



DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION

מצגת שוק הון

דוחות כספיים
רבעון 2, 2025

הבהרה משפטית Disclaimer

- מצגת זו נערכה על ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה" או "דסק"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 29/07/2025 והיתרה בספרים הינה ליום 30/06/2025 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 התמקדה דסק"ש בביצוע פעולות להורדת המינוף ומיקוד הפעילות בתחום הנדל"ן המניב.
- במסגרת זו פעלה החברה בשנתיים האחרונות למימוש החזקותיה בתחומים שאינם תחומי הליבה שלה ובמהלך שנת 2024 השלימה את מימוש החזקותיה בכל נכסיה למעט נכסים ובניין, המחזיקה בשליטה בגב ים.
- באמצעות מימושים אלו הופחת היקף חובה נטו של דסק"ש בכ-1.2 מיליארד ש"ח בשנתיים האחרונות.
- במקביל, הגדילה דסק"ש את החזקותיה בנכסים ובניין וכחלק מיעדיה ומהתוכנית האסטרטגית שלה, בכוונתה להוסיף ולפעול להפחתת מינוף.

דסק"ש במספרים



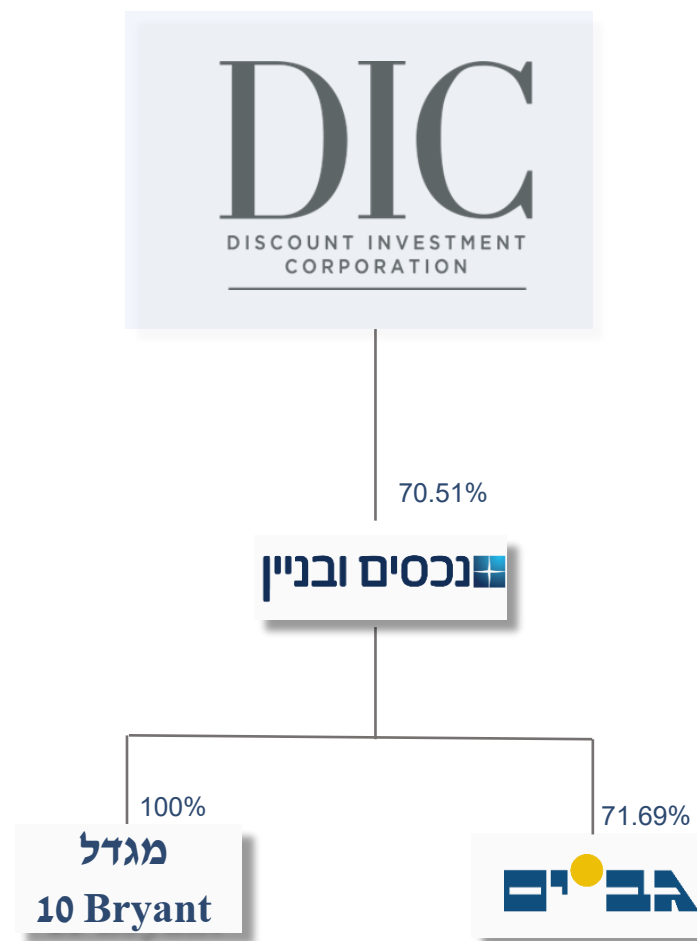
נתוני מאזן ליום 30/06/25

- היקף מאזן מאוחד : כ-25.6 מיליארד ש"ח
- נזילות : כ-479 מיליון ש"ח (סולו + כור תעשיות)
- הון עצמי מיוחס לבעלים : 1,902 מיליון ש"ח

נתוני שוק ליום 29/07/25

- שווי שוק החזקת החברה בנכסים ובניין : 1,822 מיליון ש"ח
- שווי שוק החברה : 1,069 מיליון ש"ח
- נזילות : כ-479 מיליון ש"ח (סולו + כור תעשיות)
- דירוג מעלות BBB עם תחזית יציבה, מיום 30/07/2025

