, מהפרשי שער שנבעו בדוח הדולרי של אלקטרה נדל"ן בגין חלק מאגרות החוב השקליות שלה שלא נעשה בגינו גידור ומאידך חלה עליה בהכנסות המימון כתוצאה מהתאמת התחייבויות פיננסיות של אלקטרה בקשר עם רכישת חברות.

הוצאות המימון, נטו בשנת 2024 הסתכמו בסך של 466 מיליוני ש"ח.

3. התוצאות העסקיות (המשך)

• **רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה**

הרווח לפני מסים על ההכנסה במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 204 מיליוני ש"ח לעומת הפסד לפני מסים על ההכנסה בסך של 128 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח לפני מסים על ההכנסה ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 79 מיליוני ש"ח לעומת הפסד לפני מסים על ההכנסה בסך של 97 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ההפסד לפני מסים על ההכנסה בשנת 2024 הסתכם בסך של 75 מיליוני ש"ח.

• **מיסים**

מסים על ההכנסה במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכמו בסך של 63 מיליוני ש"ח לעומת הטבת מס בסך של 9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסים על ההכנסה ברבעון השני של שנת 2025 הסתכמו בסך של 24 מיליוני ש"ח לעומת הטבת מס בסך של 19 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה בשנת 2024 הסתכמו בסך של 31 מיליוני ש"ח.

• **רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות**

הרווח מפעילויות נמשכות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 141 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 119 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח מפעילויות נמשכות ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 55 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 78 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ההפסד מפעילויות נמשכות בשנת 2024 הסתכם בסך של 106 מיליוני ש"ח.

• **הפסד מפעילויות שהופסקו**

ההפסד מפעילויות שהופסקו במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 34 מיליוני ש"ח לעומת סך של 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד מפעילויות שהופסקו בתקופת הדוח נבע בעיקר מהפסקת פעילות קווי ייצור משאבות חום על ידי אמ"צ שכלל את סכומי הפיצויים לעובדים בהתאם להסכם קיבוצי שחתמה אמ"צ עם הסתדרות העובדים החדשה.

ההפסד מפעילויות שהופסקו בשנת 2024 הסתכם בסך של 25 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר הרכב הפעילויות שהופסקו ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

• **רווח נקי (הפסד)**

הרווח במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 107 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 123 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם בסך של 55 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 81 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ההפסד בשנת 2024 הסתכם בסך של 131 מיליוני ש"ח.

א. הכנסות (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
12,357	5,970	6,784	אלקטרה
7,274	3,453	3,630	אלקטרה מוצרי צריכה
(311)	(228)	(20)	אלקטרה נדל"ן
889	409	496	אלקטרה פאוור
(60)	(30)	(29)	מכירות בין מגזריות
20,149	9,574	10,861	
200	100	108	אחרים
20,349	9,674	10,969	סה"כ הכנסות

ב. רווח (הפסד) מגזרי (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
443	232	204	אלקטרה
324	125	228	אלקטרה מוצרי צריכה
(355)	(246)	(35)	אלקטרה נדל"ן
19	24	14	אלקטרה פאוור
(26)	(47)	22	אחרים (*)
405	88	433	
(14)	(4)	(10)	בניכוי הוצאות בלתי מיוחסות:
(466)	(212)	(219)	הנהלה, כלליות ואחרות, נטו
(31)	9	(63)	מימון
(106)	(119)	141	מיסים על ההכנסה
			רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות

(*) אחרים - בעיקר דסק"ש, דרים גרופ ואלקו אלפא.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (במיליוני ש"ח) (המשך)

ג. מגזר אלקטרה

מחזור ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 6,784 מיליוני ש"ח לעומת סך של 5,970 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול במחזור ההכנסות של אלקטרה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעלייה בהכנסות בתחום פרויקטים למבנים ותשתיות בחו"ל כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בארה"ב שנרכשה בתקופת הדוח, בתחום פרויקטים למבנים ותשתיות בישראל, בתחום הפעלה, שירות ואחזקה ובתחום פיתוח והקמה של נדל"ן בייזום.

הרווח המגזרי במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 204 מיליוני ש"ח לעומת סך של 232 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה ברווח נבעה בעיקר מהפסד שנרשם ברבעון השני של שנת 2025 בתחום התשתיות בעיקר לאור השפעות המלחמה על רווחיות אלקטרה בפרויקטים אלו וכתוצאה מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכלל רווח הון חד פעמי בסך של 13 מיליוני ש"ח כתוצאה ממימוש החזקות אלקטרה בפרויקט מעונות הסטודנטים באוניברסיטת בר אילן ורווח של ישות הפועלת ברוסיה בסך של 15 מיליוני ש"ח כפועל יוצא מסיום אחד השלבים בפרויקט ברוסיה.

בנטרול הרווחים המפורטים לעיל בתקופה המקבילה אשתקד לא חל שינוי מהותי ברווח המגזרי.

ד. מגזר אלקטרה מוצרי צריכה

מחזור ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 3,630 מיליוני ש"ח לעומת סך של 3,453 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול במחזור ההכנסות של אמ"צ נבע בעיקר, מגידול במכירות בתחום המזון, בתחום קמעונאות חשמל ובתחום ספורט ופנאי ומהכנסה משיערוך הנדל"ן להשקעה. עליה זו קוזזה בחלקה מקיטון במכירות בתחום מוצרי צריכה חשמליים בעיקר כתוצאה מקיטון בהכנסות בתחום סחר מותגים כפועל יוצא מהשפעת מבצע "עם כלביא" שהתקזזו בחלקם בעליה במחזור ההכנסות בתחום המזגנים בשוק המקומי.

הרווח המגזרי במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 228 מיליוני ש"ח לעומת סך של 125 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול ברווח המגזרי של אמ"צ נבע בעיקר, מעליה ברווח בתחום המזון כתוצאה מגידול במכירות בסניפים שהוסבו למותג Carrefour, התייעלות בהוצאות ומימוש 5 סניפים בתקופת הדוח, מעליה ברווח בתחום מוצרי צריכה חשמליים ומרווח שנבע משיערוך הנדל"ן להשקעה. עליה זו קוזזה בחלקה מקיטון ברווח בתחום קמעונאות חשמל בעיקר כתוצאה מירידה במכירות הסניפים הזחים ומגידול בהוצאות שכר עבודה, אחזקת והשכרת סניפים כפועל יוצא מפתחת סניפים חדשים ומקיטון ברווח בתחום ספורט ופנאי שנבע בעיקר מהשפעת מבצע "עם כלביא" שהוביל לסגירת חנויות במהלך חודש יוני 2025.

4. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (במיליוני ש"ח) (המשך)

ה. מגזר אלקטרה נדל"ן

ההפסד המגזרי במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 35 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך של 246 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד בתקופת הדוח כלל בעיקר קיטון בהכנסות לקבל מדמי הצלחה (Promote) בסך של 9 מיליוני ש"ח לעומת קיטון בסך של 104 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ו. מגזר אלקטרה פאזור

מחזור ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 496 מיליוני ש"ח לעומת סך של 409 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה במחזור ההכנסות של אלקטרה פאזור נבעה בעיקר מעלייה כתוצאה מהמשך הצמיחה במכירות בתחום הספקת החשמל ומעליה בכמויות הגפ"מ שנמכרו ללקוחות העסקיים והפרטיים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בקיזוז ירידה במכירות הגז הטבעי בעיקר בגין עסקאות מזדמנות מול התקופה המקבילה אשתקד.

הרווח המגזרי במחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם בסך של 14 מיליוני ש"ח לעומת סך של 24 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה ברווח נבעה משחיקת הרווחיות בתחום הגפ"מ והגז הטבעי בעיקר בשל עלייה בעלויות הרכש, הייצור וההובלה שנגרמה, בין היתר, מהשלכות מבצע "עם כלביא" כתוצאה מהפסקה זמנית של בזן בייצור מוצרי גז ומרווח גבוה יותר שנבע בתקופה המקבילה אשתקד מירידה בשיעור החזקת אלקטרה פאזור בחברה כלולה.



5. המצב הכספי

א. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (במיליוני ש"ח):

שינוי ב-%	31.12.2024 % מסך המאזן	31.12.2024 סכום	30.6.2025 % מסך המאזן	30.6.2025 סכום	
4%	42%	10,811	42%	11,250	נכסים שוטפים
1%	58%	15,236	58%	15,418	נכסים בלתי שוטפים
2%	100%	26,047	100%	26,668	סה"כ נכסים
14%	41%	10,837	46%	12,357	התחייבויות שוטפות
(10%)	39%	10,089	34%	9,033	התחייבויות לא שוטפות
3%	20%	5,121	20%	5,278	הון
3%	100%	26,047	100%	26,668	סך התחייבויות והון

החוב הכספי המאוחד נטו (Net Debt) ליום 30 ביוני 2025 של החברה במאוחד הסתכם בסך 7,704 מיליוני ש"ח לעומת סך של 6,674 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

יחס חוב פיננסי ל- CAP במאזן המאוחד ליום 30 ביוני 2025 הינו 59.3% לעומת 56.6% ליום 31 בדצמבר 2024.

החוב הכספי סולו נטו (Net Debt) ליום 30 ביוני 2025 של החברה הסתכם בסך 806 מיליוני ש"ח לעומת סך של 736 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

יחס חוב פיננסי ל- CAP במאזן סולו ליום 30 ביוני 2025 הינו 27.2% לעומת 25.9% ליום 31 בדצמבר 2024.

5. המצב הכספי (המשך)

ב. סך הנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2025 הסתכם בסך של 11,250 מיליוני ש"ח לעומת 10,811 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. הגידול נבע בעיקר מעלייה במלאי באמ"צ בתחום קמעונאות חשמל כפועל יוצא מגידול בהיקפי הפעילות ומהצטיידות במלאי מזגנים לקראת עונת הקיץ וכתוצאה מסיווג באלקטרה של מספר קרקעות שהוצגו אשתקד כמלאי מקרקעין לזמן ארוך ומעלייה בלקוחות ובחייבים בגין הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה של אלקטרה כתוצאה מהשפעת איחוד לראשונה של חברה בארה"ב שנרכשה על ידי אלקטרה ומסיווג חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים בפרויקט קריית הממשלה בנתניה לנכסים המוחזקים למכירה. עליה זו קוזזה מירידה ביתרת מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר.

