



DIC  
DISCOUNT INVESTMENT  
CORPORATION

## מצגת שוק הון

דוחות כספיים

רבעון 1, 2023

כספים

# 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 21/05/2023 והיתרה בספרים הינה ליום 31/03/2023 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. דסק"ש משקיעה לרוב בחברות המוחזקות באופן המקנה לה השפעה ומעורבות על הנחייתן וניהולן במטרה לקדם ולהשיא את ערכן של השקעותיה 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 המניב וכן להורדת היקף המינוף בקבוצה. במסגרת זו דסק"ש תבחן ותבצע בין היתר, מהלכים ברמת המטה וכן ברמת החברות המוחזקות שלה, לרבות בדרך של מימושים עסקיים, שיש בהם כדי להציף ערך ולייצר לה תזרים שיסייע בשירות החוב. בכלל זה הושלמה בחודש פברואר 2023 מכירת החזקות החברה באפסילון בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

○ דסק"ש בוחנת חלופות שונות במסגרתן יוזרם הון לחברה. בין החלופות הנבחנות, נבחנת, בין היתר, חלופת מיזוג עם ולתוך נכסים ובניין, אשר תלווה בגיוס הון, על-ידי בעלי המניות, לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע, כאמור בהצעה שהעבירה החברה לנכסים ובניין בחודש אפריל 2023.



# דסק"ש במספרים

רווח ברבעון 1 2023  
רווח של 100 מיליון ש"ח

נתוני מאזן ליום 31/03/23  
היקף מאזן מאוחד: כ-33.3 מיליארד ש"ח

נזילות: כ-582 מיליון ש"ח (סולו)

הון עצמי: 2,531 מיליון ש"ח

93% LTV

נתוני שוק ליום 21/05/23

שווי שוק החזקות סחירות (חלק החברה): 1,903 מיליון ש"ח

שווי שוק 572 מיליון ש"ח

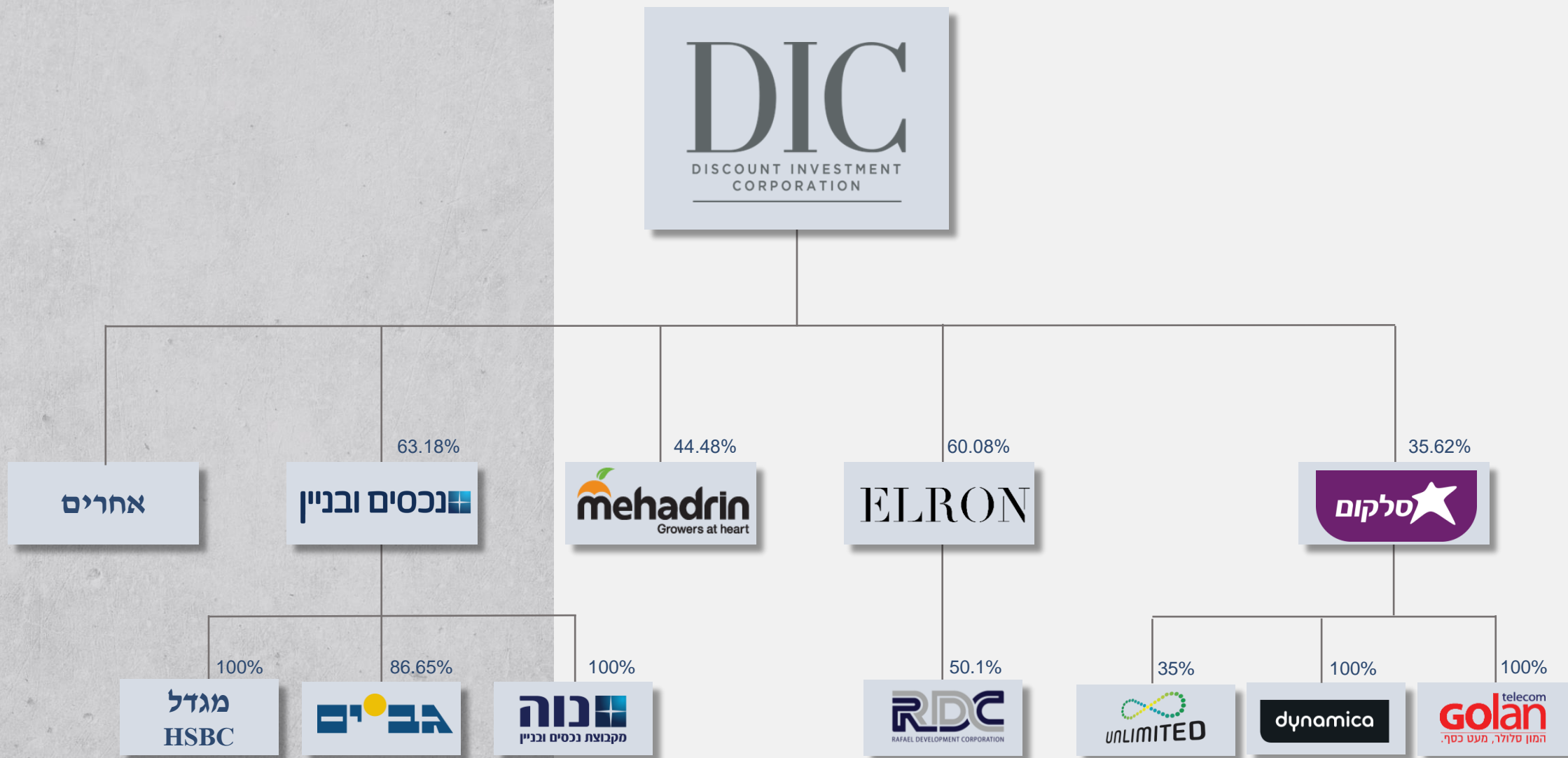
דירוג מעלות BBB, ברשימת מעקב עם השלכות שליליות

