



DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION

מצגת שוק הון

דוחות כספיים

רבעון 4, 2022

פ כ ס נ ס כ פ

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 23/03/2023 והיתרה בספרים הינה ליום 31/12/2022 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. 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.

מהלכים משמעותיים

מהלכים משמעותיים בשנת 2022 עד פרסום הדוח:

- בחודש אוגוסט 2022, מכרה החברה כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח.
- בחודש פברואר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקת מכירת החזקות החברה באפסילון בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח



דסק"ש במספרים

רווח בשנת 2022

○ רווח של 520 מיליון ש"ח

נתוני מאזן ליום 31/12/22

○ היקף מאזן מאוחד: כ-33.4 מיליארד ש"ח

○ נזילות: כ-827 מיליון ש"ח (סולו)

○ הון עצמי: 2,360 מיליון ש"ח

○ LTV 76%

נתוני שוק ליום 23/03/23

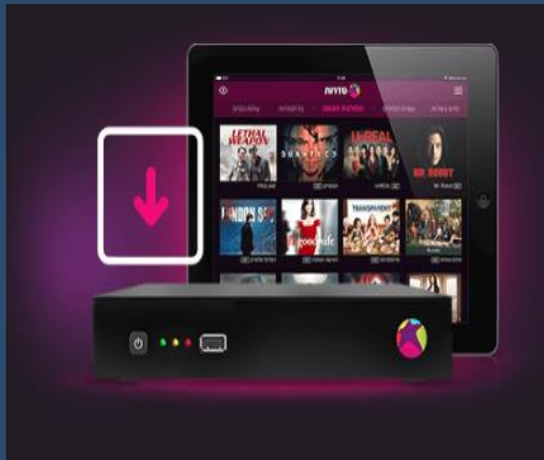
○ שווי שוק החזקות סחירות (חלק החברה): 1,998 מיליון ש"ח

