



DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION

מצגת שוק הון

דוחות כספיים
רבעון 1, 2024

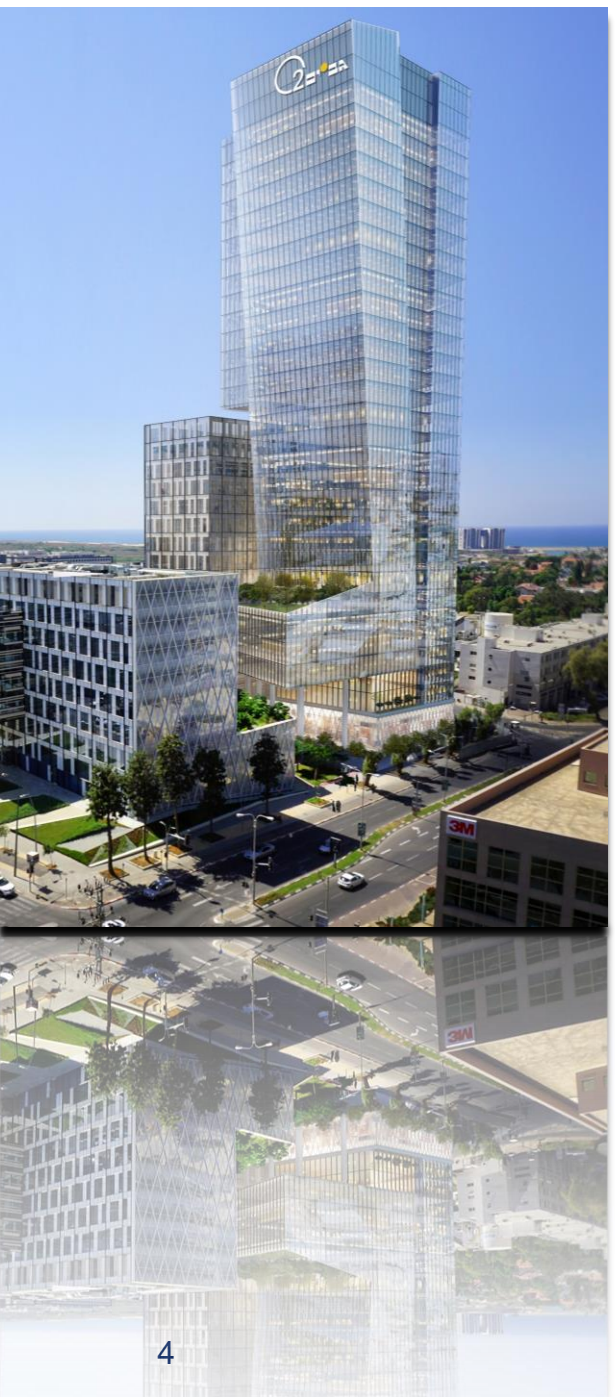
הבהרה משפטית Disclaimer

- מצגת זו נערכה על ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה" או "דסק"י"ש").
- מצגת זו מיועדת למסירת מידע בלבד, היא אינה מהווה חוות דעת או המלצה והמידע הנכלל בה איננו מהווה ייעוץ, המלצה או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בניירות ערך של החברה ובהתאמה היא 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 והיא אינה 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 תוכניות 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 הצופה 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 שישקף אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.
- נתוני שווי השוק הינם ליום 20/05/2024 והיתרה בספרים הינה ליום 31/03/2024 אלא אם נכתב אחרת.