94% LTV

DIC  
DISCOUNT INVESTMENT  
CORPORATION



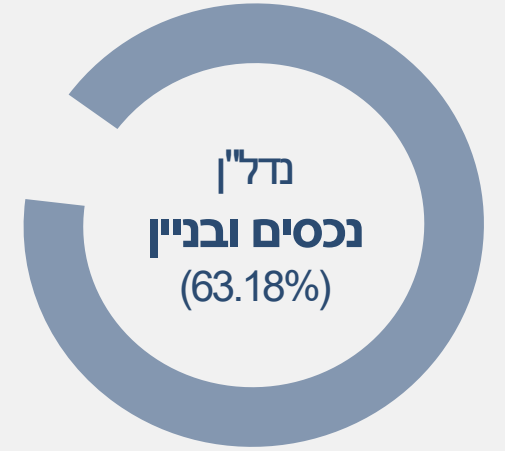
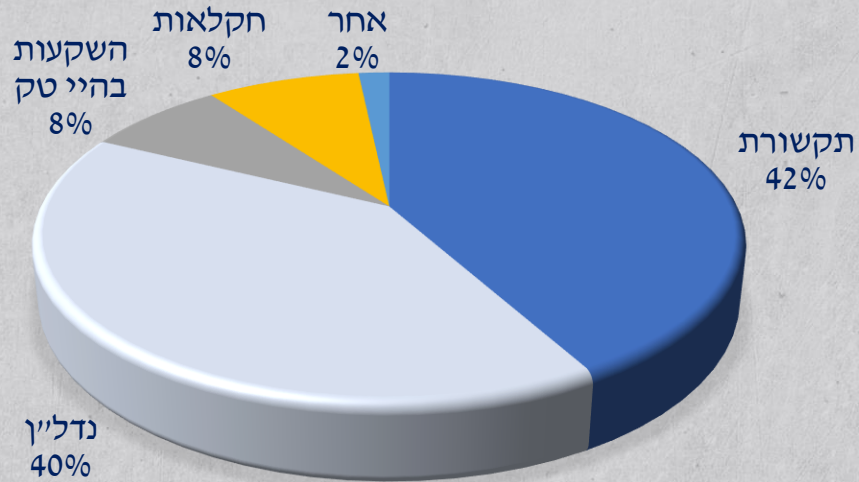
# מבנה החזקות