○ שווי שוק 613 מיליון ש"ח

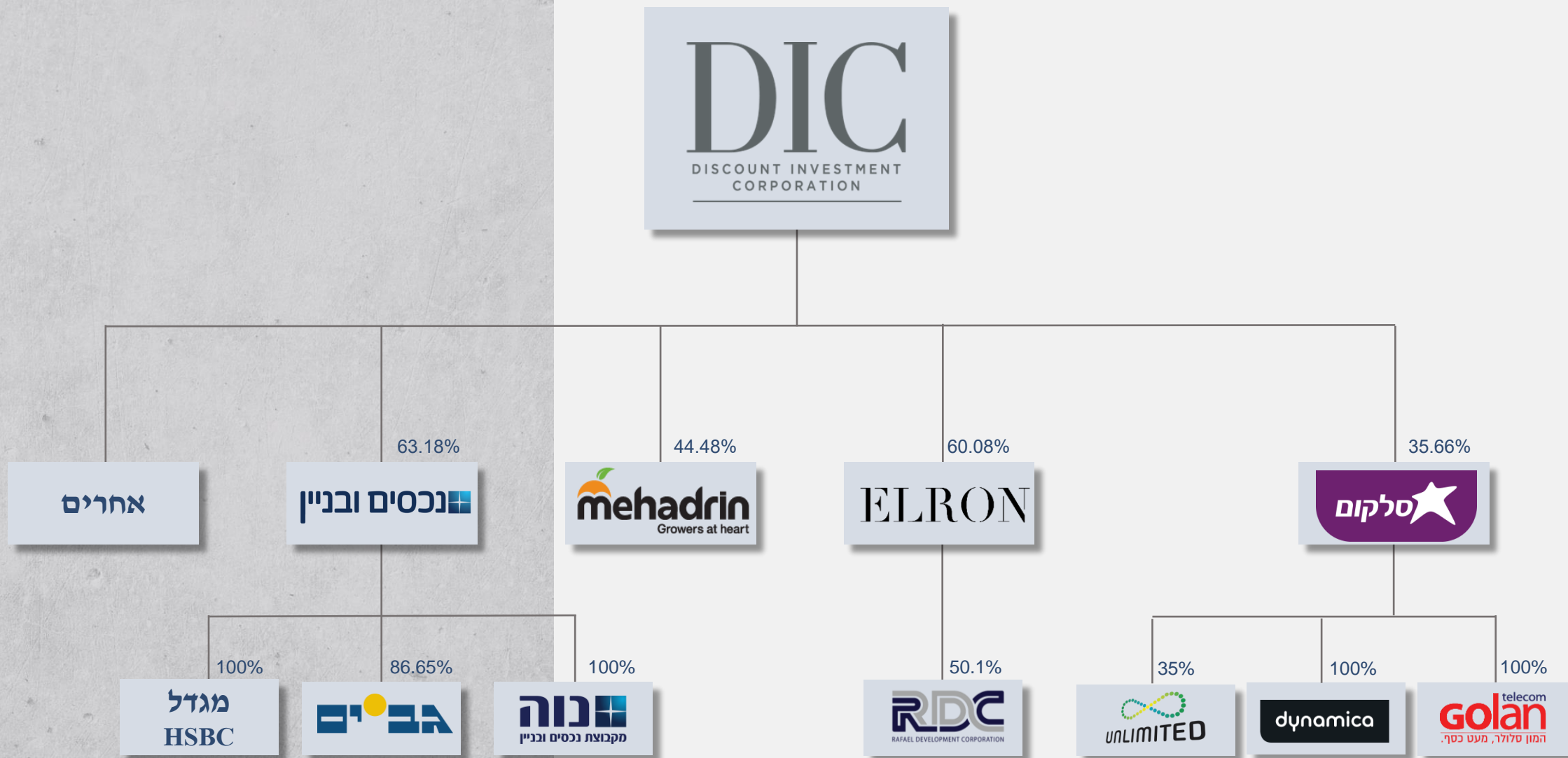
○ דירוג מעלות BBB יציב

○ LTV 89%

DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION

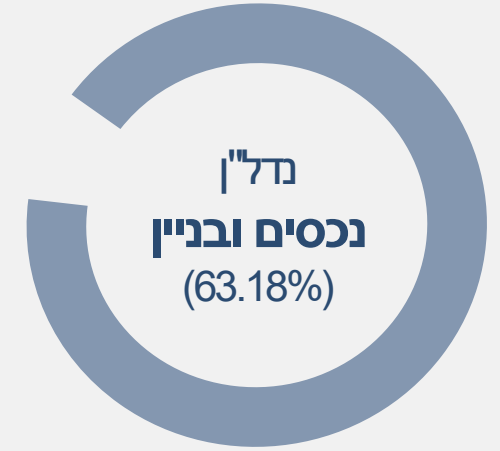
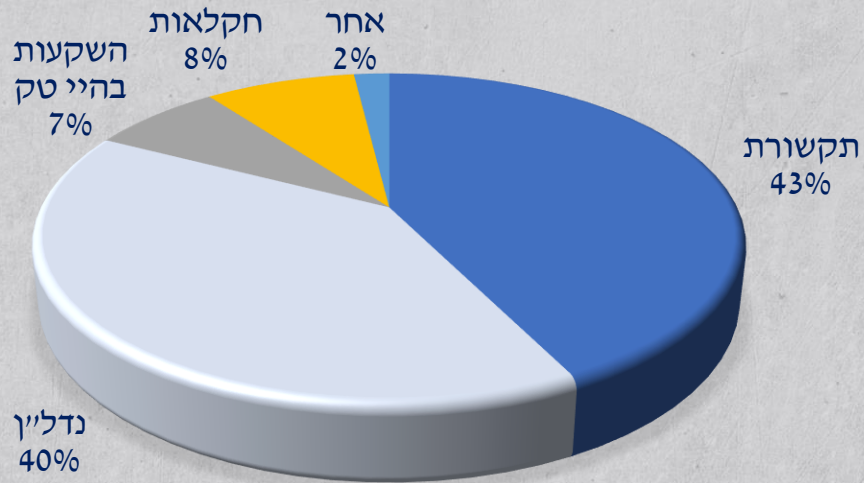