מבנה החזקות



רווח לפי חברות

שם החברה	שיעור אחזקה ליום 30.06.25	רווח (הפסד) ברמת החברה המוחזקת H1 2025	רווח (הפסד) ברמת החברה המוחזקת H1 2024	רווח (הפסד) ברמת החברה H1 2025	רווח (הפסד) ברמת החברה H1 2024	רווח (הפסד) ברמת החברה Q2 2025	רווח (הפסד) ברמת החברה Q2 2024
נכסים ובניין	70.5%	187	249	131	166	37	97
סלקום *	-	-	-	-	5	-	-
אלרון **	-	-	-	-	(27)	-	(29)
אחרים				1	8	(2)	9
סה"כ				132	152	35	77
הוצאות ניהול (מטה דסק"ש)				(5)	(8)	(2)	(4)
הוצאות מימון, נטו (מטה דסק"ש)				(18)	(28)	(11)	(9)
רווח נקי				109	116	22	64

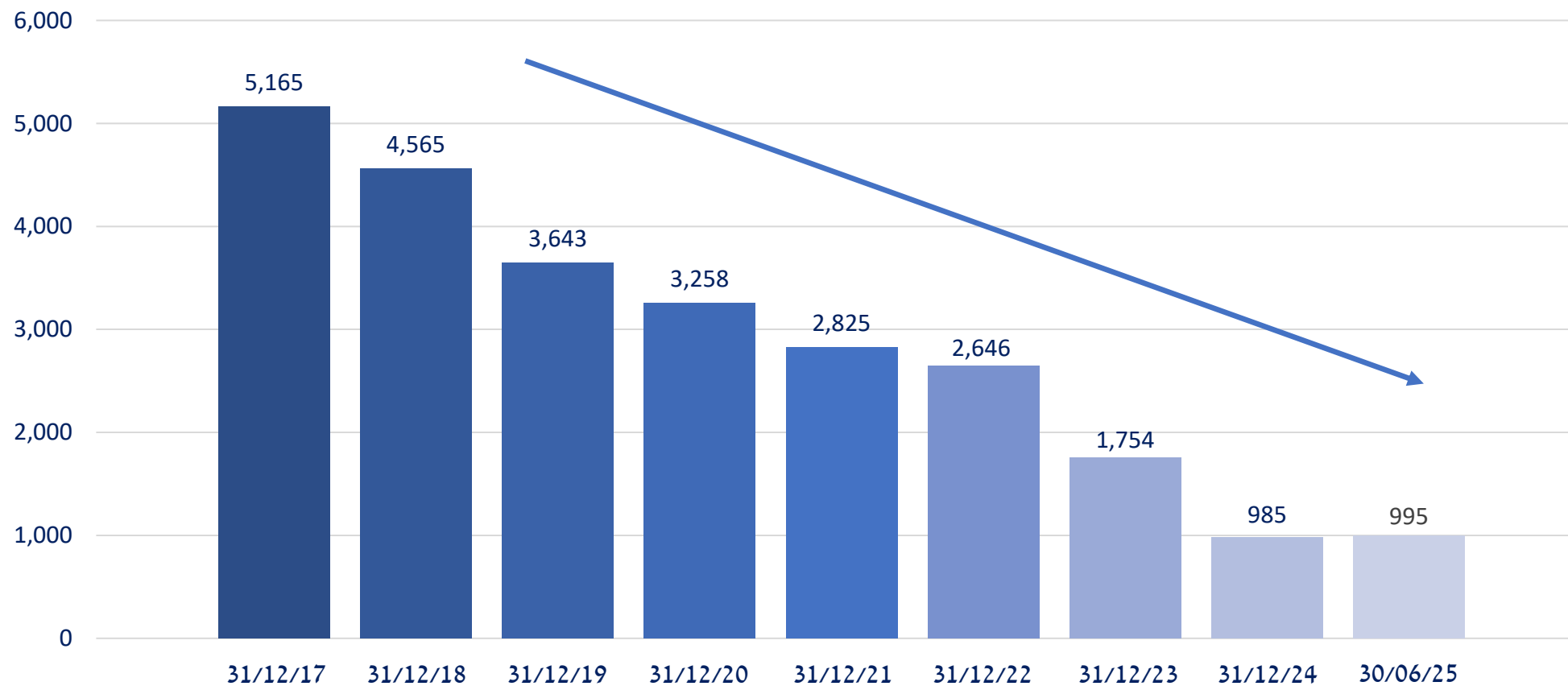
* דסק"ש השלימה את מכירת החזקותיה בסלקום בחודש מאי 2024