# קבוצת דסק"ש -

שיעור אחזקה ליום 21/05/2023



# רווח לפי חברות

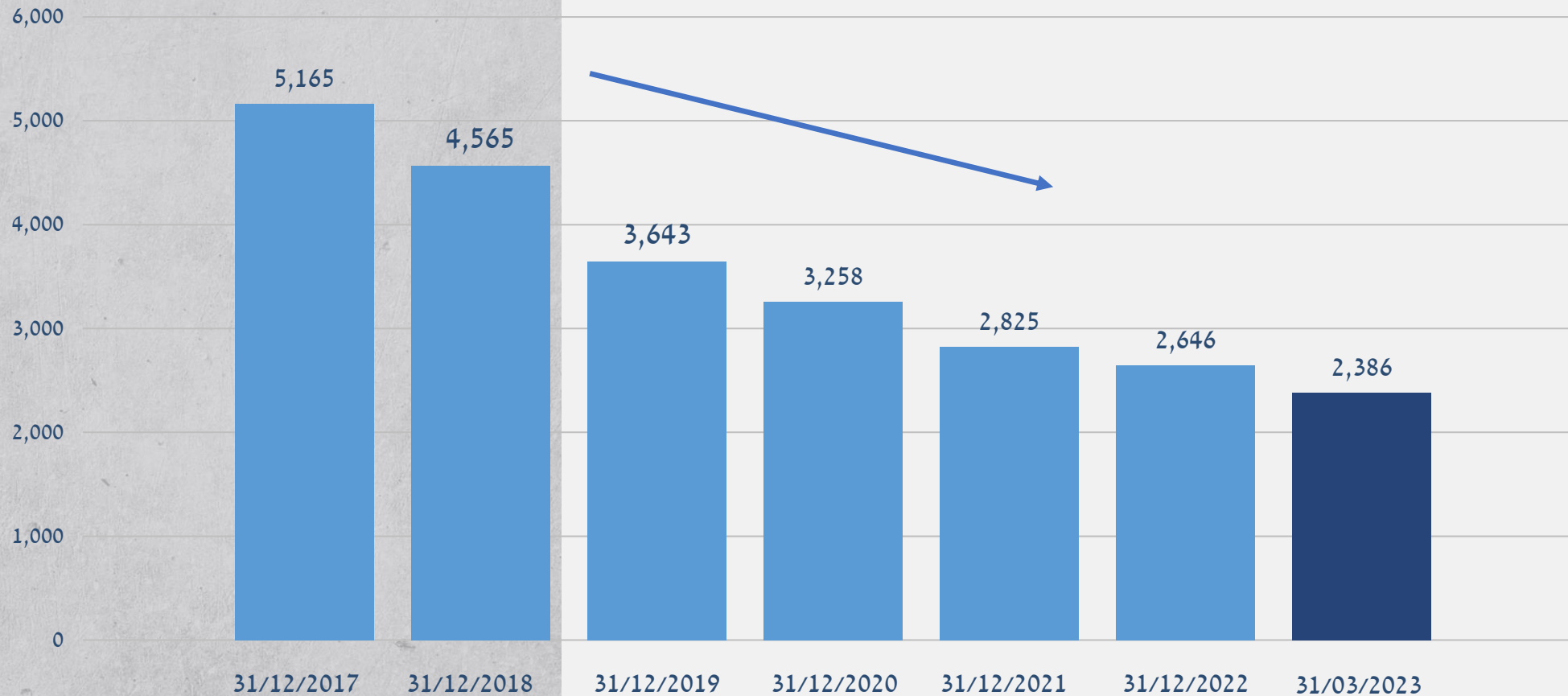
שם החברה	שיעור אחזקה	רווח (הפסד) החברות Q1 2023	התרומה לרווח (הפסד) Q1 2023	התרומה לרווח (הפסד) Q1 2022
נכסים ובניין	63.18%	124	78	*578
סלקום	35.62%	43	15	13
מהדרין	44.48%	57	28	14
אלרון	60.08%	19	11	(4)
אחרים			1	1
<b>סה"כ</b>			<b>133</b>	<b>602</b>
הוצאות ניהול, נטו (מטה דסק"ש)			(4)	(6)
הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)			(29)	(50)
<b>רווח נקי</b>			<b>100</b>	<b>546</b>