מבנה החזקות



קבוצת דסק"ש -

שיעור אחזקה ליום 23/03/2023



רווח לפי חברות

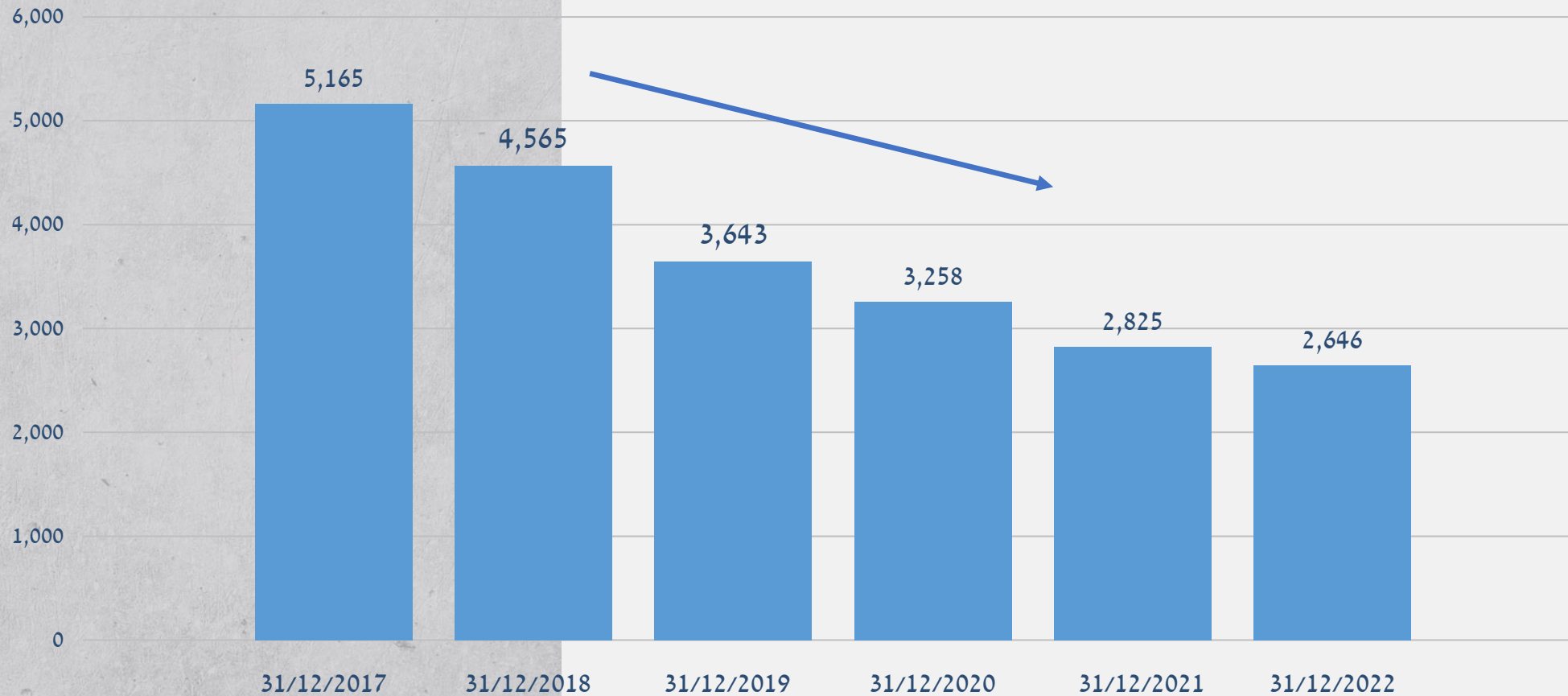
שם החברה	שיעור אחזקה	רווח (הפסד) החברות 2022	התרומה לרווח (הפסד) 2022	התרומה לרווח (הפסד) 2021
נכסים ובניין	63.18%	914	* 577	380
סלקום	35.68%	157	65	12
מהדרין	44.48%	(87)	(39)	65
אלרון	60.08%	243	146	11
אחרים			(11)	44
סה"כ			738	509
הוצאות ניהול, נטו (מטה דסק"ש)			(23)	(28)
הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)			(195)	(215)
רווח נקי			520	266

* הרווח כולל את חלק החברה ברווח בגין שיעור 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 31/12/2022 - 827 מיליון ש"ח