ג. סך הנכסים הבלתי שוטפים ליום 30 ביוני 2025 הסתכם בסך של 15,418 מיליוני ש"ח לעומת 15,236 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. הגידול נבע בעיקר מעלייה בסעיף רכוש קבוע בעיקר כתוצאה מרכישת הזכויות במקרקעין ובציוד הנלווה של מלון "The George" על ידי אלקו אלפא וכתוצאה מהמשך השקעת גלובל ריטייל בהסבות סניפי Carrefour ופתיחת סניפים חדשים וכן מעלייה בסעיף נדל"ן להשקעה כתוצאה משערוך בתקופת הדוח של הנדל"ן להשקעה של אמ"צ. עליה זו קוזזה כנגד ירידה ביתרת חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים שסווגה לנכסים המוחזקים למכירה כאמור לעיל ומירידה במלאי מקרקעין לזמן ארוך כתוצאה מסיווג מספר קרקעות ליתרת הנכסים השוטפים כאמור לעיל, בניכוי עליה שנבעה מרכישת מלאי קרקעות בתקופת הדוח.

ד. סך ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2025 הסתכם בסך של 12,357 מיליוני ש"ח לעומת 10,837 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. הגידול נבע בעיקר מעלייה באשראי מתאגידים בנקאיים בעיקר כתוצאה מסיווג הלוואות למימון נדל"ן בייזום של אלקטרה שנכללו אשתקד בהתחייבויות לזמן ארוך ומעלייה בהתחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה כתוצאה מהסכם למכירת החזקות אלקטרה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה.

ה. סך ההתחייבויות בלתי שוטפות ליום 30 ביוני 2025 הסתכם בסך של 9,033 מיליוני ש"ח לעומת 10,089 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. הקיטון נבע בעיקר מירידה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים לאור סיווג חלק מההלוואות למימון נדל"ן בייזום של אלקטרה להתחייבויות השוטפות כאמור לעיל, מסיווג הלוואה למימון תחום הזכיינות באלקטרה להתחייבויות השוטפות כתוצאה מהסכם למכירת החזקות אלקטרה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה ומפירעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך על ידי אמ"צ.

31.12.2024	30.6.2025	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
2,106	2,154	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,015	3,124	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,121	5,278	סה"כ

עיקרי השינויים בהון החברה בתקופת הדוח:

5,121	יתרה ליום 31.12.2024
107	רווח נקי בתקופת הדוח
(134)	רווח כולל אחר (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים)
(98)	דיבידנדים (לרבות לזכויות שאינן מקנות שליטה)
270	הנפקת הון / רכישת ומכירת מניות בחברות מאוחדות
12	אחרים
5,278	סה"כ ליום 30.6.2025

6. נדילות ומקורות מימון

המזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ-1.61 מיליארד ש"ח בהשוואה לסך של כ-2.37 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

השינוי באמצעים הנדילים של החברה במחצית הראשונה של שנת 2025 נבע, בין היתר:

- ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות בסך של 58 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 84 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- סך כל המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות הסתכמו בסך של 309 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 255 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ממזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של 477 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 678 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר, רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים בסך של 618 מיליוני ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 14 מיליוני ש"ח, חברות שאוחדו לראשונה בסך של 95 מיליוני ש"ח, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו בסך של 198 מיליוני ש"ח בקיזוז תמורה מהשקעות לזמן קצר, נטו בסך של 348 מיליוני ש"ח ותמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות בסך של 74 מיליוני ש"ח.
- ממזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של 407 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של 634 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכוללים בעיקר, הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 200 מיליוני ש"ח, הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו בסך של 711 מיליוני ש"ח, הנפקת אגרות חוב בסך של 295 מיליוני ש"ח ואשראי מבנקים לזמן קצר, נטו בסך של 387 מיליוני ש"ח בקיזוז פירעון התחייבויות לזמן ארוך בסך של 872 מיליוני ש"ח, פרעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 209 מיליוני ש"ח ותשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 101 מיליוני ש"ח.



6. נזילות ומקורות מימון (המשך)

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים לזמן ארוך וקצר נטו (Net Debt) למועד הדוחות הכספיים הינו כדלקמן (במיליוני ש"ח):

מאוחד	החברה (סולו) (מורחב *)	החברה (סולו)
אשראי לזמן קצר	4,313	405
אשראי לזמן ארוך	4,997	537
פחות-	9,310	942
מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר	1,606	136
סה"כ אשראי, נטו	7,704	806

(*) כולל נתוני חוב ומזומן בחברה סולו ובחברות בבעלותה המלאה של החברה.

הון חוזר

לאור ההון החוזר השלילי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ובהתאם לדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), דין דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27.8.2025 במצב הנזילות של החברה וביכולת הפרעון של התחייבויותיה וקבע, כי לאור תזרים המזומנים הצפוי של החברה בידיה מקורות מספיקים לפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד פרעון וכי אין בסימן האזהרה כדי להצביע על בעיות נזילות של החברה.

7. שינויים בשערי החליפין

להלן פרטים על השינוי בשערי החליפין של השקל ביחס למטבעות חוץ

(מיום 30.06.2025 עד ליום 18.08.2025):

מטבע	שיעור השינוי ב-%
דולר ארה"ב	0.53%
אירו	0.13%
רובל רוסי	(1.42%)

הואיל וחלק מהותי מהכנסות החברה הינו במטבע זר, החברה מעריכה כי השינויים בשערי החליפין כפי שהם נכונים לתאריך פרסום דוח זה, יש בהם כדי להשפיע על תוצאות החברה ועל המאזן שלה (ובכלל זה גם על ההון העצמי). יחד עם זאת, ההשפעה של שערי החליפין על התוצאות העסקיות ועל ההון העצמי של הרבעון השלישי של שנת 2025 תקבענה בהתאם לשערי החליפין שיהיו בפועל במהלך הרבעון בתחילתו ובסופו (30 בספטמבר 2025).

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח לא חל שינוי בחברי הדירקטוריון המכהנים בחברה והינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

9. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון ההתאגדות שלה כל הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים (כהגדרת המונח בסעיף 219 לחוק החברות, תשנ"ט-1999).

10. גילוי בדבר מבקר פנימי

לא חל שינוי ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

11. תוכניות רכישה עצמית

א. ביום 23 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בסך של 100 מיליוני ש"ח לתקופה של שלוש שנים ממועד ההחלטה.

ביום 28 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את חידוש התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בסך של 100 מיליוני ש"ח לתקופה של שלוש שנים המסתיימות ביום 22 באוגוסט 2028. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות במסגרת תכנית זו.

ב. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את חידוש התוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב שהנפיקה החברה בסכום של עד 100 מיליוני ש"ח לתקופה של שלוש השנים המסתיימת ביום 27 במרס 2028 וזאת חלף התוכנית הקודמת שהסתיימה ביום 27 במרס 2025. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות במסגרת תכנית זו.

12. צירוף מידע תמציתי לגבי חברות כלולות

החברה מצרפת לדוחות הכספיים את הדוחות הכספיים הבאים של הקרנות להשקעות במקבצי דיור בארה"ב כדלקמן:

הקרן השנייה Electra Multifamily Investments Fund II, L.P.

והקרן השלישית American Landmark Electra Multifamily investments Fund III, L.P.

בדבר מידע כספי תמציתי של חברות כלולות של אלקטרה נדל"ן ראה באור 4'ד(5) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

בדבר מידע כספי תמציתי של חברת השקעות דיסקונט בע"מ, ראה באור 4'א(6) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

13. פרטים בקשר להערכת שווי מהותית אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי

ליום 30 ביוני 2025 לחברה הערכת שווי מהותית של הנדל"ן להשקעה שבבעלות אמ"צ: להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת השווי, אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

זיהוי נושא ההערכה:	אומדן שווי זכויות במקרקעין הידוע כמתחם "אלקטרה" בראשון לציון.
עיתוי ההערכה:	30 ביוני 2025
שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:	כ- 390 מיליון ש"ח.
זיהוי המערך ואפיונו:	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. העבודה בוצעה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין בעל תואר ראשון בגאוגרפיה ומשפטים, לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים מהטכניון שלוחת ת"א. שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין ובעל ניסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים. אמ"צ חתמה על התחייבות לשפוי של מעריך השווי. לא מתקיימת תלות של מעריך השווי באמ"צ.
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו:	הנכס הוערך ב"גישת ההשוואה", המתבססת על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים. יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת העלות ("השווי השירורי"), באמצעות חילוץ שווי הקרקע משווי הבנוי.
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	הערכת השווי למגרש 221 התבססה על תכנון מוצע הכולל תוספת שימושים ושינוי תמהיל השטחים (שאושרו בתכניות קודמות למתחם) לאחסון תעשייתי, בנוסף לשימושים המאושרים כיום: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות. הונח כי נדרש הליך תכנוני נוסף - הקלה/תכנית בסמכות מקומית, הן לצורך הרחבת השימושים והן לצורך שינוי הבינוי המאושר במתחם - תכנית וגובה. בהתאם לכך, נלקחו בחשבון: דחייה של שלוש שנים במימוש, מקדם הפחתה של 5% בגין אי-ודאות תכנונית, וכן הפחתת היטל השבחה בהתאם לאומדן. מגרש 280 הוערך בהתאם לייעודו בתכנית התקפה רצ/20/168.