אסטרטגיה ומיקוד עסקי

- דסק"ש הינה חברת החזקות, אשר השקיעה לאורך השנים, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי.
- בשנים האחרונות ממוקדת דסק"ש בביצוע פעולות שנועדו להורדת המינוף שלה ולפירעון חובותיה. במסגרת זו פעלה ופועלת החברה למימוש החזקותיה בתחומים שאינם תחומי הליבה שלה וכחלק מכך פועלת למימוש החזקותיה בכל נכסיה למעט נכסים ובניין, המחזיקה בשליטה בגב ים.
- כחלק מיעדיה ומהתוכנית האסטרטגית שלה, בכוונת דסק"ש לפעול לשיפור ולהצפת ערך לבעלי מניותיה ולשיפור דירוג החוב שלה.
- במסגרת זו היא עשויה לבחון מהלכים של מימושים, ועסקאות הן ברמת דסק"ש והן ברמת החברות המוחזקות, תוך מיקוד עסקי הקבוצה בתחום הנדל"ן, הורדת היקף המינוף בקבוצה ובכלל זאת בחינה וביצוע של מהלכים ברמת המטה וברמת החברות המוחזקות שלה, שיש בהם כדי להציף ערך ולייצר תזרים שיסייע בשירות החוב.

יישום האסטרטגיה



- במסגרת יישום האסטרטגיה וכחלק מהמיקוד העסקי, ביצעה דסק"ש ברבעון הראשון של שנת 2024, בין היתר, את הפעולות הבאות:
 - מכירת סלקום - בחודש מאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה, בה התקשרה החברה בחודש דצמבר 2023, למכירת החזקות החברה במניות סלקום (כ-35.5%) ל-Fortissimo בתמורה לסך (ברוטו) של 936 מיליון ש"ח.
 - מגעים למכירת אלרון - בחודש מאי 2024 חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב בנוגע למכירת מלוא החזקותיה באלרון לחברת הון סיכון זרה על בסיס שווי חברה של אלרון שינוע בין 82-90 מיליון דולר ארה"ב (בין 48.5 ל- 53.2 מיליון דולר לחלק החברה)*. התקשרות בעסקה כפופה בין היתר להשלמת בדיקת נאותות ולגיבוש הסכם מחייב בין הצדדים.
 - רכישת עצמיות של אג"ח -
 - בחודשים אפריל ומאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה (במישרין ובאמצעות חברת בת בבעלות מלאה) סך כולל של 72 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 67 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, החברה צפויה לרשום ברבעון השני של שנת 2024 רווח בסך של 6 מיליון ש"ח.
 - ביום 23 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, בתמורה כוללת של עד 100 מיליון ש"ח.

* ככל שאלרון תבצע חלוקה, השווי האמור יותאם בהתאם לכך.

שיפור בדירוג ובאמת מידה פיננסית

- דסק"ש -

- **העלאת דירוג** - ביום 19 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העלתה מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ- il/BBB- (Credit Watch) (עם השלכות מתפתחות) ל- il/BBB (Stable). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יי וסדרה יא') של החברה, החל מיום 19 במאי 2024, משיעור של 5.30% ל- 5.05% ומשיעור של 3.90% ל- 3.65%, בהתאמה.
- **עמידה באמת מידה פיננסית** - בעקבות עמידה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית הקבועה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יי) של החברה, נכון ליום 31 במרס 2024, ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יי) של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים, ביום 23 במאי 2024, משיעור של 5.05% ל- 4.80%.

אירועים נוספים - חברות בנות

• אלרון -

- בחודש ינואר 2024, הושלמה העסקה בין קרטיהיל ובעלי מניותיה (ובהם אלרון) לבין Smith & Nephew USD Limited למכירת מלוא הון המניות של קרטיהיל. חלק אלרון בתמורת המכירה עומד על סך כולל של עד כ- 88 מיליון דולר ומורכב מתמורה מיידית בסך של כ- 48 מיליון דולר, נטו מעלויות עסקה ומתמורה מותנית, בכפוף להתאמות, בסך של כ- 40 מיליון דולר.
- ביום 11 בינואר, הכריז דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 96.5 מיליון ש"ח ששולם בחודש פברואר 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור עמד על סך של 58 מיליון ש"ח והתקבל בחודש פברואר 2024.
- בחודש פברואר 2024, הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר), אשר אושרה ביום 2 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. חלוקת דיבידנד בהתאם לאישור בית המשפט כפופה לאישור נוסף של דירקטוריון אלרון.