** דסק"ש השלימה את מכירת החזקותיה באלרון בחודש ספטמבר 2024

הורדת אובליגו לאורך זמן

במיליוני ש"ח

חוב ברוטו במיליוני ש"ח



* יתרות נזילות ליום 30/06/2025 - 479 מיליון ש"ח. נכון להיום יתרת הנזילות עומדת על 479 מיליון ש"ח.

נכסים ובניין (70.51%)



חברת נדל"ן מובילה, בעלת השליטה בגב-ים, העוסקת באמצעותה בנדל"ן מניב וכן בפעילות ייזום מגורים ופינוי בינוי בישראל.

אסטרטגיה: אסטרטגיית החברה הנה להתמקד בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות החזקתה בגב-ים, ולפעול להמשך הורדת מינוף.

פעילות בישראל:

בעלת השליטה בגב-ים (71.69%).

לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ

בתפוסה של כ-96%. בנוסף, לגב-ים שטחים בייזום בהיקף של כ-300,000 מ"ר.

כן עוסקת החברה בקידום ותכנון תב"עות למגורים, וכן בשיווק של פרויקטים למגורים

בתחום ההתחדשות העירונית.

✓ 25.1 מיליארד ש"ח סך מאזן

✓ דירוג A עם תחזית יציבה ע"י מעלות

✓ 2.6 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 29.07.25

נכסים ובניין (70.51%)

פעילות בארה"ב - מגדל Bryant 10 בניו-יורק



- **מגדל Bryant 10** הממוקם בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-81,000 מ"ר.
- נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדת התפוסה במגדל על כ-82% (המשקפת כ-86% מדמי השכירות החזויים). עם השכרת שטחי האופציה של אמזון, לאמזון או לגורם אחר, תעמוד התפוסה במגדל על כ-99%.
- החברה פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.
- ברבעון השני של שנת 2025 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 700 מיליון דולר. עדכון הערכת השווי כלפי מעלה נעשה עקב הסכמי השכירות שנחתמו בנכס וכן מצב השוק בארה"ב.
- בחודש אפריל 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות עם תאגיד אמריקאי מקבוצת אמזון לפיו, תשכור אמזון כ-330 אלף ר"ר (כ-31 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות בת 15 שנים, הניתנת להארכה בשתי תקופות נוספות של 5 ו-10 שנים. השטח המושכר, כאמור, מורכב משטחי קומות 3 עד 11 בבניין המרכזי במגדל ומשטח מסוים של כ-730 ר"ר (כ-68 מ"ר) בלובי המגדל. לאמזון ניתנה האופציה להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר בבניין 1W39.
- בחודש יוני 2025, נכסים ובניין חתמה על הסכם עם Life Time, רשת מועדוני ספורט ובריאות מובילה, לפתיחת מועדון ספורט עירוני יוקרתי במגדל Bryant 10 בניו יורק, בשטח של כ-52,000 ר"ר (4,830 מ"ר) על פני ארבע קומות בבניין. המועדון יהווה חלק משמעותי ממיצובו המחודש של הבניין כמרכז עסקי וחוויתי מהמעלה הראשונה ומחזקת עוד יותר את מעמדו של המגדל כיעד משרדים מוביל באזור מידטאון.