בחוות דעת קודמת שנערכה לנכס הנדון, ליום 31 בדצמבר 2024, על ידי משרד אודלס קינן נקבע שווי הנכס (50% - חלקה של אמ"צ) על סך של כ-163.5 מיליון ש"ח. השווי הנוכחי, כאמור, משקף עלייה של כ-19% לעומת חוות הדעת הקודמת הנובעת מהאמור להלן:

בחוות הדעת הקודמת הוערכו זכויות הבנייה המאושרות על פי התב"ע התקפה לשימושי תעסוקה. בחוות הדעת הנוכחית הוערך התכנון המוצע למתחם הכולל שימושי מסחר, משרדים, לוגיסטיקה ואחסנה. הרחבת השימושים, וכן הבינוי המוצע מצריכים אישור הקלות/הכנה ואישור תב"ע חדשה ולפיכך הובאה בחשבון דחיה למימוש וכן הפחתת היטל השבחה עפ"י אומדן, בנוסף ניתן מקדם אי-ודאות.

14. דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' – ראה דוח כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025.

15. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה - ראה נספח א' לדין וחשבון הדירקטוריון.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם.

הדירקטוריון

מ. פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

מ. זלקינד
מנכ"ל משותף ודירקטור

27 באוגוסט 2025



להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (מיליוני ש"ח)

סדרה	אגרות חוב - סדרה יג' (*)	אגרות חוב - סדרה יד'
א. מועד הנפקה	8 בספטמבר 2019, 180 מיליוני ע.ג. הרחבת סדרה 6 ביולי 2021, 135 מיליוני ע.ג. הרחבת סדרה 21 בדצמבר 2022, 66.2 מיליוני ע.ג., הרחבת סדרה 12 בספטמבר 2023, 150 מיליוני ע.ג.	19 ביוני 2024, 200 מיליוני ע.ג.
ב. ע.ג. בעת הנפקה	180	200
ג. ע.ג. ל-30.6.2025	375	200
ד. ע.ג. צמוד ל-30.6.2025 בתוספת יתרת פרמיה, נטו יתרת ערך נקוב צמוד ל-30.6.2025	375 <u>12</u> 363	200 <u>(2)</u> 198
ה. סכום ריבית צבורה ל- 30.6.2025	2.2	1.0
ו. השווי ההוגן בדוחות	מוצגות על בסיס עלות מופחתת.	מוצגות על בסיס עלות מופחתת.
ז. שווי בורסה ל-30.6.2025	356	211
ח. סוג ריבית (קבועה או משתנה)	שנתית קבועה - בשיעור 2.04%.	שנתית קבועה - בשיעור 5.98%.
ט. מועדי תשלום קרן	2 תשלומים שנתיים שווים בשיעור 5% מסכום הקרן ו-6 תשלומים שנתיים עוקבים בשיעור 15% מסכום הקרן שישולמו ו/או שולמו ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל).	2 תשלומים שנתיים שווים בשיעור 5% מסכום הקרן המשולמים ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 - 2026 ו-10 תשלומים שווים בשיעור 9% מסכום הקרן המשולמים ביום 30 בנובמבר 2027, בימים 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 (כולל) וביום 30 במאי 2032.
י. מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי-שנתיים ביום 15 במרס וביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד ליום 15 בספטמבר 2029.	תשלומים חצי-שנתיים ביום 30 בנובמבר 2024, בימים 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2031 (כולל) וביום 30 במאי 2032.
יא. תנאי הצמדה לקרן ולריבית	ללא הצמדה	ללא הצמדה
יב. זכות המרה	אין	אין
יג. זכות לפירעון מוקדם	יש	יש
יד. ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין

סדרה	איגרות חוב - סדרה יג' (*)	איגרות חוב - סדרה יד'
טו. פרטים על הנאמן שם הנאמן - שם האחראי בחברת הנאמנות - דרכי התקשרות - כתובת -	משמרת חוברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: trusts@bdo.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א.	משמרת חוברה לנאמנויות בע"מ מר רמי סבטי טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344 דוא"ל: trusts@bdo.co.il דרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח", קומה 18, ת"א.
טז. בדירוג דוח דירוג אחרון מיום שם החברה המדרגת דירוג למועד ההנפקה דירוג למועד הדוח	ilAA- 30.3.2025 מעלות S&P A+ ilAA- לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 022326-01-2025) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.	ilAA- 30.3.2025 מעלות S&P ilAA- לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 022326-01-2025) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
יז. עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי אגרות החוב בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
יח. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא
יט. שינוי בתנאי אגרות החוב	לא	לא
כ. נכסים משועבדים להבטחת אגרות החוב	אין	אין
כא. האם הסדרה מהותית? (מעל 5% מסך התחייבויות החברה (סולו))	כן	כן

(*) בדבר פרעון חלקי מוקדם, ראה באור 21ב'(1) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלקו בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלקו בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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-0.82% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.73% וכ-0.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-436 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-31 מיליוני ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בכבוד רב
קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 באוגוסט 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים שוטפים
1,752	847	1,363	מזומנים ושווי מזומנים
622	591	243	השקעות לזמן קצר
2,754	2,856	2,896	לקוחות
2,750	2,863	3,066	חייבים ויתרות חובה
2,933	3,096	3,415	מלאי, מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה
-	-	267	נכסים המוחזקים למכירה
10,811	10,253	11,250	
			נכסים לא שוטפים
554	483	529	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
290	242	54	חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים
2,977	3,175	2,910	השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
996	955	980	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
461	460	525	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,367	2,170	2,694	רכוש קבוע
3,004	2,980	3,154	נכסי זכות שימוש
4,459	4,534	4,436	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
128	126	136	מסים נדחים
15,236	15,125	15,418	
26,047	25,378	26,668	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות שוטפות			
2,433	2,696	3,743	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
517	518	570	אגרות חוב - חלויות שוטפות
403	382	412	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
4,306	4,215	4,351	ספקים ונותני שירותים
3,178	2,915	3,020	זכאים ויתרות זכות
-	-	261	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
10,837	10,726	12,357	
התחייבויות לא שוטפות			
3,169	2,571	2,059	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,929	2,927	2,938	אגרות חוב
2,930	2,886	3,052	התחייבויות בגין חכירות
542	636	484	התחייבויות אחרות
86	83	81	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
433	464	419	מיסים נדחים
10,089	9,567	9,033	
הון			
2,106	2,230	2,154	מיוחס לבעלי המניות של החברה
3,015	2,855	3,124	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,121	5,085	5,278	סה"כ הון
26,047	25,378	26,668	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

27 באוגוסט 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	א. וסלי סמנכ"ל כספים	מ. זלקינד מנכ"ל משותף	מ. פרידמן יו"ר הדירקטוריון

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

אלקו בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (** 2024)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (** 2024)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (** 2024)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
20,461	4,887	5,454	9,739	10,889	הכנסות, נטו
(4)	(1)	35	(2)	65	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(189)	(77)	(15)	(104)	(14)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
81	16	11	41	29	הכנסות אחרות
20,349	4,825	5,485	9,674	10,969	סה"כ
(*) (17,407)	(*) (4,172)	(4,677)	(*) (8,300)	(9,272)	עלות ההכנסות
(*) (1,851)	(*) (457)	(464)	(*) (901)	(923)	הוצאות מכירה ושיווק
(648)	(159)	(182)	(316)	(353)	הוצאות הנהלה וכלליות
(52)	(28)	30	(73)	2	הכנסות (הוצאות) אחרות
135	34	42	70	96	הכנסות מימון
(601)	(140)	(155)	(282)	(315)	הוצאות מימון
(20,424)	(4,922)	(5,406)	(9,802)	(10,765)	סה"כ
(75)	(97)	79	(128)	204	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(31)	19	(24)	9	(63)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(106)	(78)	55	(119)	141	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(25)	(3)	-	(4)	(34)	הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו
(131)	(81)	55	(123)	107	רווח נקי (הפסד)
(118)	(54)	30	(95)	38	רווח (הפסד) מיוחס ל:
(13)	(27)	25	(28)	69	בעלי מניות של החברה
(131)	(81)	55	(123)	107	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח) - מיוחס לבעלי מניות של החברה:					
(3.95)	(1.94)	1.12	(3.46)	1.99	רווח (הפסד) בסיסי -
(0.45)	(0.05)	-	(0.07)	(0.57)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(4.40)	(1.99)	1.12	(3.53)	1.42	הפסד מפעילות שהופסקו
(3.98)	(1.94)	1.12	(3.46)	1.98	רווח נקי (הפסד)
(0.45)	(0.05)	-	(0.07)	(0.57)	רווח (הפסד) מדולל -
(4.43)	(1.99)	1.12	(3.53)	1.41	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
					הפסד מפעילות שהופסקו
					רווח נקי (הפסד)

(*) סווג מחדש.

(**) סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

אלקו בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(131)	(81)	55	(123)	107	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
					רווח ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו
(3)	-	-	-	-	
(3)	-	-	-	-	
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, נטו
(1)	68	(238)	122	(139)	
4	-	-	4	-	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילויות חוץ
(9)	4	(14)	9	5	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור, נטו
(6)	72	(252)	135	(134)	
(9)	72	(252)	135	(134)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(140)	(9)	(197)	12	(27)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(125)	(15)	(102)	(23)	(36)	בעלי מניות של החברה
(15)	6	(95)	35	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
(140)	(9)	(197)	12	(27)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	סה"כ מיוחס לבעלי מניות 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
114	65	(306)	2,595	1	(174)	10	2	(234)	33	2,106	3,015	5,121
-	-	-	38	-	-	-	-	-	-	38	69	107
-	-	-	-	-	-	3	-	(77)	-	(74)	(60)	(134)
-	-	-	38	-	-	3	-	(77)	-	(36)	9	(27)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	15	16
-	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)
-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(4)
-	-	-	120	-	7	(1)	-	4	-	130	140	270
114	65	(306)	2,706	1	(167)	12	2	(307)	34	2,154	3,124	5,278