• נכסים ובניין -

- בחודש אפריל 2024 הנפיקה נכסים ובניין לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') בסך של 1,324 מיליון ש"ח. כבטוחה לאגרת החוב ישועבד בשעבוד ראשון מגדל Bryant 10 ותמורת ההנפקה תשמש להחלפת הלוואות קיימות בקשר עם המגדל.

דסק"ש במספרים

נתוני מאזן ליום 31/03/24

- היקף מאזן מאוחד : כ-29.9 מיליארד ש"ח
- נזילות : כ-80 מיליון ש"ח (סולו + כור תעשיות)
- הון עצמי מיוחס לבעלים : 1,774 מיליון ש"ח

נתוני שוק ליום 20/05/24

- שווי שוק החזקות סחירות (חלק החברה) : 1,082 מיליון ש"ח
- שווי שוק 514 מיליון ש"ח
- נזילות : כ-938 מיליון ש"ח (סולו + כור תעשיות)
- דירוג מעלות BBB עם תחזית יציבה, מיום 19/5/2024



מבנה החזקות



רווח לפי חברות

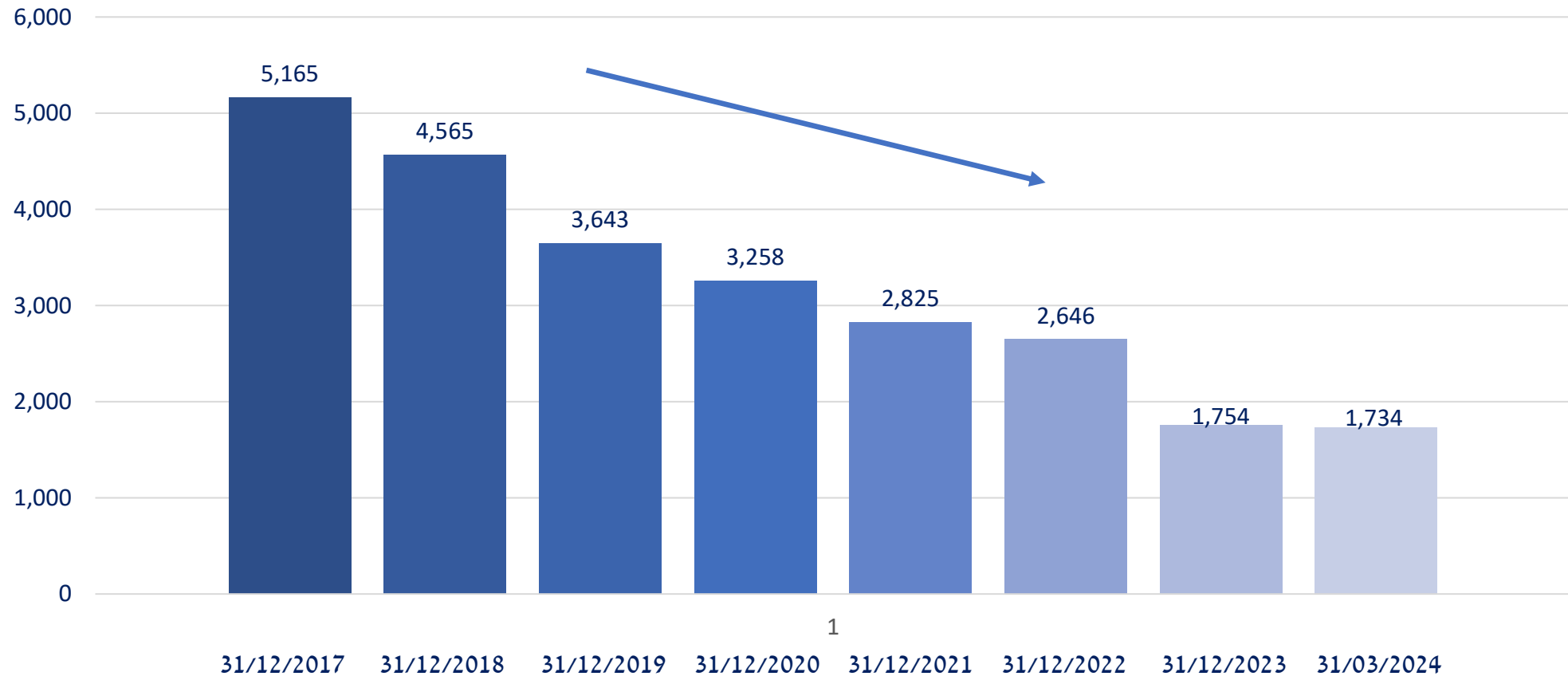
רווח (הפסד) ברמת החברה Q1 2023	רווח (הפסד) ברמת החברה Q1 2024	רווח (הפסד) ברמת החברה המוחזקת Q1 2023	רווח (הפסד) ברמת החברה המוחזקת Q1 2024	שיעור אחזקה ליום 31.03.24	שם החברה
78	69	124	103	66.7%	נכסים ובניין
15	5	43	7	35.5%	סלקום *
28	-	57	-	-	מהדרין
11	2	19	3	59.1%	אלרון
1	(1)				אחרים
133	75				סה"כ
(4)	(4)				הוצאות ניהול, נטו (מטה דסק"ש)
(29)	(19)				הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)
100	52				רווח נקי