נכסים ובניין (70.51%)

פעילות בארה"ב - מגדל Bryant 10

- המגדל מורכב ממס' בניינים ששולבו לבניין משרדים אחד בעת הקמת המגדל החדש ב-1984:
- המבנה המרכזי (כ-82% משטחי המשרדים) - פונה לשדרה ה-5 ולרחוב 40. מוגדר CLASS A. המבנה המרכזי מורכב משטח בסיס הבניין - קומות 3-11 ("הפודיום") ומהמגדל - קומות 12-30 ("המגדל העליון").
- המבנה הקטן - 1WEST הפונה לרחוב 39, מוגדר CLASS B.
- בשנים 2023-2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, נכסים ובניין השכירה והאריכה חוזי שכירות במגדל כדלקמן:

תקופה	שטח מושכר	דמי שכירות התחלתיים שנתיים (ממוצע לר"ר)
סה"כ 2023	כ-39 אלף ר"ר - משרדים	113 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
	כ-31 אלף ר"ר - מרתף	55 דולר לר"ר - מרתף
סה"כ 2024	כ-80 אלף ר"ר - משרדים	114-150 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
	כ-16 אלף ר"ר - משרדים	135 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
2025	כ-6 אלף ר"ר - משרדים	129 דולר לר"ר - משרדים (המגדל העליון)
	כ-330 אלף ר"ר - משרדים (אמזון) *	89 דולר לר"ר - משרדים (פודיום)
	כ-52 אלף ר"ר - מסחר	62 דולר לר"ר - מסחר **



* עומדת לאמזון אופציה לתקופה של 18 חודשים להרחבת שטח המושכר בשטח נוסף בהיקף של כ-145 אלף ר"ר
 ** בנוסף השתתפות בהכנסות בסך של עד כ-5 דולר לר"ר, בהתאם להגדרה בהסכם

נכסים ובניין (70.51%)

• נתונים על גב-ים ליום 30/06/2025 :

שטחים מניבים	1.2 מיליון מ"ר
שטחים בייזום	300 אלף מ"ר

שווי נדל"ן להשקעה	16.3 מיליארד ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול 1-6/25	425 מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת 1-6/25	239 מיליוני ש"ח
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות 1-6/25	412 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת רשות ני"ע	128 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת הנהלת גב-ים *	212 מיליוני ש"ח
דירוג אג"ח גב-ים	AA

- הרכב ה- FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה 1-6/2025 :

EBITDA	273
הוצאות ריבית נטו	(53)
הוצאות מיסים	(16)
רווחי כלולות	8
סה"כ FFO - לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת הנהלת גב-ים	212
הפרשי הצמדה על קרן החוב של החברה	(84)
FFO לבעלי המניות 1-6/25 לפי גישת רשות ני"ע	128