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטהרכישת מניות אוצר בחברה
מאוחדתהנפקת הון/ רכישת ומכירת מניות
בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	סה"כ מיוחס לבעלי מניות 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
114	64	(294)	2,724	1	(180)	14	3	(231)	33	2,248	2,737	4,985
-	-	-	(95)	-	-	-	-	-	-	(95)	(28)	(123)
-	-	-	-	-	-	4	-	68	-	72	63	135
-	-	-	(95)	-	-	4	-	68	-	(23)	35	12
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	13	14
-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44)	(44)
-	-	(12)	(8)	-	-	-	-	-	-	(20)	(9)	(29)
(*)	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(*)	-	(*)
-	-	-	49	-	6	-	-	(1)	-	54	123	177
114	65	(306)	2,640	1	(174)	18	3	(164)	33	2,230	2,855	5,085

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

הפסד

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטהרכישת מניות אוצר בחברה
ובחברות מאוחדות

מימוש כתבי אופציה

הנפקת הון/ רכישת ומכירת מניות
בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן בגין מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	סה"כ מיוחס לבעלי מניות 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
114	65	(306)	2,677	1	(167)	18	2	(181)	34	2,257	3,216	5,473
-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	30	25	55
-	-	-	-	-	-	(6)	-	(126)	-	(132)	(120)	(252)
-	-	-	30	-	-	(6)	-	(126)	-	(102)	(95)	(197)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(4)
-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	3	4
114	65	(306)	2,706	1	(167)	12	2	(307)	34	2,154	3,124	5,278

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטהרכישת מניות אוצר בחברה
מאוחדתהנפקת הון/ רכישת ומכירת מניות
בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בשווי הון פיננסיים	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון בלתי מבוקר
הון מניות בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	מניות אוצר בלתי מבוקר	יתרת רווח בלתי מבוקר	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בשווי הון פיננסיים בלתי מבוקר	קרן הון בגין עסקאות גידור בלתי מבוקר	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת בלתי מבוקר	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בלתי מבוקר	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות בלתי מבוקר	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	סה"כ הון בלתי מבוקר
114	64	(306)	2,667	1	(174)	17	3	(201)	33	2,218	2,866	5,084
-	-	-	(54)	-	-	-	-	-	-	(54)	(27)	(81)
-	-	-	-	-	-	1	-	38	-	39	33	72
-	-	-	(54)	-	-	1	-	38	-	(15)	6	(9)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	6	7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	(6)	(11)
(*)	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(*)	-	(*)
-	-	-	32	-	-	-	-	(1)	-	31	(3)	28
114	65	(306)	2,640	1	(174)	18	3	(164)	33	2,230	2,855	5,085

יתרה ליום 1 באפריל 2024

הפסד

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות משלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות אוצר בחברה ובחברות מאוחדות

מימוש כתבי אופציה

הנפקת הון/ רכישת ומכירת מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מבוקר
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
114	64	(294)	2,724	1	(180)	14	3	(231)	33	2,248	2,737	4,985
-	-	-	(118)	-	-	-	-	-	-	(118)	(13)	(131)
-	-	-	-	-	-	(4)	(1)	(2)	-	(7)	(2)	(9)
-	-	-	(118)	-	-	(4)	(1)	(2)	-	(125)	(15)	(140)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	23	24
-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	-	(50)	-	(50)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93)	(93)
-	-	(12)	(19)	-	-	-	-	-	-	(31)	(21)	(52)
(*)	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(*)	-	(*)
-	-	-	58	-	6	-	-	(1)	-	63	384	447
114	65	(306)	2,595	1	(174)	10	2	(234)	33	2,106	3,015	5,121

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות אוצר בחברה ובחברות מאוחדות

מימוש כתבי אופציה

הנפקת הון/רכישת ומכירת מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) סכומים הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :
(131)	(81)	55	(123)	107	רווח נקי (הפסד)
1,258	(8)	(27)	39	(165)	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
1,127	(89)	28	(84)	(58)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישת קרקעות)
(189)	(152)	(13)	(171)	(251)	רכישת קרקעות (**)
938	(241)	15	(255)	(309)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
(916)	(233) *	(410)	(387) *	(618)	רכישת נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים
(6)	(1)	(12)	(3)	(14)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(11)	(11)	-	(11)	(95)	חברות ופעילויות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
(280)	(15)	(145)	(90)	(198)	שינויים בהשקעות, הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(240)	(29)	53	(253)	348	תמורה (רכישת) השקעות לזמן קצר, נטו
92	6	46	46	74	תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעות
36	23	29	20	26	ירידה בחייבים לזמן ארוך, נטו
(1,325)	(260)	(439)	(678)	(477)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
(50)	(30)	(45)	(30)	(45)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(91)	(43)	(54)	(47)	(56)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,122	273	-	853	295	הנפקת אגרות חוב
(1,347)	(315) *	(317)	(622) *	(872)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(405)	(95)	(102)	(205)	(209)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
1,022	365	427	505	711	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
332	289	312	84	387	אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
470	(61)	-	125	200	מימוש כתבי אופציה, הנפקת הון / מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(52)	(11)	(4)	(29)	(4)	רכישת מניות אוצר בחברה ובחברות מאוחדות
1,001	372	217	634	407	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(12)	2	(24)	(4)	(10)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
602	(127)	(231)	(303)	(389)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,150	974	1,594	1,150	1,752	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,752	847	1,363	847	1,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש.

(**) רכישת קרקעות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי מקרקעין.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
189	77	15	104	14
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
111	7	9	15	20
דיבידנדים, דמי הצלחה וריבית שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
142	56	8	104	9
הכנסות מדמי הצלחה (Promote)				
4	-	-	4	-
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין מימוש פעילויות חוץ				
4	1	(35)	2	(65)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה				
914	221	239	439	485
פחת והפחתות				
29	26	(35)	65	(7)
ירידת (עליית) ערך השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
(127)	(53)	(26)	(101)	(13)
מיסים נדחים, נטו				
(2)	-	(2)	-	(5)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים				
(8)	(3)	(12)	(18)	(19)
רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות אחרות				
(21)	(7)	-	(10)	(4)
רווח מירידה בשיעור אחזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
(30)	(23)	71	(36)	61
שערוך חייבים, התחייבויות לזמן ארוך ואחרים, נטו				
(1)	3	(35)	1	(27)
עליית ערך השקעות לזמן קצר				
24	7	8	14	16
עלות תשלום מבוסס מניות				
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(107)	(111)	(7)	(235)	(200)
עליה במלאי ומלאי מקרקעין (לפני רכישת קרקעות)				
(248)	(87)	45	(324)	(156)
ירידה (עליה) בלקוחות				
(276)	(70)	121	(275)	(92)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
384	69 (*)	(311)	265 (*)	(62)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
277	(121)	(80)	25	(120)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
1,258	(8)	(27)	39	(165)

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

נספח ב' - השקעה בחברות ופעילויות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
14	14	-	14	(39)	הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(3)	(3)	-	(3)	(14)	רכוש קבוע
(5)	(5)	-	(5)	(47)	נכסי זכות שימוש
(4)	(4)	-	(4)	(14)	נכסים בלי מוחשיים
(14)	(14)	-	(14)	(77)	מוניטין
(3)	(3)	-	(3)	-	מסים נדחים
-	-	-	-	42	התחייבות בגין תמורה מותנית
4	4	-	4	54	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(11)	(11)	-	(11)	(95)	

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
642	147	194	285	330	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
199	54	36	111	83	ריבית
					מיסים על ההכנסה
					מזומנים שהתקבלו עבור:
125	11	11	25	43	ריבית
47	1	31	44	41	מיסים על ההכנסה

נספח ד' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
71	12	9	36	44	רכישת רכוש קבוע ונכסים אחרים
1,051	154	192	819	260	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
53	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1 - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים).
- יש לעיין בדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. הסכומים בבאורים לדוחות הכספיים מוצגים במיליוני ש"ח אלא אם נאמר אחרת.
- ג. מלחמת "חרבות ברזל"
- במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 לא חל שינוי מהותי בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על מגזרי הפעילות של החברה, כפי שפורטו בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ד. מבצע "עם כלביא"
- במהלך חודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן, שבמהלכו שיגרה איראן נגד מדינת ישראל מאות טילים בליסטיים וכטב"מים שגרמו לנפגעים ונזק לתשתיות ורכוש. המבצע הוביל להאטה ושיבוש בפעילות העסקית במשק הישראלי.
- להלן תמצית ההשפעות שנבעו מהמבצע על מגזרי הפעילות של הקבוצה:
1. אלקטרה -
למבצע לא הייתה השפעה משמעותית על פעילות אלקטרה.
 2. אלקטרה מוצרי צריכה -
בתקופת המבצע חלק מחנויות אמ"צ היו סגורות דבר שהוביל לירידה במחזור ההכנסות בעיקר בתחום ספורט ופנאי, בתחום סחר מותגים במוצרי צריכה חשמליים ובחנויות הדיוטי פרי.
 3. אלקטרה פאוור -
כתוצאה מפגיעת טיל במתחם בזן הודממו מתקני בזן וביום 29 ביוני 2025 עדכנה בזן כי החלה בהפעלה חלקית של מתקני הזיקוק וכי השלמת התיקונים עד להפעלה מלאה צפויה להסתיים בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2025.
 - כמו כן לאחר מועד הדוח בתי זיקוק אשדוד (להלן: "בזא") עדכנו על תקלה שגרמה הדממת חלק מהמתקנים ונכון למועד הדוח בית הזיקוק עובד בתפוקות חלקיות.
 - אלקטרה פאוור תלות בבזן ובבזא כספק עיקרי לגפ"מ ולאור האמור לעיל פעלה ופועלת אלקטרה פאוור לספק את התחייבויותיה ללקוחותיה באמצעות יבוא גפ"מ.
 - עלויות יבוא הגפ"מ, האטה במשק של המגזר העסקי ועלויות נלוות נוספות שספגה אלקטרה פאוור השפיעו על תוצאותיה בתקופת הדוח.
 4. אלקטרה נדל"ן -
בעקבות ההצלחה במבצע מול איראן וציפיות להסדר שלום איזורי, חל תיסוף בשער השקל שגרם לאלקטרה נדל"ן בדוח הדולרי שלה להוצאות מהפרשי שער בגין חלק מאיגרות החוב השקליות שלא נעשה בגין גידור, בסך של כ-11 מיליון דולר.
 5. אחרים -
כתוצאה מיישום הנחיות פיקוד העורף ביום 13 ביוני 2025 נעצרה פעילות בתי הקולנוע של הוט סינמה. החל מיום 25 ביוני 2025 חזרו בתי הקולנוע לפעילות מלאה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות 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, למעט האמור בסעיף ב' להלן.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 3 - מגזרי פעילות

למועד הדוחות הכספיים מדווחת החברה על מגזרי פעילות בהתאם לחברות המוחזקות על ידה כדלקמן:
אלקטרה בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה פאוור (2019) בע"מ ואחרים.

