



DIC  
DISCOUNT INVESTMENT  
CORPORATION

## מצגת שוק הון

דוחות כספיים

רבעון 3, 2022

פ כ ס ט כ כ

# הבהרה משפטית Disclaimer

- מצגת זו נערכה על ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה" או "דסק"י"ש").
- מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד, ואינה מהווה חוות דעת או המלצה. כן, המידע הנכלל במצגת איננו מהווה ייעוץ, המלצה או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בניירות ערך של החברה ובהתאמה אינה מהווה הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.
- המצגת אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה והחברות המוחזקות שלה וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה המתפרסמים באתרי ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה ואינה מיועדת להחליף את העיון בהם.
- מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים, כוונות ומידע אחר המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה, ומשכך הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור מבוסס על המידע הקיים במועד עריכת מצגת זו בידי החברה, על היכרותה של החברה את החברות המוחזקות שלה והמאפיינים העסקיים שלהן, על ניסיון העבר, על תכניות של החברה לתאריך מצגת זו, על מהלכים אפשריים ומהלכים בביצוע בקשר לנכסים של החברה ועל מועדי פירעון הקבועים בלוחות סילוקין של הלוואות ואיגרות חוב של החברה. התממשותו של המידע צופה פני העתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותן, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה, ואשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.
- החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.
- נתוני שווי השוק הינם ליום 22/11/2022 והיתרה בספרים הינה ליום 30/09/2022 אלא אם נכתב אחרת.

- דסק"ש הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי, בעיקר בענפי הנדל"ן, תקשורת, הטכנולוגיה והחקלאות. לרוב, דסק"ש משקיעה בחברות המוחזקות באופן המקנה לה השפעה ומעורבות על הנחייתן וניהולן במטרה לקדם ולהשיא את ערכן של השקעותיה הקיימות ולהביא להשבחתן או למכירתן. עיקרן של החברות המוחזקות ע"י דסק"ש הן חברות ציבוריות מובילות בתחומן, בעלות נגישות טובה לשוקי ההון ולמערכת הבנקאית.
- דסק"ש הורידה את רמת המינוף שלה בשנתיים האחרונות ושואפת להמשיך ולשפר את רמת המינוף שלה. כחלק מיעדיה והתוכנית האסטרטגית של החברה, בכוונת החברה לפעול למיקוד עסקי הקבוצה בתחום הנדל"ן וכן להורדת היקף המינוף בקבוצה ובמסגרת זו, בין היתר, דסק"ש תבחן ותבצע מהלכים ברמת המטה וכן ברמת החברות המוחזקות שלה, שיש בהן כדי להציף ערך מחד ומנגד לייצר לה תזרים שיסייע בשירות החוב, ולרבות בדרך של מימושים עסקיים.



# דסק"ש במספרים

נתוני מאזן ליום 30/09/22

○ היקף מאזן מאוחד: כ-32.9 מיליארד ש"ח

○ נזילות: כ-1.1 מיליארד ש"ח (סולו)