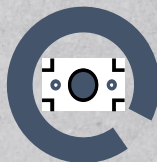
3.45 מיליון מנויים בסלולר



ספק שירותי תקשורת סלולרית



2.5 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 23.03.23



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-2.5 מיליארד ש"ח ליום 23.03.2023
- סלולר - כ-3.45 מיליון משתמשים
- טלוויזיה - כ-257 אלף לקוחות
- תחום תשתית האינטרנט - כ-323 אלף לקוחות. מצבת מנויי הסיבים - כ-188 אלף מנויים
- בעלת תשתית סלולרית עצמאית
- מחזיקה בתשתית סיבים אופטיים מתקדמת דרך החזקתה בחברת IBC
- הרווח הנקי בשנת 2022 עמד על 157 מיליון ש"ח, לעומת רווח של 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ההכנסה החודשית הממוצעת למנויי סלולר (ARPU) הינה כ-48.9 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



233 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 23.03.23



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 בשנת 2022 רווח בסך של כ-70 מיליון דולר.
- עסקאות עיקריות בשנת 2022 :
 - 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה אלרון עם ביובנטוס על עדכון ההסכם האמור. החל ממועד חתימת ההסכם המעודכן, הושבו מניותיה של קרטיהיל לבעלותם של המוכרים.



**מחזור מכירות של כ-1,021 מיליון ש"ח
בשנת 2022**



614 מיליון ש"ח הון מיוחס לבעלים



362 מיליון ש"ח שווי שוק ליום 23.03.23



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)

- מחזור מכירות: כ-1,021 מיליון ש"ח בשנת 2022, מרביתו ייצוא

- הפסד בשנת 2022 בסך של 86 מיליון ש"ח

- מרבית המכירות מתבצעות בתחומים: פרי הדר, תמרים ואבוקדו

- הון מיוחס לבעלים של 614 מיליון ש"ח

- שווי שוק ליום 23.03.23: 362 מיליון ש"ח

- במהלך חודש יולי 2022 חתמה על הסכם להשבת קרקע של 600 דונם באשקלון, בסכום פיצוי כספי כולל של כ-35 מיליוני ש"ח.

- מתוכו התקבלו עד כה כ-23 מיליוני ש"ח. רווח ההון לאחר מס עמד על כ-26 מיליוני ש"ח. ביום 17 בינואר 2023, חתמה החברה על הסכם להסבה ומכירת האופציה במלואה בתמורה לסך של כ-30 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, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 צפויה מהדרין להכיר ברווח כולל אחר בניכוי מס בסך של בין 114 לבין 194 מיליוני ש"ח.