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

# הורדת אובליגו לאורך זמן

במיליוני ש"ח

חוב ברוטו במיליוני ש"ח



\* יתרות נזילות ליום 31/03/2023 - 582 מיליון ש"ח





23.1 מיליארד ש"ח סך מאזן



דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות



1.2 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



חברת נדל"ן מובילה העוסקת בנדל"ן מניב וכן בפעילות ייזום מגורים ופינוי בינוי בישראל.  
אסטרטגיה: אסטרטגיית החברה הנה להתמקד בתחום הנדל"ן המניב, בהמשך לביסוס שליטתה בגב-ים, ולפעול להורדת מינוף בדרך של המשך מכירת נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה וחלק מפעילות הבניה למגורים בכפוף למיצוי פוטנציאל ההשבחה של כל נכס וההזדמנויות בשוק הנדל"ן באזור בו ממוקם הנכס.

פעילות בישראל:

**נדל"ן מניב: בעלת השליטה בגב ים (86.65%).**

לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ בתפוסה של כ-98%.

מגורים: ייזום וקידום פרויקטים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית.

פעילות בינלאומית:

**מגדל HSBC** הממוקם בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-80,000 מ"ר, אשר 95% מתוכם מושכרים, נכון למועד פרסום הדו"ח. שווי ההוגן של המגדל עומד על סך של 720 מיליון דולר ארה"ב.



23.1 מיליארד ש"ח סך מאזן



דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות



1.2 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



**עסקאות עיקריות בשנת 2023 ושטרם הסתיימו:**

הנכס	סכום	הערות
נחלת יהודה	160-175 מיליון ש"ח *	נחתם הסכם בנובמבר 2022
מורדות הכרמל	110 מיליון ש"ח	נחתם הסכם בינואר 2023 והמכירה הושלמה בחודש מרץ 2023
חדרה	255 מיליון ש"ח	נחתם הסכם במרץ 2023 למכירת הזכויות במקרקעין. חלק החברה בתמורה - 166 מיליון ש"ח.

\* 35 מיליון ש"ח מתוכם בדרך של תשלום לצדדים שלישיים.

בחודש פברואר ביצעה החברה הנפקה של אגרת חוב חדשה (סדרה י') בהיקף של 1,261 מיליון ש"ח, אשר תמורתה שימשה, בין היתר לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח.

בחודש מאי ביצעה החברה פירעון מחצית מהלוואה מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים (סך הפירעון 475 מיליון ש"ח). בעקבות הפירעון ישוחררו לידי החברה, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, חלק יחסי ממניות חברת גב-ים, אשר שועבדו לטובת הגורמים המממנים להבטחת פירעון ההלוואה.

החברה קיבלה לבקשתה אישור להארכת מועד הפירעון של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח בחצי שנה.