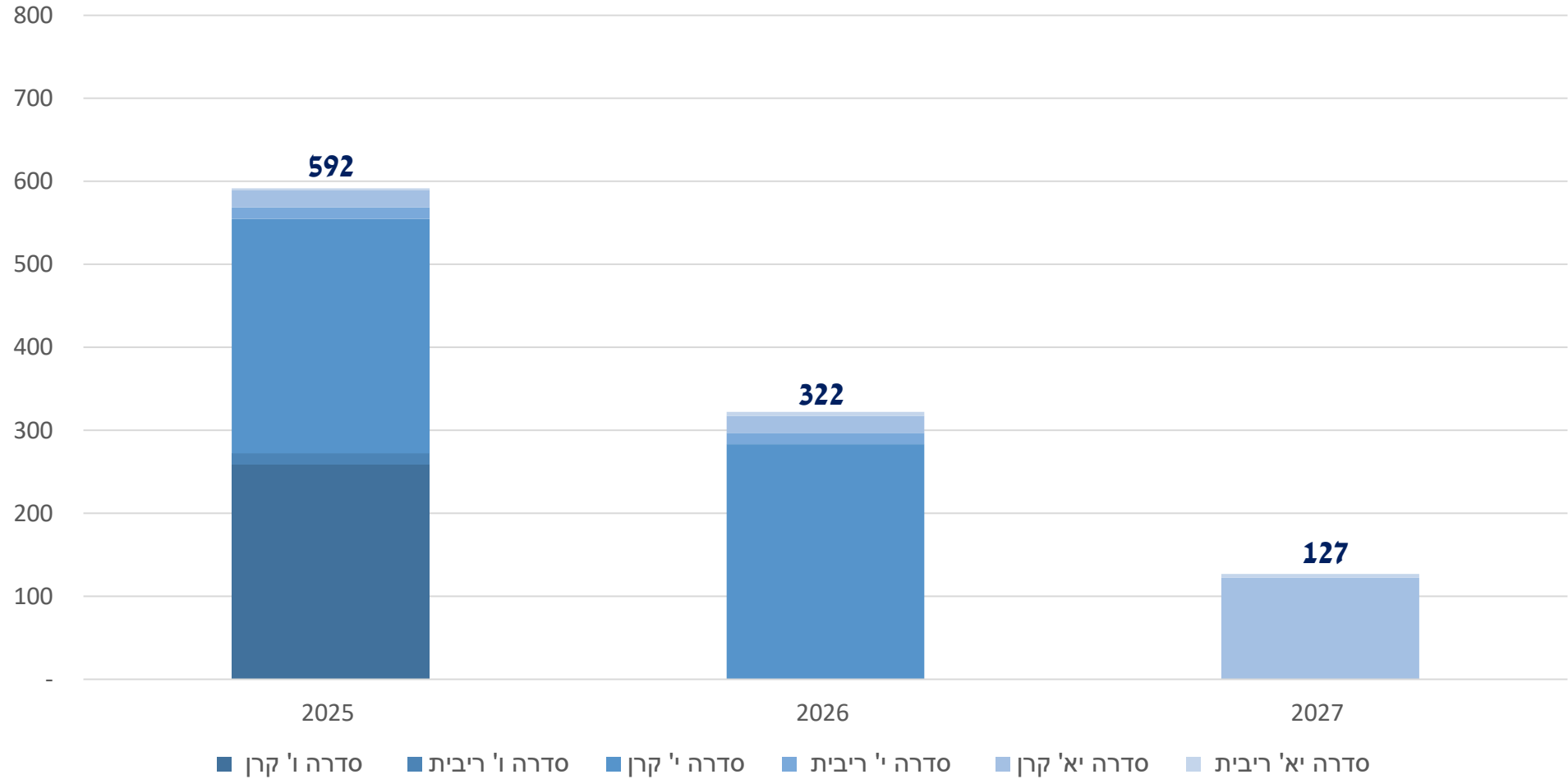




נתונים פיננסיים

לוח סילוקין

במיליוני ש"ח



מבנה התחייבויות - תמצית תנאים

סדרה י"א	סדרה י'	סדרה ו'	ליום 29/07/2025
163,535,865	566,048,137	183,454,437	ע.ג.
100.29	100.41	145.88	פארי (אג')
164	568	268	ערך התחייבותי (מ' ש"ח)
3.40%	4.80%	4.95%	קופון
שקלי	שקלי	מדד	הצמדה
5.74%	5.72%	3.88%	תשואה לפדיון
1.97	0.90	0.42	מח"מ
1.62%	1.50%	2.41%	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 (קרו)
תשלום חצי שנתי 30/6, 31/12	תשלום חצי שנתי 30/6, 30/12	תשלום שנתי 31/12	תשלום ריבית

תודה

DIC
DISCOUNT INVESTMENT
CORPORATION