○ הון עצמי: 2,491 מיליון ש"ח

○ LTV 60%

נתוני שוק ליום 22/11/22

○ שווי שוק החזקות סחירות (חלק החברה): 2,834 מיליון ש"ח

○ שווי שוק 947 מיליון ש"ח

○ דירוג מעלות BBB יציב

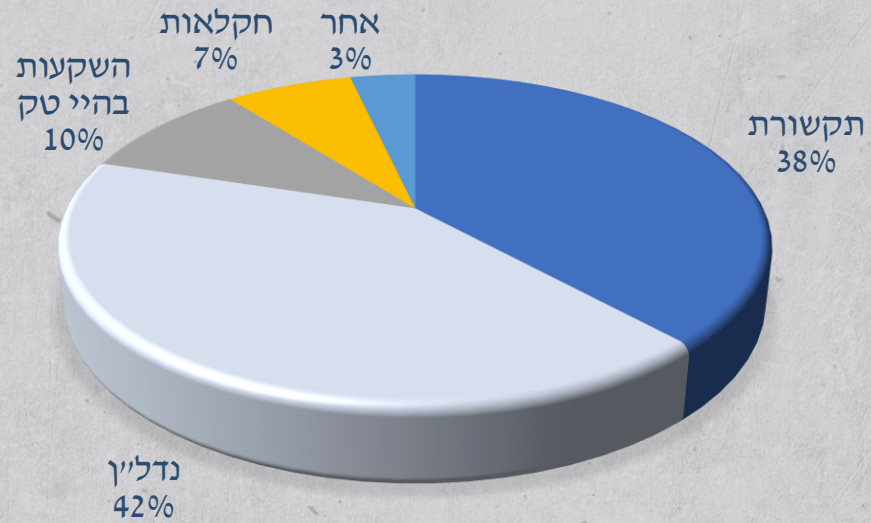
○ LTV 64%

DIC  
DISCOUNT INVESTMENT  
CORPORATION



# קבוצת דסק"ש -

שיעור אחזקה ליום 22/11/2022



חקלאות  
מהדרין  
(44.48%)

תקשורת  
סלקום  
(35.68%)

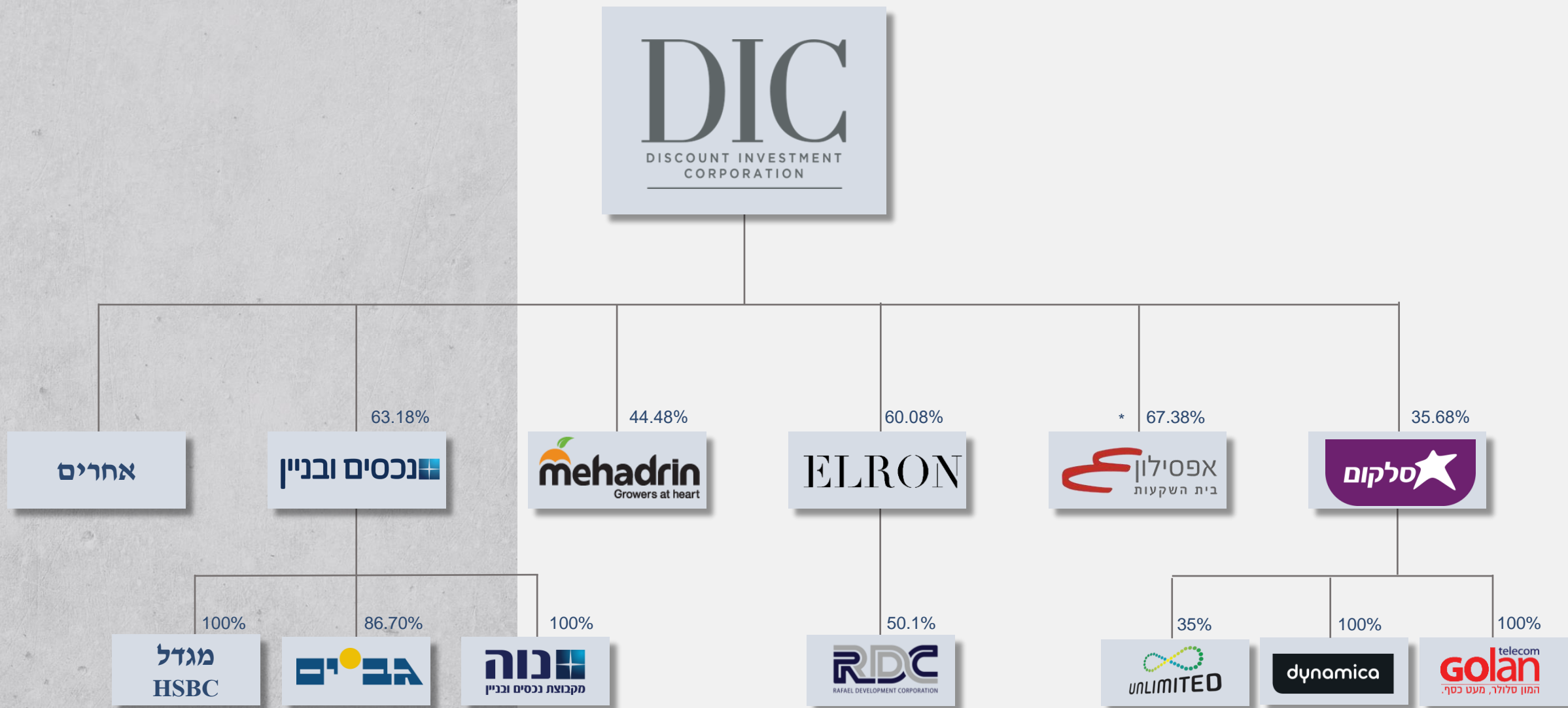
נדלין  
נכסים ובניין  
(63.18%)