23.1 מיליארד ש"ח סך מאזן



דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות



1.2 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



**נתונים על גב-ים ליום 31/03/2023 :**

שטחים מניבים	1,090,000 מ"ר
בשלבי הקמה, תכנון ורישוי	516,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	470,000 מ"ר
נדל"ן להשקעה	13.1 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול 1-3/23	178 מיליוני ש"ח
EBITDA 1-03/23	142 מיליוני ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת 1-3/23	141 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-3/23	88 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/22 לפי גישת רשות ני"ע	52 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/22 לפי גישת הנהלת גב-ים *	96 מיליוני ש"ח

**\* הרכב ה- FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת הנהלה 1-3/2023 :**

EBITDA	115
הוצאות ריבית נטו	(16)
הוצאות מיסים	(5)
רווחי כלולות	2
<b>סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-3/23 לפי גישת הנהלת גב-ים</b>	<b>96</b>
הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה	(44)
<b>FFO לבעלי המניות 1-3/23 לפי גישת רשות ני"ע</b>	<b>52</b>





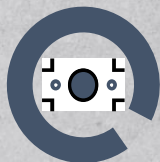
3.47 מיליון מנויים בסלולר



ספק שירותי תקשורת סלולרית

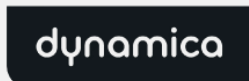


2.3 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



# סלקום (35.66%)

- 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-2.3 מיליארד ש"ח ליום 21.05.2023
- סלולר - כ-3.47 מיליון משתמשים
- טלוויזיה - כ-259 אלף לקוחות
- תחום תשתית האינטרנט - כ-329 אלף לקוחות . מצבת מנויי הסיבים - כ-204 אלף מנויים
- בעלת תשתית סלולרית עצמאית
- מחזיקה בתשתית סיבים אופטיים מתקדמת דרך החזקתה בחברת IBC
- הרווח הנקי ברבעון הראשון של שנת 2023 עמד על 43 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי של 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ההכנסה החודשית הממוצעת למנויי סלולר (ARPU) הינה כ-48.6 ש"ח.





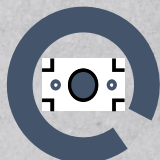
הוקמה בשנת 1962



250 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



14 אקזיטים מאז 2010



- חברת החזקות סחירה המתמחה בהשקעות בשלבים מוקדמים בחברות טכנולוגיה המתמקדת בתחומי הסייבר, תוכנה לארגונים ומכשור רפואי.
- פורטפוליו רחב של חברות סייבר, B2B Software ומכשור רפואי.
- מאז 2010 - 14 אקזיטים בסך מצטבר של כ-1.8 מיליארד דולר, מתוכם כ-660 מיליון דולר תמורה לאלרון.
- שותפות אסטרטגית רבת שנים עם רפאל, המעניקה סיוע ותמיכה טכנולוגית לסטרטאפים.
- החברה רשמה ברבעון 1 2023 רווח בסך של כ-5.3 מיליון דולר.
- עסקאות עיקריות:
- בחודש יולי 2022 הושלמה עסקה למכירת קרטיהיל לחברת ביובנטוס תמורת 500 מיליון דולר (חלק אלרון 130 מיליון דולר) המורכב מתמורה מיידית ויתרה בתשלומים. במסגרת התמורה המיידית, קיבלה אלרון סך של כ-33.5 מיליון דולר.
- בחודש פברואר 2023, נחתם עדכון להסכם כאמור ובעקבותיו הושבו מניותיה של קרטיהיל לבעלותם של המוכרים באופן סופי בחודש מרץ 2023, תוך שהתמורה המיידית ששולמה על-ידי ביובנטוס בחודש יולי 2022 נשארה בידיהם של המוכרים.

○ קנוניק - בחודש פברואר 2023 נחתם הסכם למכירת מלוא הון המניות של קנוניק במסגרתו שולם ל-RDC סך של כ-7.3 מיליון דולר ובעקבותיו הכירה אלרון ברווח נקי (בנטרול חלק הרווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של כ-3.5 מיליון דולר.