* דסק"ש השלימה את מכירת החזקותיה בסלקום בחודש מאי 2024

הורדת אובליגו לאורך זמן

במיליוני ש"ח

חוב ברוטו במיליוני ש"ח



* יתרות נזילות ליום 31/03/2024 - 80 מיליון ש"ח. נכון להיום יתרת הנזילות עומדת על כ-938 מיליון ש"ח.

** בחודשים אפריל ומאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה (במישרין ובאמצעות חברה בת בבעלות מלאה) סך כולל של 72 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 67 מיליון ש"ח.

נכסים ובניין (66.69%)



✓ 22.3 מיליארד ש"ח סך מאזן

✓ דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות

✓ 1.4 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 20.05.24

- 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 ופעילות הבניה למגורים.

פעילות בישראל:

- נדל"ן מניב: בעלת השליטה בגב-ים (81.78%).
- לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1,100,000 מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ בתפוסה של כ-97%. בנוסף, לגב-ים שטחים בייזום בהיקף של כ-410,000 מ"ר וזכויות בנייה זמינות בהיקף של כ-450,000 מ"ר.
- מגורים: ייזום וקידום פרויקטים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית.

פעילות בינלאומית:

- מגדל Bryant 10 הממוקם בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-80,000 מ"ר, אשר 98% מתוכם מושכרים.

נכסים ובניין (66.69%)

אירועים מהותיים

- פרויקט נחלת יהודה - בחודש מרס 2024 הושלמה מכירת זכויות החברה בפרויקט בהתאם להסכם מחודש נובמבר 2022 בתמורה לסך של 150-175 מיליון ש"ח (35 מיליון ש"ח מתוכו בדרך של תשלום לצדדים שלישיים).
- הנפקת אג"ח - בחודש אפריל 2024 הנפיקה נכסים ובניין לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') בסך של 1,324 מיליון ש"ח. כבטוחה לאגרת החוב ישועבד בשעבוד ראשון מגדל Bryant 10 ותמורת ההנפקה תשמש להחלפת הלוואות קיימות בקשר עם המגדל.
- התקשרות בהסכם להעברת פעילות הנדל"ן למגורים - ביום 8 באפריל 2024, התקשרה נכסים ובניין בהסכמים עם גב-ים, שבמסגרתם תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לגב-ים בתמורה לתמורה מיידיית בסך של 141 מיליון ש"ח, שתשולם באמצעות הקצאה לחברה של 5,078,652 מניות גב-ים ותמורה עתידיית מותנית הכוללת הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים. בנוסף, במסגרת העסקה, גב-ים תיטול מנכסים ובניין את חובת החזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדריס וחברה בת בבעלותה המלאה לנכסים ובניין, אשר יתרתן בסמוך למועד פרסום הדוח הינה 77 מיליון ש"ח.