השקעות הייטק  
אלרון  
(60.08%)

פיננסים  
אפסילון\*  
(67.38%)



# מבנה החזקות



\* בחודש נובמבר 2022, התקשרה דסק"ש בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה (67.38%) באפסילון בית השקעות. השלמת העסקה כפופה למספר תנאים מתלים, ביניהם, קבלת אישורים רגולטוריים לעסקה. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה.





22.2 מיליארד ש"ח סך מאזן

דירוג A ע"י מעלות

1.9 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22

- חברת נדל"ן מובילה העוסקת בנדל"ן מניב וכן בפעילות ייזום מגורים ופינוי בינוי בישראל
  - בעלת השליטה בגב ים (86.70%)
  - מחברות הנדל"ן המניב המובילות בישראל. שטחים להשכרה בהיקף של למעלה מ-1 מיליון מ"ר בשווי כולל כ-12.1 מיליארד ש"ח
  - שיעור תפוסה: 98%
  - שוכרים איכותיים: אמזון, אפל, גוגל, אורקל, WIX, אינטל, אלביט ועוד
- נתונים על גב-ים ליום 30/09/2022 :**

שטחים מניבים	1,044,000 מ"ר
בשלבי ייזום	710,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	447,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	12.1 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול 1-9/22	476 מיליוני ש"ח
EBITDA 1-9/22	375 מיליוני ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת 1-9/22	333 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-9/22	797 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-9/22	230 מיליוני ש"ח









22.2 מיליארד ש"ח סך מאזן



דירוג A ע"י מעלות



1.9 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22



התקשרות בהסכם בלעדיות למכירת מגדל HSBC:

- ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל או עד לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, לפי המוקדם מבניהם.

- במהלך תקופת הבלעדיות יהיה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם החברה בהסכם לרכישת המגדל שתנאיו סוכמו עקרונית בין הצדדים באופן בלתי מחייב.

- במהלך תקופת הבלעדיות יבצעו הצדדים פעולות ומגעים לקידום חתימה על הסכם למכירת המגדל והשלמת בדיקת נאותות לגביו. כמו כן, החברה התחייבה שלא לנהל משא ומתן עם גורם אחר בהתייחס למכירת המגדל, במהלך תקופת הבלעדיות.

- ככל שייחתם הסכם המכירה בהתאם לתנאים העקרוניים שסוכמו נכון למועד דוח זה, החברה לא צפויה לרשום רווח או הפסד מהותי.

- מובהר, כי למועד הדיווח אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור אכן ייחתם בתום תקופת הבלעדיות, או לגבי נוסחו הסופי של הסכם המכירה, או באשר לתנאיו של הסכם כאמור, וכן אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור, ככל שייחתם, אכן יושלם.



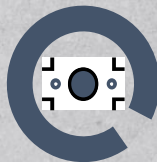
3.4 מיליון מנויים בסלולר



ספק שירותי תקשורת סלולרית



3.1 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22



# סלקום (35.68%)

מקבוצות התקשורת הגדולות והמובילות בישראל המציעה מגוון רחב של פתרונות לשוק הפרטי והעסקי: סלולר, טלוויזיה, אינטרנט (ספק ותשתית), טלפון קווי, שיחות בינלאומיות ועוד

נסחרת בבורסה של תל אביב (TASE). שווי שוק כ-3.1 מיליארד ש"ח ליום 22.11.2022

סלולר - כ-3.4 מיליון משתמשים

טלוויזיה - כ-256 אלף לקוחות

תחום תשתית האינטרנט - כ-319 אלף לקוחות. מצבת מנויי הסיבים - כ-175 אלף מנויים

בעלת תשתית סלולרית עצמאית

מחזיקה בתשתית סיבים אופטיים מתקדמת דרך החזקתה בחברת IBC

הרווח הנקי ברבעון ה-3 לשנת 2022 עמד על 41 מיליון ש"ח, לעומת רווח של 13 מיליון ש"ח בתקופה

המקבילה אשתקד. רווח נקי בתשעת החודשים לשנת 2022 - 108 מיליון ש"ח, אל מול רווח של 6

מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההכנסה החודשית הממוצעת למנויי סלולר (ARPU) הינה כ-50.3 ש"ח.