(2)(1)

חלק אלרון בהחזקה לפי סיבוב גיוס אחרון (1) (2) (מ' \$, מאוחד)	חלק אלרון בהחזקה לפי סיבוב גיוס אחרון (1) (מ' \$, אפקטיבי)	שווי בספרים (מ' \$) (ליום 31/03/23) (3)	חלק אלרון בהחזקה לפי סיבוב גיוס אחרון (1) (2) (מ' \$, מאוחד)	אחזקות בחברות
127.4	85.7	11.5	19.8	אחזקות בחברות סייבר/תוכנה - פורטפוליו בוגר
15.8	13.2	7.3	69.0	אחזקות בחברות סייבר/תוכנה - פורטפוליו חדש(4)
69.0	15.8	9.0	4.3	אחזקות בחברות מדיקל (5)
4.3	69.0	69.0	236.3	קרטהיל
236.3	2.2	1.5	185.9	אחרות
236.3	185.9	98.3	236.3	<b>סה"כ אחזקות בחברות (ללא בריינסגייט)</b>
<b>מזומנים ומקורות פיננסיים אחרים</b>				
5.6	3.4	3.4	5.6	נכסים פיננסיים אחרים
54.3	40.7	40.7	54.3	אמצעים נזילים (נכון ליום 16.05.2023)
296.2	230.0	142.4	296.2	<b>סה"כ</b>

מידע נוסף: מחיר למניה בבורסת ת"א (בדולר) - \$1.24, שווי שוק ELRON VENTURES - 64.2 (ליום 16.05.23)

הוקמה בשנת 1962



250 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



14 אקזיטים מאז 2010



- (1) במישורין ובעקיפין באמצעות RDC. כולל השקעות שבוצעו אחרי ה-31.03.23. החזקה אפקטיבית כוללת את היתרה ב- Elron Ventures ו- 50.1% מהיתרה ב- RDC. החזקה מאוחדת כוללת את היתרה ב- Elron Ventures ו- 100% מהיתרה ב- RDC.
  - (2) חלק אלרון 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 זה הינה נטו ממס.
  - (4) היתרה בסעיף זה כוללת בעיקר יתרה בסך של 7.1 מ' בגין נוטל ויזין בהתאם להערכת השווי שנערכה בסיוע מעריך שווי חיצוני ויתרות בגין החזקות בקורמיזי טכנולוגיות בע"מ וניטינוטס בע"מ. היתרה אינה כוללת את ההשקעה בבריינסגייט.
  - (5) היתרה בסעיף זה כוללת יתרה בסך של 69 מ' \$ בהתאם להערכת השווי שנערכה בסיוע מעריך שווי חיצוני נכון ליום 31 למרס, 2023.
- אינו מהווה הערכת שווי, ייעוץ כלכלי, ייעוץ השקעות או חוות דעת כלכלית מכל סוג שהוא.



חברת המטעים הגדולה בישראל, אשר נוסדה ב-1952 ופועלת 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)
- מרבית המכירות מתבצעות בתחומים: פרי הדר, תמרים ואבוקדו.
- מחזור מכירות: כ-446 מיליון ש"ח ברבעון 1 2023, מרביתו ייצוא.
- רווח בסך של 57 מיליון ש"ח ברבעון 1 2023.
- הון מיוחס לבעלים - 789 מיליון ש"ח.
- שווי שוק ליום 21.05.23: 369 מיליון ש"ח.

○ בינואר 2023 פינתה החברה את מרבית שטחו של נכס נדל"ן בחכירה בצריפין, אשר סווג כרכוש קבוע וייעדה אותו להשכרה. החברה מנהלת משא ומתן עם שוכר פוטנציאלי ביחס לנכס. כתוצאה מכך, סיווגה החברה את הנכס לנדל"ן להשקעה, אשר נמדד בשווי הוגן, והכירה ברווח כולל אחר בניכוי מס בסך של כ-114 מיליון ש"ח בגין שינוי ייעוד הנדל"ן כאמור, שנזקף לקרן הערכה מחדש, במסגרת ההון המיוחס לבעלים.