✓ 22.3 מיליארד ש"ח סך מאזן

✓ דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות

✓ 1.4 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 20.05.24

נכסים ובניין (66.69%)

נתונים על גב-ים ליום 31/03/2024 :

שטחים מניבים	1,100,000 מ"ר
פרויקטים בייזום	410,000 מ"ר
זכויות בנייה זמינות	450,000 מ"ר

נדל"ן להשקעה	14.1 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול 1-3/24	195 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-3/24	150 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-12/23	69 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת רשות ני"ע	88 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת הנהלת גב-ים *	101 מיליוני ש"ח

- הרכב ה-FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת הנהלה 1-3/2024 :

EBITDA	126
הוצאות ריבית נטו	(19)
הוצאות מיסים	(9)
רווחי כלולות	3
סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת הנהלת גב-ים	101
הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה	(13)
FFO לבעלי המניות 1-3/24 לפי גישת רשות ני"ע	88



✓ 22.3 מיליארד ש"ח סך מאזן

✓ דירוג A עם תחזית שלילית ע"י מעלות

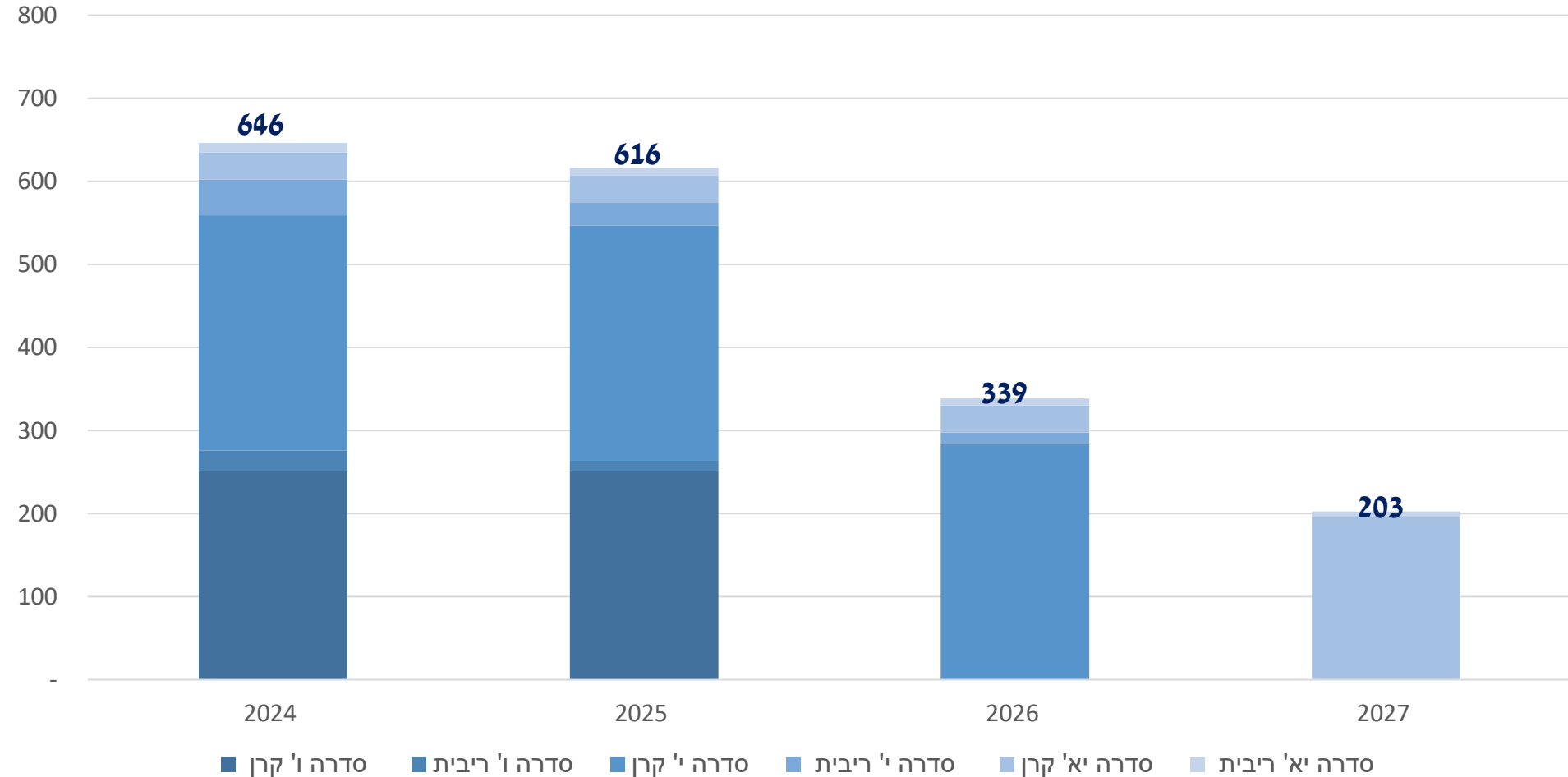
✓ 1.4 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 20.05.24