בחודש אוגוסט 2022, מכרה דסק"ש בעסקאות מחוץ לבורסה, מניות של סלקום המהוות 9.9%

מהונה המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (ברוטו, לפני ניכוי עמלות) לסך של 313 מיליון ש"ח.







הוקמה בשנת 1962



472 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22



14 אקזיטים מאז 2010



- פורטפוליו גדל של חברות סייבר ו-B2B Software. 8 השקעות חדשות ב-18 חודשים האחרונים
- חברת החזקות סחירה המתמחה בהשקעות בשלבים מוקדמים עם פוטנציאל לאקזיט משמעותי ומתמקדת בתחומי הסייבר, תוכנה לארגונים ומכשור רפואי
- מאז 2010 - 14 אקזיטים בסך מצטבר של כ-2.2 מיליארד דולר, מתוכם כ-750 מיליון דולר תמורה לאלרון
- שותפות אסטרטגית רבת שנים עם רפאל, המעניקה לסטרטאפים סיוע ותמיכה טכנולוגית
- קרטיהיל - בחודש יולי 2022 קרטיהיל נמכרה לביובנטוס בתמורה לסך של עד 500 מיליון דולר. חלק אלרון בתמורת העסקה הינו עד כ-130 מיליון דולר (לא כולל ריבית) ומורכב מ: 33 מיליון דולר אשר התקבלו עם השלמת העסקה, 59 מיליון דולר אשר יתקבלו בתשלומים נושאי ריבית ובנוסף 37.5 מיליון דולר תמורה מותנית עתידית, בהתאם לתנאי ההסכם.
- החברה רשמה ברבעון ה-3 לשנת 2022 רווח בסך של כ-84 מיליון דולר.
- החברה הכריזה על דיבידנד בסך של 34.45 מיליון דולר.
- ביום 20 בנובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה ביובנטוס את דוחותיה הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2022 במסגרתם ציינה ביובנטוס כי ישנם ספקות משמעותיים בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בשנה הקרובה, לרבות פירעון התשלומים הנדחים בעסקת קרטיהיל אותם היא נדרשת לשלם בשנת 2023.
- ליום 30 בספטמבר 2022 ביצעה אלרון בחינה לסיכון האשראי של יתרת התמורה הנדחית, ולא נדרשה להכיר בהפסדי אשראי בגין היתרה, בין השאר בשל הבטוחות הקיימות כנגד יתרת החוב.



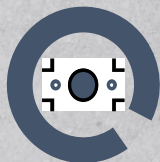
הוקמה בשנת 1962



472 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22



14 אקזיטים מאז 2010



שווי בספרים (מ' \$)		חלק אלרון בהחזקה לפי סיבוב גיוס אחרון (2) (מ' \$)	אחזקות בחברות (1)
(ליום 30/09/22)			
19.3	93.6		אחזקות בחברות סייבר/תוכנה - פורטפוליו בוגר
11.0	15.1		אחזקות בחברות סייבר/תוכנה - פורטפוליו חדש
9.0	19.0		אחזקות בחברות מדיקל (ללא בריינסגייט) (3)
1.5	1.9		אחרות
<b>40.8</b>	<b>129.6</b>		<b>סה"כ אחזקות בחברות (ללא בריינסגייט)</b>
0.2	* 40.7		בריינסגייט (25%)
-	(5.4)		הפרשה למס
<b>מזומנים ומקורות פיננסיים אחרים</b>			
	50.2		תמורה נדחית בגין מכירת קרטיהיל (5)
	11.5		תמורה מותנית ממכירת קרטיהיל (6)
	1.5		נכסים פיננסיים אחרים
	75.4		אמצעים נזילים (נכון ליום 11.11.2022)
	<b>138.6</b>		<b>סה"כ מזומנים ומקורות פיננסיים אחרים</b>
<b>303.5 (262.8 ללא בריינסגייט)</b>			<b>סה"כ לפני חלוקת דיבידנד</b>
	(34.45)		דיבידנד שהוכרז
<b>269.05 (228.4 ללא בריינסגייט)</b>			<b>סה"כ בנטרול דיבידנד</b>