מחזור מכירות של כ-446 מיליון ש"ח  
ברבעון 1 2023

789 מיליון ש"ח הון מיוחס לבעלים

369 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 21.05.23



נתונים פיננסיים

פאטטט

# Net Asset Value - NAV

שווי החזקה (ליום 21/05/2023)	שיעור החזקה (ליום 21/05/2023)	שווי מאזני (ספרים ליום 31/03/2023)	שווי החזקה (ליום 31/03/2023)	שיעור החזקה (ליום 31/03/2023)	במיליוני ש"ח
792	63.18%	2,598	804	63.18%	נכסים ובניין
801	35.62%	1,026	794	35.62%	סלקום
167	44.48%	375	171	44.48%	מהדרין
146	60.08%	302	137	60.08%	אלרון ונצ'רס
4	53.90%	4	4	53.90%	אפסילון חיתום
29		29	29		אחרים
<b>1,939</b>		<b>4,334</b>	<b>1,939</b>		<b>סה"כ נכסים *</b>
(2,410)			(2,386)		חוב ברוטו
583			582		נזילות
<b>(1,827)</b>			<b>(1,804)</b>		<b>חוב נטו</b>
<b>112</b>			<b>135</b>		<b>NAV</b>
<b>94%</b>			<b>93%</b>		<b>LTV</b>

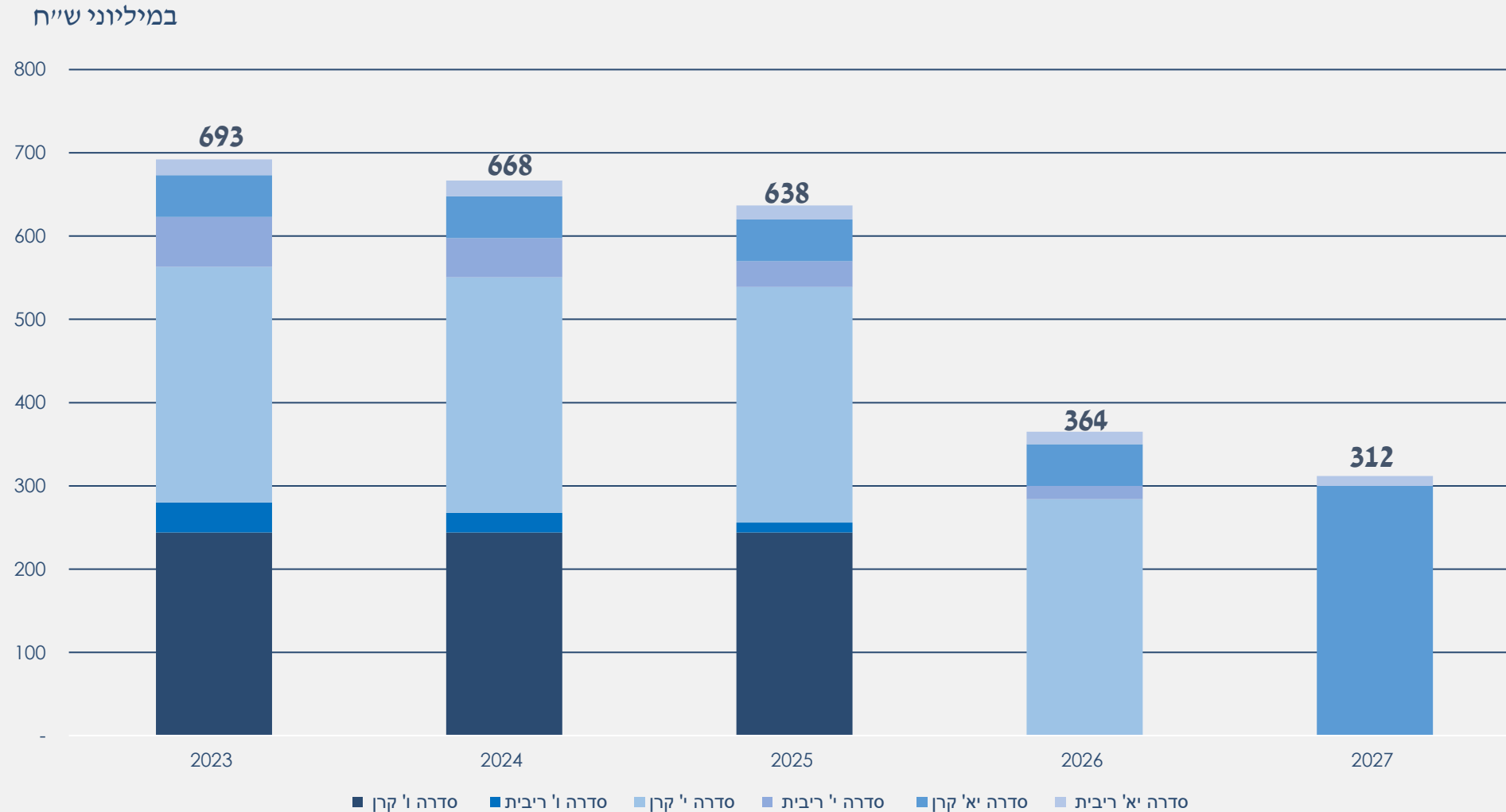
\* השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - עפ"י שוויין בדוחות הכספיים של החברה (ב) ביחס להחזקות סחירות - עפ"י ממוצע

שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב



# לוח סילוקין ויתרות נזילות

יתרות נזילות ליום 31/03/2023 - 582 מיליון ש"ח



# מבנה התחייבויות - תמצית תנאים

במיליוני ש"ח	סדרה ו'	סדרה י'	סדרה יא'
ע.נ.	550,362,981	1,134,112,701	500,000,000
פארי (אג')	135.75	101.95	101.37
ערך התחייבותי (מ' ש"ח)	747	1,156	507
קופון	4.95%	4.80%	3.40%
הצמדה	מדד	שקלי	שקלי
תשואה לפדיון	9.14%	11.60%	11.42%
מח"מ	1.52	1.89	3.16
מרווח	7.85%	7.33%	7.50%
לוח סילוקין (קרן)	2021-2025 : חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31/12	2021-2026 : שישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30/12	2023-2027 : חמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31/12
תשלום ריבית	תשלום שנתי 31/12	תשלום חצי שנתי 30/6, 30/12	תשלום חצי שנתי 30/6, 31/12

\* ליום 21/05/2023

\*\* נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה לא עמדה באמת המידה, של שווי נכסי נקי וביחס בין חוב פיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות כך עלה שיעור הריבית החל מיום 26 במרס 2023, של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 4.80% ל-5.05%, ושל אגרות החוב (סדרה יא') משיעור של 3.40% ל-3.65%.

\*\*\* נכון ליום 31 במרס 2023 לא עמדה באמת מידה נוספת בקשר ליחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי. בעקבות כך יעלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023, משיעור של 5.05% ל-5.55% (סדרה י') ומשיעור של 3.65% ל-4.15% (סדרה יא').

# יתרת רווחים ראויים לחלוקה ודיבידנדים שהתקבלו

## דיבידנדים שהתקבלו

2020	2021	2022	Q1 2023	במיליוני ש"ח
69	-	-	-	נכסים ובניין
-	-	71	-	אלרון
21	-	-	-	שופרסל
3	8	8	1	אפסילון
15	3	1	-	אחרים
<b>108</b>	<b>11</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>סה"כ</b>

## יתרת רווחים ראויים לחלוקה

31/03/2023	במיליוני ש"ח
1,359	סלקום
2,218	נכסים ובניין
137	אלרון
606	מהדרין
<b>*793</b>	<b>החברה</b>

\* על בסיס 8 רבעונים אחרונים





תודה רבה

פאטפאט