לפרטים בדבר פעילות המגזרים של החברה, ראה באור 1' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2024)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (* 2024)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (*)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
א. הכנסות					
ההרכב:					
12,357	2,991	3,412	5,970	6,784	אלקטרה
7,274	1,739	1,833	3,453	3,630	אלקטרה מוצרי צריכה
(311)	(142)	(14)	(228)	(20)	אלקטרה נדל"ן
889	196	221	409	496	אלקטרה פאוור
(60)	(15)	(10)	(30)	(29)	מכירות בין מגזריות
20,149	4,769	5,442	9,574	10,861	
200	56	43	100	108	אחרים
20,349	4,825	5,485	9,674	10,969	
ב. רווח (הפסד) מגזרי					
443	109	97	232	204	אלקטרה
324	61	93	125	228	אלקטרה מוצרי צריכה
(355)	(151)	(22)	(246)	(35)	אלקטרה נדל"ן
19	8	(2)	24	14	אלקטרה פאוור
(26)	(16)	29	(47)	22	אחרים
405	11	195	88	433	
(14)	(2)	(3)	(4)	(10)	בניכוי הוצאות בלתי מיוחסות:
(466)	(106)	(113)	(212)	(219)	הנהלה, כלליות ואחרות, נטו
(31)	19	(24)	9	(63)	מימון
(106)	(78)	55	(119)	141	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
					רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות

(* סווג מחדש בגין פעילויות שהופסקו, ראה באור 5.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. החברה

1. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45 מיליוני ש"ח (כ-1.67 ש"ח למניה) ששולם בחודש אפריל 2025.
ביום 27 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח (כ-0.74 ש"ח למניה) ששולם בחודש ספטמבר 2025.
2. בחודש ינואר 2025 התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים בעסקה במסגרתה מכרה למשקיעים המסווגים 41,830 מניות רגילות של אלקטרה שבבעלות החברה, בתמורה כוללת של 85 מיליוני ש"ח. כמו כן הנפיקה החברה 41,830 כתבי אופציה רכש לא סחירים הניתנים למימוש, כל אחד, למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של אלקטרה שבבעלות החברה הניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025. בתום חודש יוני 2025 מומשו כתבי האופציה ובתחילת חודש יולי 2025 הושלמה העסקה לפיה מכרה החברה 41,830 מניות רגילות של אלקטרה בתמורה לסך של 86 מיליון ש"ח. לאחר מימוש כתבי האופציה ומכירת מניות אלקטרה ירד שיעור החזקותיה של החברה באלקטרה לשיעור של 45.60%.
3. ביום 30 במרס 2025 אשררה מעלות S&P את דירוג החברה ואגרות החוב שלה בדירוג של ilAA-/Stable.
4. ביום 28 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חידוש התוכנית לרכישה עצמית למניות החברה בסך של 100 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום סיומה ביום 22 באוגוסט 2025.
5. ביום 19 ביוני 2025 התקשרה אלקו אלפא בע"מ (חברה בת בשליטת החברה), המחזיקה ב-30% מהזכויות במקרקעי המלון הפועל תחת השם "The George" בתל-אביב (להלן: "המלון") ובשטחי המסחר וחניות המלון במתחם האמור (ביחד: "המקרקעין"), בהסכם לרכישת יתרת הזכויות במקרקעין (70%) מהשותפים לעסקה המשותפת.
בתמורה לרכישת 70% מהזכויות במקרקעין וכל הציוד שהיה בבעלות המוכרים שילמה אלקו אלפא סך של 226 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, מתוכו, סך של 109 מיליון ש"ח בדרך של הסבת חלקם של המוכרים באשראי הבנקאי שנטלו למימון חלקם בפרויקט.
6. **השקעה בדסק"ש**
 - (א) החברה מחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - דסק"ש).
 - (ב) החברה ביצעה, באמצעות מומחה חיצוני, הערכת שווי של השקעתה בדסק"ש ובהתאם הועמדה ההשקעה ליום 30 ביוני 2025 על סך של 445 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 415 מיליוני ש"ח).
 - ברבעון השני של שנת 2025 נכללה הכנסה כוללת בסך של 42 מיליון ש"ח שנבעה מחלקה של החברה ברווחים על בסיס השווי המאזני ומקיטון בהפרשה לירידת ערך השקעתה בדסק"ש.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

א. החברה (המשך)

6. השקעה בדסק"ש (המשך)

ג) להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח והפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת השקעות דיסקונט בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,525	4,603	5,248	נכסים שוטפים
19,304	18,784	20,353	נכסים לא שוטפים
5,151	5,408	6,407	התחייבויות שוטפות
12,360	11,964	12,579	התחייבויות לא שוטפות
1,828	1,942	1,902	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
4,490	4,073	4,713	זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
1,552	623	540	995	965	הכנסות
355	232	157	350	384	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
31	64	22	116	109	בעלי מניות החברה
324	168	135	234	275	זכויות שאינן מקנות שליטה
432	258	86	395	330	רווח כולל
					רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
103	80	(28)	144	71	בעלי מניות החברה
329	178	114	251	259	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ב. אלקטרה

1. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון אלקטרה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-12.29 ש"ח למניה) ששולם בחודש מאי 2025.

ביום 26 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון אלקטרה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח (כ-12.27 ש"ח למניה) ששולם בחודש אוקטובר 2025.

2. ביום 24 בינואר 2025, נחתם הסכם (להלן: "ההסכם"), מכוחו Electra USA, Inc., חברה בת של אלקטרה (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 של אלקטרה 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 נוספים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

3. 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 כדין), צמודה למדד הבניה למגורים. העבודות צפויות להימשך עד כ-64 חודשים.

4. 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 כדין), 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.

5. ביום 14 במאי 2025 חתמה אלקטרה עם שנהב מימון נתניה בי או טי בע"מ (להלן: "הרוכשת"), על הסכם למכירת מלוא החזקות אלקטרה (להלן: "ההסכם") בחברת קמפוס אלקטרום בע"מ, אשר הינה הזכיה בפרויקט קריית הממשלה בנתניה (להלן: "הזכיה" ו-"הפרויקט", בהתאמה). לאחר תאריך המאזן, ביום 20 ביולי 2025 הושלמה עסקת המכירה, לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים, וכתוצאה מכך בדוחות לרבעון השלישי של שנת 2025 צפוי לנבוע לאלקטרה רווח הון לפני מס, בסך של כ-16 מיליוני ש"ח והחוב הפיננסי, נטו של הקבוצה יקטן בסך של כ-280 מיליוני ש"ח. יצוין, כי אלקטרה תמשיך להחזיק במלוא מניות חברת התפעול והתחזוקה המספקת לזכיה את שירותי התפעול והתחזוקה של הפרויקט.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ב. אלקטרה (המשך)

6. ביום 21 במאי 2025 התקשרה אלקטרה תשתיות בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של כל אחת מהחברות, חברת טר ארמה בע"מ וחברת טר ארמה תעשיות בע"מ (להלן: "העסקה"), העוסקות בתחומי התשתיות והתעשייה, מבעל מניותיהן הקיים (להלן: "הסכם הרכישה" ו-"החברות הנרכשות", בהתאמה).
- התמורה הכוללת שתשלם אלקטרה תשתיות בגין העסקה תסתכם לסך של כ-50-36 מיליוני ש"ח (בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם הרכישה). כמו כן נקבעו אופציות Call/Put לרכישת יתרת 49% מהון המניות של כל אחת מהחברות הנרכשות בתום 72 חודשים לאחר השלמת העסקה, בהתאם לשווי אשר ייקבע על בסיס מכפיל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הרכישה.
- השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות ומספר תנאים מתלים נוספים כמקובל בעסקאות רכישה.
- מחזור הפעילות השנתי של החברות הנרכשות מוערך בכ-320 מיליוני ש"ח. צבר העבודות נכון למועד חתימת ההסכם מסתכם לכ-800 מיליוני ש"ח.
7. לאחר תאריך המאזן, מימשה אלקטרה אופציה (שנקבעה בהסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים בשנת 2022) לרכישת 24.5% ממניות חברת טרגט א.מ.נ בע"מ בתמורה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח.