נתונים פיננסיים

פאטטפפ

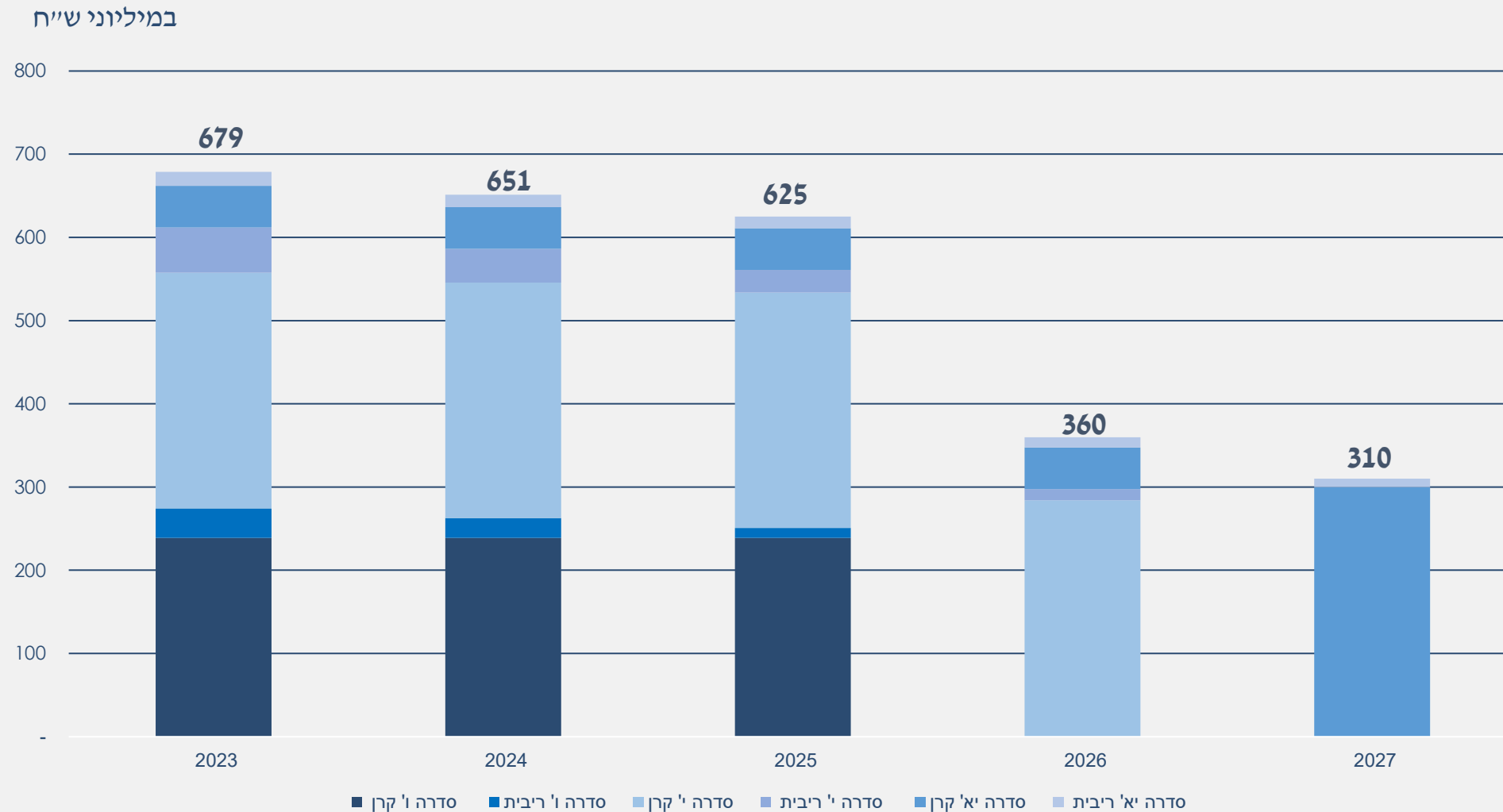
Net Asset Value - NAV

שווי החזקה (ליום 23/03/2023)	שיעור החזקה (ליום 23/03/2023)	שווי מאזני (ספרים ליום 31/12/2022)	שווי החזקה (ליום 31/12/2022)	שיעור החזקה (ליום 31/12/2022)	במיליוני ש"ח
815	63.18%	2,503	908	63.18%	נכסים ובניין
883	35.66%	1,010	1,069	35.68%	סלקום
161	44.48%	303	178	44.48%	מהדרין
140	60.08%	283	158	60.08%	אלרון ונצ'רס
-	-	54	54	67.38%	אפסילון
32		28	28		אחרים
2,031		4,181	2,395		סה"כ נכסים *
(2,383)			(2,646)		חוב ברוטו
580			827		נזילות
(1,803)			(1,819)		חוב נטו
228			576		NAV
89%			76%		LTV

* 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 31/12/2022 - 827 מיליון ש"ח



מבנה התחייבויות - תמצית תנאים

במיליוני ש"ח	סדרה ו'	סדרה י'	סדרה יא'
ע.ג.	550,362,981	1,134,112,701	500,000,000
פארי (אג')	133.11	101.10	100.76
ערך התחייבותי (מ' ש"ח)	733	1,146	504
קופון	4.95%	4.80%	3.40%
הצמדה	מדד	שקלי	שקלי
תשואה לפדיון	11.13%	12.84%	12.34%
מח"מ	1.67	2.04	3.32
מרווח	10.07%	8.71%	8.44%
לוח סילוקין (קרו)	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 23/03/2023

** נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה לא עמדה באמת המידה, של שווי נכסי נקי וביחס בין חוב פיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות כך ייעלה שיעור הריבית החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, ביום 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%.

יתרת רווחים ראויים לחלוקה ודיבידנדים שהתקבלו

דיבידנדים שהתקבלו

2019*	2020	2021	2022	במיליוני ש"ח
78	69	-	-	נכסים ובניין
-	-	-	71	אלרון
42	21	-	-	שופרסל
3	3	8	8	אפסילון
10	15	3	1	אחרים
133	108	11	80	סה"כ

יתרת רווחים ראויים לחלוקה

31/12/2022	במיליוני ש"ח
1,310	סלקום
2,094	נכסים ובניין
143	אלרון
543	מהדרין
*786	החברה

* על בסיס 8 רבעונים אחרונים

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



תודה רבה

פאטפאט