(1) במישרין ובעקיפין באמצעות RDC. כולל השקעות שבוצעו אחרי ה-30.09.22. כולל את היתרה ב-Elron Ventures ו-50.1% מהיתרה ב-RDC.  
 (2) חלקנו בהחזקה לפי סיבוב גיוס אחרון חושב לפי שווי "אחרי הכסף" בסיבוב הגיוס האחרון בחברות כפול שיעור ההחזקה בהן בדילול מלא. יובהר כי מדובר בסיבובי השקעה בחברות שונות שנעשו במועדים שונים, ואשר מחלקם חלפו פרקי זמן משמעותיים. בחלק מסבבי ההשקעה Elron Ventures בחרה שלא להשתתף.  
 (3) היתרה בסעיף אחרות כוללת יתרה בסך של 7.1 מ' בגין נוטל ויזון בהתאם להערכת השווי שנערכה בסיוע מעריך שווי חיצוני.  
 (4) האמור לעיל אינו מהווה הערכת שווי, ייעוץ כלכלי, ייעוץ השקעות או חוות דעת כלכלית מכל סוג שהוא.  
 (5) 50.2 מ' \$ הינה היתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.22. נכון ליום 13 בנובמבר, 2022 יתרת הקרן והריבית בהתאם ללוח התקבולים הינה כ-61 מ' \$.  
 (6) 11.5 מ' \$ הינה היתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.22. סך התמורה המותנית באם תעמוד קרטיהיל ביעד המכירות הינו כ-37.5 מ' \$.  
 \* בהתבסס על שווי סיבוב אחרון מחודש דצמבר 2020. בפברואר 2022 ה-FDA החליט שבקשת ה-PMA של BrainsGate אינה ניתנת לאישור





מחזור מכירות של כ-782 מיליון ש"ח  
בתשעת החודשים לשנת 2022

661 מיליון ש"ח הון מיוחס לבעלים

460 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 22.11.22



חברת המטעים הגדולה בישראל, נוסדה ב-1952, הפועלת לאורך כל שרשרת הייצור: גידול, אריזה ושיווק מקומי ובינלאומי באמצעות אנשי מכירות בארץ, סניפים בבריטניה, הולנד, צרפת ומערך מכירות בארה"ב ושוויץ

שלושה מגזרי פעילות:

חקלאות: מחזיקה ומתפעלת כ-40 אלף דונם מתוכם כ-10 אלף דונם בחכירה

בתי קירור: מפעילה ומנהלת בתי קירור בשטח של כ-25,000 מ"ר

אחר: נדל"ן (4 דונם מושכרים) ומים (אספקת מים מבארות בבעלותה)

מחזור מכירות: כ-782 מיליון ש"ח בתשעת החודשים לשנת 2022, מרביתו ייצוא

הפסד בתשעת החודשים לשנת 2022 בסך של 34 מיליון ש"ח

מרבית המכירות מתבצעות בתחומים: פרי הדר, תמרים ואבוקדו

הון מיוחס לבעלים של 661 מיליון ש"ח

שווי שוק ליום 22.11.22: 460 מיליון ש"ח

במהלך חודש יולי 2022 חתמה רמ"י על הסכם בנוגע להשבת קרקע (600 דונם) באשקלון. סכום

הפיצוי הכספי הכולל, לו זכאית החברה הבת במסגרת ההסכם, עמד על כ-35 מיליוני ש"ח.

עד תום הרבעון השלישי לשנת 2022 התקבל סך של כ-23 מיליוני ש"ח מסך התמורה. רווח ההון

לאחר מס עמד על כ-26 מיליוני ש"ח.



נתונים פיננסיים

פאטטט



# Net Asset Value - NAV

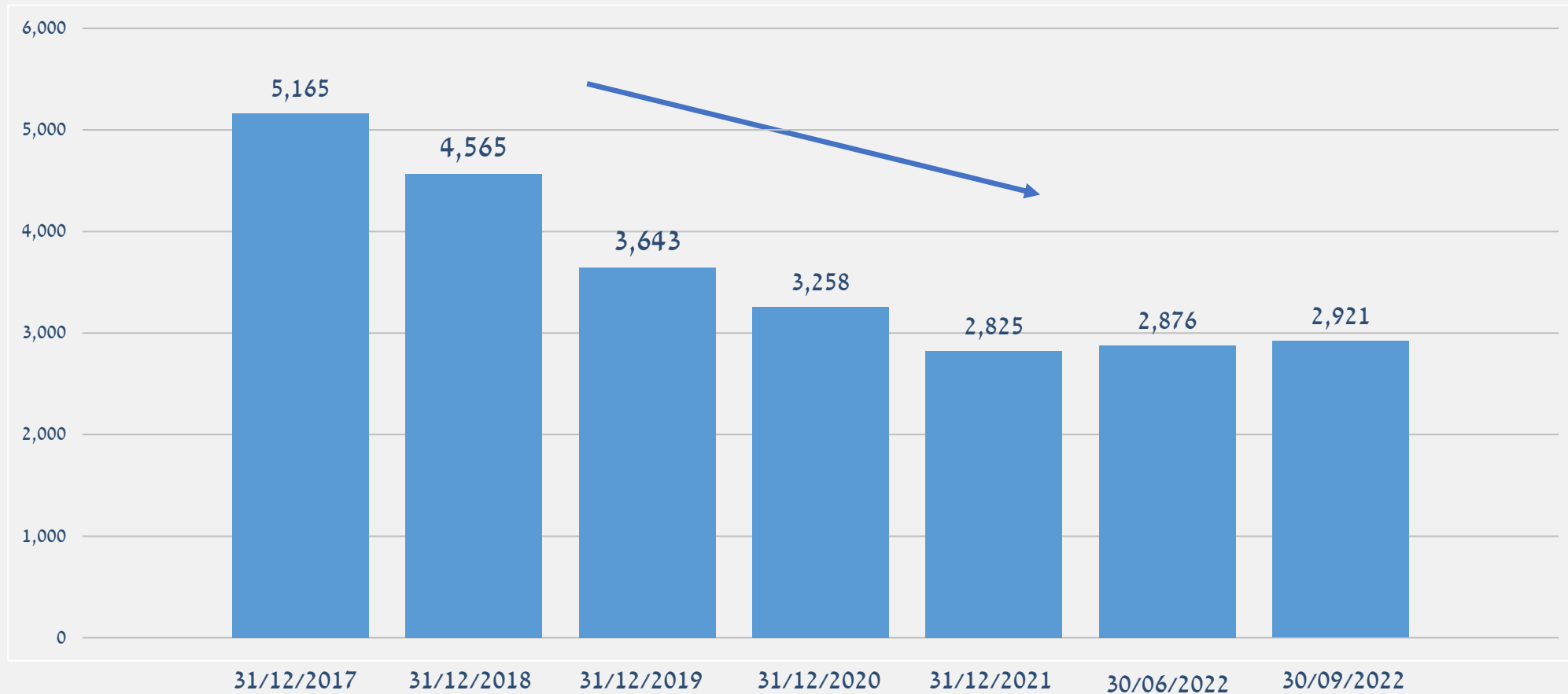
שווי החזקה (ליום 22/11/2022)	שיעור החזקה (ליום 22/11/2022)	שווי מאזני (ספרים ליום 30/09/2022)	שווי החזקה (ליום 30/09/2022)	שיעור החזקה (ליום 30/09/2022)	במיליוני ש"ח
1,224	63.18%	2,563	1,357	63.18%	נכסים ובניין
1,122	35.68%	993	1,096	35.68%	סלקום
205	44.48%	324	221	44.48%	מהדרין
284	60.08%	371	307	60.08%	אלרון ונצ'רס
57	67.38%	57	57	67.38%	אפסילון
38		38	38		אחרים
<b>2,930</b>		<b>4,346</b>	<b>3,076</b>		<b>סה"כ נכסים *</b>
(2,948)			(2,921)		חוב ברוטו
1,073			1,064		נזילות
<b>(1,875)</b>			<b>(1,857)</b>		<b>חוב נטו</b>
<b>1,055</b>			<b>1,219</b>		<b>NAV</b>
<b>64%</b>			<b>60%</b>		<b>LTV</b>

\* השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - עפ"י שוויין בדוחות הכספיים של החברה (ב) ביחס להחזקות סחירות - עפ"י ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב

# הורדת אובליגו לאורך זמן

במיליוני ש"ח

חוב ברוטו במיליוני ש"ח



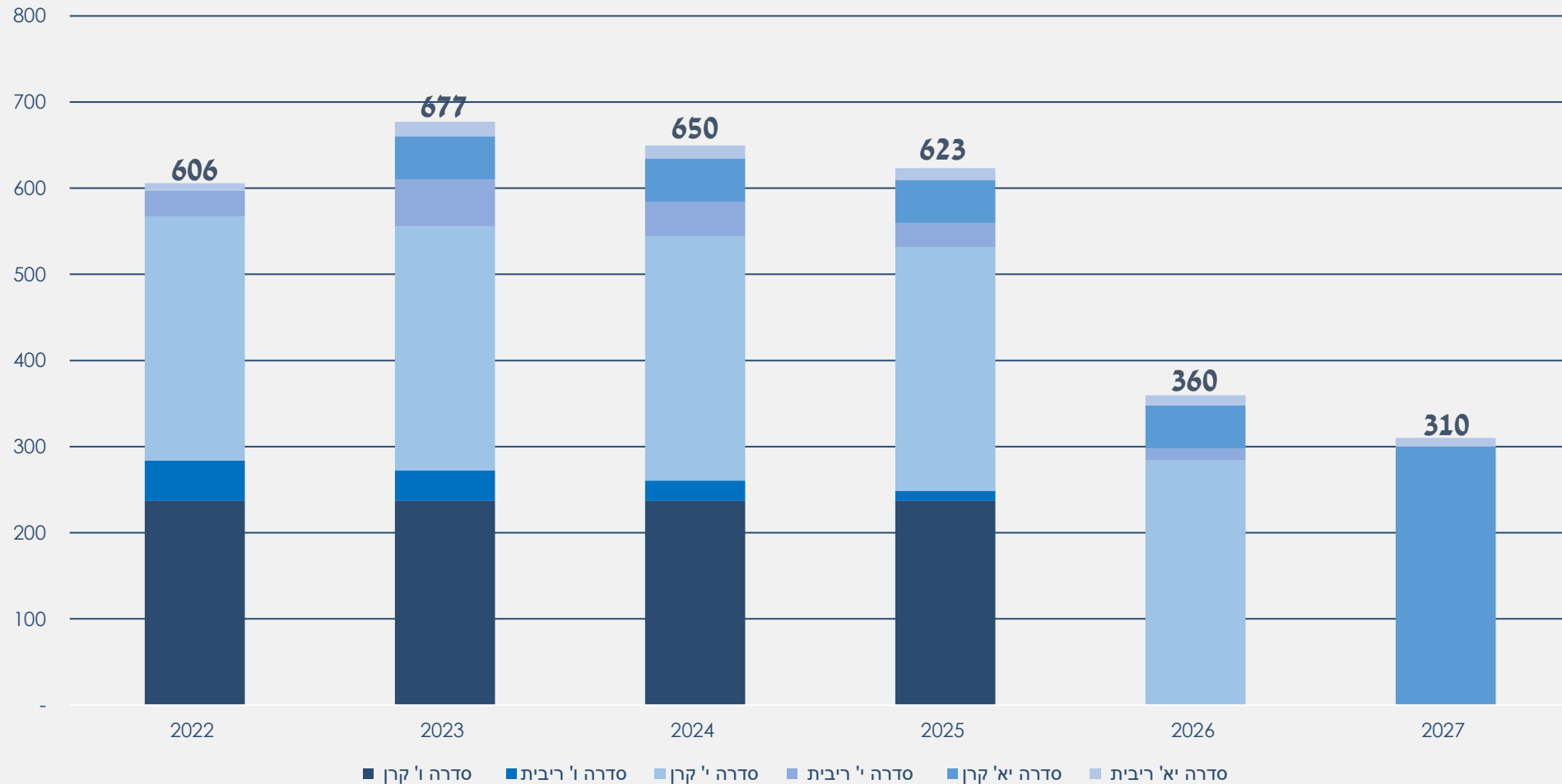
\* יתרות נזילות ליום 30/09/2022 - 1,064 מיליון ש"ח



# לוח סילוקין ויתרות נזילות

יתרות נזילות ליום 30/09/2022 - 1,064 מיליון ש"ח

במיליוני ש"ח



# מבנה התחייבויות - תמצית תנאים

במיליוני ש"ח	סדרה ו'	סדרה י'	סדרה יא'
ע.נ.	733,817,252	1,417,470,792	500,000,000
פארי (אג')	135.89	101.92	101.36
ערך התחייבותי (מ' ש"ח)	997	1,445	507
קופון	4.95%	4.80%	3.40%
הצמדה	מדד	שקלי	שקלי
תשואה לפדיון	4.38%	6.98%	7.57%
מח"מ	1.50	1.91	3.69
מרווח	3.94%	3.76%	4.38%
לוח סילוקין (קרו)	2021-2025 : חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31/12 תשלום שנתי 31/12	2021-2026 : שישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30/12 תשלום חצי שנתי 30/6, 30/12	2023-2027 : חמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31/12 תשלום חצי שנתי 30/6, 31/12

\* ליום 22/11/2022



# יתרת רווחים ראויים לחלוקה ודיבידנדים שהתקבלו

## דיבידנדים שהתקבלו

2019*	2020	2021	Q1-Q3 2022	במיליוני ש"ח
78	69	-	-	נכסים ובניין
42	21	-	-	שופרסל
3	3	8	4	אפסילון
10	15	3	-	אחרים
<b>133</b>	<b>108</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>סה"כ</b>

\* לא כולל חלוקת מניות מהדרין כדיבידנד בעין בסך 136 מיליון ש"ח

## יתרת רווחים ראויים לחלוקה

30/09/2022	במיליוני ש"ח
1,254	סלקום
2,176	נכסים ובניין
277	אלרון
579	מהדרין
<b>*710</b>	<b>החברה</b>

\* על בסיס 8 רבעונים אחרונים

# רווח לפי חברות

שם החברה	שיעור אחזקה	רווח (הפסד) החברות Q1-Q3 2022	רווח (הפסד) החברות Q3 2022	התרומה לרווח (הפסד) Q1-Q3 2022	התרומה לרווח (הפסד) Q1-Q3 2021	התרומה לרווח (הפסד) Q3 2022	התרומה לרווח (הפסד) Q3 2021
נכסים ובניין	63.18%	996	32	* 630	171	21	54
סלקום	35.68%	108	41	47	3	16	6
מהדרין	44.48%	(35)	(1)	(16)	7	(1)	(5)
אלרון	60.08%	265	293	159	6	176	(12)
אחרים				(4)	56	(5)	9
<b>סה"כ</b>				<b>816</b>	<b>243</b>	<b>207</b>	<b>52</b>
הוצאות ניהול, נטו (מטה דסק"ש)				(17)	(20)	(6)	(7)
הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)				(157)	(176)	(45)	(88)
<b>רווח נקי</b>				<b>642</b>	<b>47</b>	<b>156</b>	<b>(43)</b>

\* הרווח כולל את חלק החברה ברווח בגין שיעור החזקה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך 538 מיליון ש"ח.





תודה רבה

פאטפאט

יצירת קשר:

ברוך יצחק, סמנכ"ל כספים: [baruchi@pbc.co.il](mailto:baruchi@pbc.co.il)

אור פוסטלניק, מנהל כספים: [or@pbc.co.il](mailto:or@pbc.co.il)

משרד: 03-6075666

כתובת: מגדל תוה"א, יגאל אלון 114, קומה 27, תל אביב