ג. אמ"צ

1. ביום 23 במרס 2025 אישר דירקטוריון אמ"צ חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח (כ-1.72 ש"ח למניה) ששולם בחודש אפריל 2025.
2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה המוחזק על ידי אמ"צ
- (א) בהמשך לאמור בבאור 13ב' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר זכויות אמ"צ וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי") במקרקעין בראשון לציון, ביום 24 ביוני 2025 חתמה אמ"צ על הסכם לביטול העסקה מיולי 2021 לרכישה על ידי ריאליטי של מחצית מזכויות אמ"צ בחלקה 16 גוש 5032 שבמועד זה טרם הושלמה. בתמורה השיבה אמ"צ את המקדמה שקיבלה בתוספת ריבית שנקבעה והחזר הוצאות בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח.
- בחודש יוני 2025 קיבלה אמ"צ הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לפיה נקבע שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על סך של 390 מיליון ש"ח ובהתאם לכך כללה אמ"צ בחציון הראשון של שנת 2025 הכנסות מהתאמת השווי ההוגן בסך של 80 מיליון ש"ח.
- (ב) בנוסף, ובהמשך לאמור בבאור 13ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הצדדים הסכימו כי אמ"צ תרכוש מריאליטי את חלקה של ריאליטי (50%) בחלקות 15 ו-75 בגוש 5032 (הגובלות בחלקה הנ"ל), כך שאמ"צ תחזיק במלוא הזכויות בחלקות האמורות, וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-66.8 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלומים במשך תקופה של עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם מכר על ידי הצדדים. בנוסף, תשלם אמ"צ לריאליטי תשלום בסך 5.5 מיליון ש"ח בגין אובדן דמי שכירות אשר אמ"צ התחייבה לשלם במסגרת עסקת שכירות אשר אמורה הייתה להיחתם בינה ובין העסקה המשותפת.
- עוד הוסכם כי ריאליטי תעניק שירותים לאמ"צ בגין חלקה 75. ככל שיעלה בידי ריאליטי לעמוד ביעדים שהוגדרו בין הצדדים, היא תהא זכאית לתשלום בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח אשר ישולם על בסיס הצלחה בלבד. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.
- הנדל"ן להשקעה בהקמה כאמור לעיל (חלקות 15 ו-75) הוצג למועד הדוח הכספי לפי שווי ההוגן אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בהתאם לכך כללה אמ"צ בחציון הראשון של שנת 2025 הוצאה מהתאמת השווי ההוגן בסך של 15 מיליון ש"ח.
- למועד הדוח חלק אמ"צ בחלקות 15 ו-75 הינו 50% וכן זכות להירשם כבעלים של 50% נוספים בכפוף להשלמת העסקה.
3. ביום 7 באוגוסט, 2025 אשררה Standard & Poor's Maalot לאמ"צ דירוג (ilAA-) שניתן לה וקבעה שתחזית הדירוג הינה יציבה. כמו כן, אשררה Standard & Poor's Maalot לאגרות החוב (סדרה א') של אמ"צ דירוג (ilAA-) וקבעה לאמ"צ דירוג מנפיק זמן קצר (ilA-1+).

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ג. אמ"צ (המשך)

4. עניינים הנוגעים לקבוצת גלובל ריטייל ק.י. בע"מ (להלן: "גלובל ריטייל")

א) עד למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים הושלם תהליך שיפוץ והסבת סניפי גלובל ריטייל תחת המותג Carrefour. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מפעילה גלובל ריטייל בסה"כ 148 סניפים.

ב) בהמשך לאמור בבאור 27ב' (7)(י) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות גלובל ריטייל עם צד שלישי למכירת 8 סניפים ולאחר השלמת מכירת סניף אחד בשנת 2024, השלימה גלובל ריטייל בתקופת הדוח מכירת 5 סניפים נוספים בתמורה כוללת נוספת של כ-29 מיליוני ש"ח. למועד אישור דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, השלימה גלובל ריטייל מכירת סניף נוסף בתמורה נוספת של כ-1 מיליון ש"ח.

ג) כאמור בבאור 27ב' (7)(א)(3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הנהלת גלובל ריטייל פועלת לצמצום עלויות והגדלת תזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת וזאת באמצעות המשך יישום תוכנית התייעלות מפורטת. ככל ולאחר הפעולות האמורות (או קודם לכן) עדיין יהיה צורך במקור תזרימי לגלובל ריטייל בעלי המניות של גלובל ריטייל ובכללם אמ"צ (או חלק מהם) יעמידו לה את התזרים הנדרש, בתקופה של שנתיים ממועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של גלובל ריטייל, בהתאם לסכומים שהוערכו על ידי גלובל ריטייל ובסכום מוגבל.

ד. אלקטרה נדל"ן

1. שינויים במהלך תקופת הדוח בפעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב של אלקטרה נדל"ן

א) עדכון אודות קרנות החוב הראשונה והשנייה למימון מקבצי דיור בארה"ב

למועד פרסום הדוחות הכספיים קרנות החוב הראשונה והשנייה מחזיקות ב-29 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה של 258 מיליוני דולר וב-25 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה של 356 מיליוני דולר, בהתאמה. תקופת ההשקעות בקרן החוב השנייה הוארכה בחצי שנה עד ליום 28 באוקטובר 2025. לאור השינויים בתנאי השוק אשר משפיעים על חלק מהלווים, ישנם מקרים בהם קרנות החוב השתלטו על ניהול, תפעול ובעלות הנכסים להם ניתן המימון, זאת במסגרת זכויות חוזיות קיימות, הן מול הלווים עצמם והן מול המלווים הבכירים (Senior Lenders). למועד פרסום הדוחות הכספיים, השתלטו קרנות החוב על ניהול עשרים ושש עסקאות, כדלקמן:

קרן חוב 1 - הקרן השתלטה על ניהול שבע עשרה עסקאות מתוכם בעשר עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

קרן חוב 2 - הקרן השתלטה על ניהול תשע עסקאות מתוכם בשמונה עסקאות הבעלות על הנכסים הועברה לקרן החוב.

להערכת הנהלת אלקטרה נדל"ן, נוכח תנאי השוק ובהתאם לאופי הפעילות והמודל העסקי, ייתכנו מקרים נוספים בהתאם קרנות החוב ישתלטו על הניהול ו/או הבעלות בנכסים.

בהתאם לאמור בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסיים (להלן: "התקן") ביצעה אלקטרה נדל"ן נכון למועד הדוח, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכה ביחס להפסדי אשראי חזויים (ECL) בקשר עם פעילותן של קרנות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ד. אלקטרה נדל"ן (המשך)

1. שינויים במהלך תקופת הדוח בפעילות קרנות ושותפויות השקעה בארה"ב של אלקטרה נדל"ן (המשך)

(ב) בתים פרטיים - Single Family Rental (להלן - "SFR")

(1) שותפויות השקעה

בהמשך לאמור בבאור 11ד' (ב) (7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, מחזיקה אלקטרה נדל"ן, ביחד עם שותפים מוגבלים, 25 שותפויות אותן מנהלת אלקטרה נדל"ן כשותף מנהל (GP), יחד עם השותף המקומי. השותפויות הנ"ל הינן הבעלים של 4,263 בתים פרטיים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב בעלות (100%) של כ-1.2 מיליארד דולר וההון העצמי (100%) שהושקע מסתכם בסך של כ-475 מיליוני דולר. אלקטרה נדל"ן מחזיקה כשותפה מוגבלת (LP) ב-19 שותפויות בשיעורים של כ-5% - 18%. שיעור החזקת אלקטרה נדל"ן יחד עם השותף המקומי, בשאר השותפויות, בשלב זה, הינו 100%.

בנוסף השקיע השותף הכללי (GP) (100%) סך של כ-11.8 מיליוני דולר עבור רכישת קרקעות, פקדונות ומקדמות לבניה ורכישת בתים עתידיים נוספים (מומן באשראי בנקאי).

(2) קרן להשקעות

בחודש מרס 2025 הודיעה אלקטרה נדל"ן על סגירה ראשונה (Initial Closing) של הקרן להשקעות בבתי פרטיים להשכרה BTR-SFR בהיקף התחייבויות של כ-225 מיליון דולר. סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ-231 מיליון דולר.

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים רכשה הקרן שני מתחמי BTR בהיקף השקעה הוגנית כוללת של כ-6.3 מיליוני דולר.

ג) ליום 30 ביוני 2025, לאלקטרה נדל"ן דמי הצלחה צבורים לקבל (Promote) מפעילות הקרנות ושותפויות ההשקעה שלה בסך של כ-151 מיליוני דולר.

2. קרן להשקעה במשרדים בבריטניה

בהמשך לבאור 11ד' (ז) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, סך ההתחייבויות שנחתמו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסתכמות לסך של כ-119 מיליוני ליש"ט וכן כ-11 מיליוני ליש"ט שגוייסו מ-Co Investors Partners ובסה"כ גוייס סך של כ-130 מיליוני ליש"ט. למועד פרסום הדוחות הכספיים ממשיכה אלקטרה נדל"ן לפעול לגיוס משקיעים לקרן עד לסכום כולל של כ-200 מיליוני ליש"ט וזאת עד לסגירה הסופית של הקרן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מחזיקה הקרן להשקעות בבריטניה בשלושה בנייני משרדים בהיקף השקעה כוללת של כ-49 מיליוני ליש"ט (חלק הקרן).

3. ביום 12 בפברואר 2025, השלימה אלקטרה נדל"ן הנפקה פרטית של 4,136,505 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב של אלקטרה נדל"ן, אשר הוצעו למשקיעים מסווגים מכח דוח הנפקה פרטית. התמורה ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בסך של 200 מיליוני ש"ח. כפועל יוצא מהאמור לעיל ירד שיעור החזקותיה של החברה באלקטרה נדל"ן לשיעור של כ-51.24%.

4. ביום 3 בפברואר 2025, אישרה מידרוג דירוג A3.il באופן יציב לאלקטרה נדל"ן ולאגרות החוב שלה (סדרות ו' ו'').

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוגוסט 2025 אישרה מעלות את דירוג אלקטרה נדל"ן בדירוג ilA- באופן יציב.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ד. אלקטרה נדל"ן (המשך)

5. צרף מידע תמציתי של חברות כלולות של אלקטרה נדל"ן

(א) להלן המידע התמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של הקרן הרביעית להשקעות במקבצי

דיוור בארה"ב American Landmark Electra Multifamily Investments Fund IV L.P :

(הנתונים הינם לפי 100%)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מיליוני דולר מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	
45	65	55	נכסים שוטפים
2,136	1,723	2,189	נכסים לא שוטפים
24	24	34	התחייבויות שוטפות
295	233	321	הלוואות בעלים
1,259	1,110	1,258	התחייבויות לא שוטפות
603	421	631	נכסים נטו
603	421	631	הון המיוחס לבעלי המניות
סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:			
12	10	9	מזומנים ושווי מזומנים
1,259	1,110	1,258	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים, הלוואות בעלים והפרשות)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	
89	71	45	37	155	הכנסות
43	34	22	17	73	רווח תפעולי
35	(76)	37	(80)	(39)	התאמות שווי הוגן
19	(84)	29	(84)	(62)	רווח (הפסד) לתקופה
35	27	17	14	60	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ד. אלקטרה נדל"ן (המשך)

5. צרף מידע תמציתי של חברות כלולות של אלקטרה נדל"ן (המשך)

(ב) להלן המידע התמציתי המצרפי של חטיבות הקרקע במיאמי ביחס לשתי ישויות בקשר עם פרויקט הפיתוח והנדל"ן המניב לגביו בוצע הערכת השווי (הנתונים הינם לפי 100%).