נתונים פיננסיים

לוח סילוקין

במיליוני ש"ח



* לוח הסילוקין הינו לאחר הפחתת היקף החוב בעקבות רכישות עצמיות של אג"ח סדרה יא' שבוצעו לאחר תאריך המאזן, בחודשים אפריל ומאי 2024, הן ע"י דסק"ש והן ע"י כור (חברה בבעלות מלאה של דסק"ש)

מבנה התחייבויות - תמצית תנאים

סדרה יא'	סדרה י'	סדרה ו'	ליום 20/05/2024
349,921,773 ⁽¹⁾	850,754,609	366,908,709	ע.ג.
101.59	102.15	139.51	פארי (אג')
355	869	512	ערך התחייבותי (מי ש"ח)
3.65% ⁽²⁾	4.80% ⁽²⁾	4.95%	קופון
שקלי	שקלי	מדד	הצמדה
7.19%	6.73%	3.60%	תשואה לפדיון
2.72	1.51	1.10	מח"מ
2.80%	2.34%	2.43%	מרווח
2023-2027 : חמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31/12	2021-2026 : שישה תשלומים שנתיים שווים ביום 30/12	2021-2025 : חמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31/12	לוח סילוקין (קרן)
תשלום חצי שנתי 30/6,31/12	תשלום חצי שנתי 30/6,30/12	תשלום שנתי 31/12	תשלום ריבית

(1) הסכום הנ"ל לא לוקח בחשבון רכישה עצמית בסך של כ-56.6 מיליון ש"ח ע.ג. שבוצעה ע"י כור (חברה בת 100% של דיסקונט השקעות).

(2) ביום 19 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העלתה מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ- il/BBB- (Credit Watch) (עם השלכות מתפתחות) ל- il/BBB (Stable). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 19 במאי 2024, משיעור של 5.30% ל- 5.05% ומשיעור של 3.90% ל- 3.65%, בהתאמה.

נכון ליום 31 במרס 2024 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 580 מיליון ש"ח ו-74%, בהתאמה. בעקבות עמידה באמת המידה הפיננסית הרלוונטיות הקבועה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, נכון ליום 31 במרס 2024, ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים, ביום 23 במאי 2024, משיעור של 5.05% ל- 4.80%.

יתרת רווחים ראויים לחלוקה ודיבידנדים שהתקבלו

דיבידנדים שהתקבלו
(במיליוני ש"ח)

2022	2023	Q1 2024	
71	-	58	אלרון
9	2	-	אחרים
80	2	58	סה"כ

יתרת רווחים ראויים לחלוקה
(במיליוני ש"ח)

31/03/2024	
1,672	נכסים ובניין
11	אלרון
* (668)	החברה

* על בסיס 8 רבעונים אחרונים

תודה

DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION