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מיליוני דולר מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	מיליוני דולר בלתי מבוקר	
7	21	9	נכסים שוטפים
222	222	231	נכסים לא שוטפים
3	4	5	התחייבויות שוטפות
72	88	85	התחייבויות לא שוטפות, נטו
154	151	150	נכסים נטו
154	151	150	הון המיוחס לבעלי המניות
			סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
1	(*)	1	מזומנים ושווי מזומנים
72	89	85	התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
מיליוני דולר	מיליוני דולר	מיליוני דולר	מיליוני דולר	מיליוני דולר	
7	6	3	3	12	הכנסות
2	(*)	1	(*)	(*)	רווח תפעולי
9	(3)	9	(3)	(3)	התאמות שווי הוגן
8	(5)	9	(4)	(7)	רווח (הפסד) לתקופה
1	1	(*)	(*)	3	הוצאות ריבית (לא כולל הוצאות לבעלי המניות)

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון דולר.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

ה. אלקטרה פאוור

1. בהמשך לאמור בבאור 11ד' (3)(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בתקופת הדוח מכרה BRP מספר פרויקטים, כאשר מתוך התמורות העבירה לאלקטרה פאוור סך של כ-11.5 מיליון דולר מהלוואות הבעלים כך שיתרת קרן ההלוואה למועד הדוחות הכספיים עומדת על סך של כ-19.5 מיליון דולר. תשלומים נוספים צפויים להתקבל בכפוף לעמידה באבני דרך הקשורים בפרויקטים, אשר חלקם צפויים להתממש במהלך שנת 2025.
2. בהמשך לאמור בבאור 11ד' (3)(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר עדכון הסכמי בעלי המניות ב-BRP בכל הנוגע להקטנת התחייבויות אלקטרה פאוור להעמדת מסגרת ערבויות בנקאיות לטובת פעילות BRP, במהלך תקופת הדוח הקטינה אלקטרה פאוור את מסגרת הערבויות בסך של כ-36.6 מיליון דולר כך שנכון למועד הדוחות הכספיים יתרת מסגרת הערבויות עומדת על סך של כ-1.5 מיליון דולר.
3. בהמשך לאמור בבאור 27ב' (8)(ב) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 8 בינואר 2025 חתמו אלקטרה פאוור חשמל שותפות מוגבלת ופריים אנרג'י על תוספת להסכם. במסגרת התוספת להסכם הורחבה תכולת ההסכם מהספק של 75 מגה וואט (AC) וקיבולת של 375 מגה וואט שעה, להספק של 100 מגה וואט (AC) וקיבולת של 500 מגה וואט שעה אגירה. בנוסף, הוסכם לכלול את המתקנים נשוא ההסכם במסגרת המתקנים אשר לגביהם פריים אנרג'י מקיימת כיום משא ומתן מול תאגיד בנקאי לקראת חתימה על הסכם מימון. תקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנים ממועד תחילת הספקת החשמל ממתקני האגירה קרי, המועד שבו ישויכו מתקני האגירה לאלקטרה פאוור בהתאם להוראות אמות המידה, לאחר ההפעלה המסחרית שלהם. להערכת אלקטרה פאוור, סך היקף רכישת החשמל המצטבר למשך כל תקופת ההסכם נאמד בסך של כ-1.6-1.7 מיליארד ש"ח. כמו כן, עודכנו מספר סעיפים הנוגעים לבטוחות (לרבות העמדת ערבות אלקטרה פאוור) ולהתחייבויות הצדדים כמקובל בעסקאות מסוג זה, לצורך התאמתם לדרישות הגורם המממן. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכלל כך אישורים רגולטורים נדרשים ואישורי תאגידים בנקאיים.
4. בהמשך לאמור בבאור 27ב' (8)(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 24 ביולי 2025, לאחר מועד הדוח, הודיעה EDF לחברה-הבת כי החלה בהזרמת החשמל הירוק, המיוצר במתקני ייצור סולאריים משולבי אגירת אנרגיה אשר הוקמו וחוברו לרשת החשמל על-ידי EDF. בהתאם לכך, במועד זה, עם הפעלתם המסחרית של המתקנים, ישויכו המתקנים לחברה, ומלוא החשמל המיוצר בהם יירכש ע"י החברה ויימכר על ידה ללקוחותיה.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

1. הסכמי ניהול, ביטוח דירקטורים ותביעות בקבוצה

1. בהמשך לאמור בבאור 27ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש יוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של אלקטרה פאוור את המשך הסכם ההתקשרות עם החברה למתן שירותי ניהול, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 11 ביוני 2025.

להלן עיקרי ההסכמים שאושרו:

(א) אלקו תעמיד שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף של 25% משרה בתמורה לסך של עד 850 אלפי ש"ח לשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן) מזה סך של 650 אלפי ש"ח יהווה רכיב קבוע וסך של 200 אלפי ש"ח יהווה רכיב משתנה שישולם כמענק כספי כפוף לעמידה בקריטריון התשואה למניה, כמפורט בסעיף ה' להלן.

(ב) שירותי דירקטורים - אלקו תעמיד לאלקטרה פאוור חברות קבועה של דירקטורים מטעמה בדירקטוריון של אלקטרה פאוור (לא יותר משני דירקטורים, לא כולל יו"ר הדירקטוריון) בתמורה לגמול שנתי וגמול השתתפות עבור כל ישיבה בה דירקטורים היו נוכחים בהתאם לסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ובסכום זהה לסכום המשולם לדירקטורים החיצוניים של אלקטרה פאוור.

(ג) שירותי ניהול נוספים - אלקו תעניק לאלקטרה פאוור באמצעות מנהליה ועובדיה שירותים כדלקמן: ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, שירותי פיתוח עסקי בארץ ובחו"ל ואיתור הזדמנויות עסקיות, השתתפות פעילה בדיונים אסטרטגים, חשבונאות, מסים, כספים, קבלת אשראים ומימון, בטוח וסייבר וכיוצא ב. בתמורה תקבל החברה סך של עד 2,172 אלפי ש"ח מזה סך של 1,543 אלפי ש"ח יהווה רכיב קבוע וסך של 629 אלפי ש"ח יהווה רכיב משתנה שישולם כמענק כספי כפוף לעמידה בקריטריון התשואה למניה, כמפורט בסעיף ה' להלן.

(ד) מענק הניהול השנתי המירבי לו זכאית החברה לקבל מאלקטרה פאוור הינו בסך של עד 1.4 מיליון ש"ח וזאת כפוף לעמידה במבחני תשואת מניה, כמפורט בסעיף ה' להלן.

(ה) במידה ותשואת המניה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 1-3 להלן, אזי ישולם מענק כספי בסך של 1.4 מיליון ש"ח במלואו ביחס לאותה שנה רלוונטית:

1) ביחס לשנת ההסכם הראשונה אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם הניהול (להלן: "הכניסה לתוקף") משקף עליה בשיעור של 10% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

2) ביחס לשנת ההסכם השנייה - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 24 חודשים ממועד הכניסה לתוקף של ההסכם משקף עליה של 21% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

3) ביחס לשנת ההסכם השלישית - אם שער הסגירה של המניה במועד בו חלפו 36 חודשים ממועד הכניסה לתוקף של ההסכם משקף עליה של 33.1% לעומת שער הסגירה של המניה במועד הכניסה לתוקף.

2. ביום 24 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות המוחזקות שלה (לרבות חברות בנות ציבוריות), אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה כפי שיהיו מעת לעת, לרבות המנכ"לים המשותפים שהינם בעלי השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

הפוליסה האמורה הינה לתקופה של 12 חודשים מיום 1 במאי 2025 (תום תקופת הפוליסה הקודמת) ועד וכולל ליום 30 באפריל 2026, בעלות כוללת לקבוצה של כ-406.3 אלפי דולר ובכיסוי ביטוחי כולל, למקרה ובמצטבר של 120 מיליוני דולר.

חלקה של החברה בעלות הפוליסה הקבוצתית (לרבות בגין חברות פרטיות) יעמוד על סך של כ-91.8 אלפי דולר.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה - (המשך)

1. הסכמי ניהול, ביטוח דירקטורים ותביעות בקבוצה (המשך)

3. ביום 6 בינואר 2025 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בקשה כנגד החברה וחברות בנות בשליטת החברה, לפי סעיף 196א' לחוק החברות לגילוי ועיון במסמכים, לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. עניינה של הבקשה הוא 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.

בהתאם להחלטת המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו מיום 15 ביולי 2025, המועד להגשת תגובה לבקשה לגילוי ועיון במסמכים כאמור נקבע ליום 7 בספטמבר 2025.

החברה ויועציה המשפטיים לומדים את הבקשה ואולם מעיון ראשוני נראה כי הבקשה קנטרנית וכוללת טענות לא מבוססות אשר החברה דוחה על הסף.

באור 5 - פעילויות שהופסקו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
א. להלן הרכב ההפסד מפעילויות שהופסקו					
הפסקת פעילות קווי ייצור משאבות חום	ב'5 (33)	7	-	3	4
הפסקת פעילות 7-Eleven	ג'5 (1)	(9)	-	(5)	(16)
הפסקת פעילות קוויק	ד'5 -	(1)	-	(1)	(1)
הפסקת פעילות בתחום הסולאר	ה'5 -	-	-	-	(9)
מכירת פעילות הייזום של מערכות ומתקנים סולאריים בישראל	ו'5 -	(1)	-	-	(3)
	(34)	(4)	-	(3)	(25)

ב. כאמור בבאור 27ב' (7) (טו) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר שינויים רגולטוריים בתחום מערכות חימום וקירור הפסיקה החברה הנכדה של אמ"צ בתום חודש מרס 2025 את פעילותה בתחום ייצור מערכות חימום שנכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

כחלק מיישום האמור לעיל, חתמה ביום 13 במרס, 2025 החברה הנכדה של אמ"צ על הסכם קיבוצי מיוחד עם הסתדרות העובדים החדשה ונציגות העובדים ביחס לעקרונות על פיהם יחושב הפיצוי בגין פרישות העובדים.

ג. כאמור בבאור 31ב' (2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מאי 2024 חתמה אמ"צ על הסכם למכירת זכויותיה והתחייבויותיה במושכרים בהם היא הפעילה את חנויות רשת 7-Eleven בישראל ובכך סיימה את הפעלת הרשת בישראל.

ד. כאמור בבאור 31ב' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, פעלה גלובל ריטייל בשנת 2023 להפסקת הפעילות שנרכשה מקוויק.

ה. בהתאם להחלטת הנהלת אמ"צ בשנת 2024 לממש את החזקתה בחברה המוחזקת בעקיפין על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי אמ"צ ועל ידי בריח גולן צידו אנרגיה בע"מ, החליטה אמ"צ להפחית את השקעותיה בחברה המשותפת וסיווגה את ההוצאה נטו שנבעה מההפחתה כאמור בסך של 9 מיליוני ש"ח לפעילות מופסקת.

ו. כאמור בבאור 31א' (4) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות אלקטרה פאוור עם טראלייט סולארטק בע"מ בהסכם למכירת מלוא זכויותיה של החברה הבת בפעילות הייזום של מערכות ומתקנים סולאריים בישראל, בחודש פברואר 2024 הושלמה העסקה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

- א. בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של היתרות בדוחות הכספיים של קבוצת המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, כפי שהוצגו בבאור 35 ג' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ב. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ויתרות חייבים לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

א - 40 / אלקו מאוחד יוני 2025.docx

אלקו בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 ביוני 2025

תוכן עניינים

- 52 -דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
- 53 -דוח רואה החשבון המבקר
- 54 -נתונים כספיים מתוך המאזן המאוחד של החברה
- 55 -נתונים כספיים מתוך הדוח המאוחד על הרווח הכולל של החברה
- 56 -נתונים כספיים מתוך הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
- 57 -מידע נוסף

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 אלקו בע"מ ליום 30 ביוני 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

לכבוד

בעלי המניות של חברת אלקו בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהם הסתכמה לסך של 445 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של 32 מיליוני ש"ח ו-7 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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,
27 באוגוסט 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
50	80	136	נכסים שוטפים
6	6	12	מזומנים ושווי מזומנים
16	5	6	חייבים ויתרות חובה
72	91	154	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
			סה"כ נכסים שוטפים
40	35	48	נכסים לא שוטפים
2	3	3	חייבים ויתרות חובה
2	3	2	רכוש קבוע
25	25	25	נכסי זכות שימוש
2,788	2,877	2,914	מסים נדחים
2,857	2,943	2,992	נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות לרבות מוניטין (ראה באור 3)
2,929	3,034	3,146	סה"כ נכסים לא שוטפים
125	29	320	התחייבויות שוטפות
85	75	85	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2	2	2	אגרות חוב - חלויות שוטפות
1	1	1	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
31	10	38	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1	1	8	זכאים ויתרות זכות
245	118	454	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
102	127	61	התחייבויות לא שוטפות
474	556	476	אשראי מתאגידים בנקאיים
2	3	1	אגרות חוב
578	686	538	התחייבויות בגין חכירות
2,106	2,230	2,154	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,929	3,034	3,146	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

27 באוגוסט 2025

מ. פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

מ. זלקינד
מנכ"ל משותף

א. וסלי
סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
20	5	5	10	10	הכנסות מחברות מוחזקות
-	-	-	-	(*)	הכנסות אחרות, נטו
20	5	5	10	10	סה"כ הכנסות
(76)	(38)	-	(35)	45	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(34)	(7)	(8)	(14)	(20)	הוצאות הנהלה וכלליות
(29)	(26)	35	(65)	7	הכנסות (הוצאות) אחרות
37	21	7	25	14	הכנסות מימון
(36)	(9)	(9)	(16)	(18)	הוצאות מימון
(138)	(59)	25	(105)	28	
(118)	(54)	30	(95)	38	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	הטבת מס
(118)	(54)	30	(95)	38	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
(7)	39	(132)	72	(74)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס) (נובע בעיקר מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים)
(125)	(15)	(102)	(23)	(36)	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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(118)	(54)	30	(95)	38
76	38	-	35	(45)
57	30	40	30	40
2	(*)	1	1	1
29	26	(35)	65	(7)
1	1	-	1	1
-	-	-	-	(*)
2	2	-	-	2
167	97	6	132	(8)
(27)	(18)	(10)	(12)	(5)
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
7	1	21	(14)	13
(20)	(17)	11	(26)	8
29	26	47	11	38
(64)	(33)	(134)	(41)	(144)
-	-	-	-	85
-	-	-	-	(1)
-	-	-	-	(*)
(64)	(33)	(134)	(41)	(60)
(50)	(30)	(45)	(30)	(45)
(12)	-	-	(12)	-
198	198	-	198	-
(151)	(26)	-	(51)	(66)
(2)	(*)	(*)	(1)	(1)
92	(58)	220	(4)	220
-	(*)	-	(*)	-
75	84	175	100	108
40	77	88	70	86
10	3	48	10	50
50	80	136	80	136
17	2	6	7	10
2	(*)	-	(*)	1

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

הפסד (רווח) המיוחס לחברות מוחזקות

קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות

פחת והפחתות

ירידת (עליית) ערך השקעה בחברה המטופלת לפי

שיטת השווי המאזני

עלות תשלום מבוסס מניות

רווח ממימוש רכוש קבוע

שערוך חייבים והתחייבויות לזמן ארוך, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ירידה (עלייה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעות בחברות מוחזקות

תמורה ממימוש חברה מוחזקת

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

רכישת מניות אוצר

הנפקת אגרות חוב

פרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב

פרעון התחייבויות בגין חכירה

אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים

מימוש כתבי אופציה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

עליה במזומנים ושווי מזומנים של החברה**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה של החברה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה של החברה****מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

(*) 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 בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

- א. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 45 מיליוני ש"ח (כ-1.67 ש"ח למניה) ששולם בחודש באפריל 2025.
- ביום 27 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח (כ-0.74 ש"ח למניה) שישולם בחודש ספטמבר 2025.
- ב. ביום 25 במרס 2025 אישר דירקטוריון אלקטרה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד שהתקבל בחודש מאי 2025 הסתכם בסך של 22 מיליוני ש"ח.
- ביום 26 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון אלקטרה חלוקת דיבידנד בסך של 47 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד שיתקבל בחודש אוקטובר 2025 מסתכם בסך של 21 מיליוני ש"ח.
- ג. ביום 23 במרס 2025 אישר דירקטוריון אמ"צ חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד שהתקבל בחודש אפריל 2025 הסתכם בסך של 18 מיליוני ש"ח.
- ד. בחודש ינואר 2025 התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים בעסקה במסגרתה מכרה למשקיעים המסווגים 41,830 מניות רגילות של אלקטרה שבבעלות החברה, בתמורה כוללת של 85 מיליוני ש"ח. כמו כן הנפיקה החברה 41,830 כתבי אופציה רכש לא סחירים הניתנים למימוש, כל אחד, למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של אלקטרה שבבעלות החברה הניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025. בתום חודש יוני 2025 מומשו כתבי האופציה ובתחילת חודש יולי 2025 הושלמה העסקה לפיה מכרה החברה 41,830 מניות רגילות של אלקטרה בתמורה לסך של 86 מיליון ש"ח. לאחר מימוש כתבי האופציה ומכירת מניות אלקטרה ירד שיעור החזקותיה של החברה באלקטרה לשיעור של 45.60%.
- ה. ביום 6 בינואר 2025 הוגשה בקשה כנגד החברה לפי סעיף 196א' לחוק החברות לגילוי ועיון במסמכים לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת, לפרטים ראה באור 4'ו(3) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- ו. ביום 30 במרס 2025 אשררה מעלות S&P את דירוג החברה בדירוג של ilAA-/Stable.
- ז. בחודש אפריל 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לפרטים ראה באור 4'ו(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
- ח. ביום 28 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חידוש התוכנית לרכישה עצמית למניות החברה בסך של 100 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום סיומה ביום 22 באוגוסט 2025.
- ט. בחודש יוני 2025 אושר המשך התקשרות החברה עם אלקטרה פאזור למתן שירותי ניהול לתקופה של שלוש שנים, לפרטים ראה באור 4'ו(1) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3. הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
874	859	884	אלקטרה
311	301	316	אלקטרה מוצרי צריכה
518	617	502	אלקטרה נדל"ן
495	513	480	אלקטרה פאזור
415	414	445	דסק"ש
74	70	70	דרימ גרופ הולדינגס
99	102	215	אלקו הוספיטליטי
2	1	2	אחרים
<u>2,788</u>	<u>2,877</u>	<u>2,914</u>	

א - 40 / אלקו סולו יוני DOCX.2025

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן – "תקנות הדוחות") לרבעון השני של שנת 2025:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דניאל זלקינד, מנהל כללי משותף;
2. מיכאל זלקינד, מנהל כללי משותף;
3. אליעזר וסלי, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהלים הכלליים המשותפים ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהלים הכלליים המשותפים ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד) (1) לתקנות הדוחות:**הצהרת מנהלים****הצהרת מנהל כללי**

אני, **דניאל זלקינד**, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקו בע"מ ("להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

27 באוגוסט, 2025

דניאל זלקינד

מנכ"ל משותף

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות הדוחות:**הצהרת מנהלים****הצהרת מנהל כללי**

אני, **מיכאל זלקינד**, מזהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלקו בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) 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.

27 באוגוסט, 2025

מיכאל זלקינד

מנכ"ל משותף

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אליעזר וסלי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלקו בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) 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.

27 באוגוסט, 2025

אליעזר וסלי

סמנכ"ל כספים