

תוכן

1.....	מבוא
2.....	סקירת הענף
2.....	סקירת החברה
8.....	ניתוח S.W.O.T
10.....	חברת סקיליין בע"מ
11.....	ניתוח דוח על המצב הכספי ויחסים פיננסיים
16.....	ניתוח דוח רווח והפסד ויחסים פיננסיים
19.....	ניתוח דוח על תזרים המזומנים
22.....	סיכום הניתוח הפיננסי
23.....	הערכת שווי חברת מויניאן בע"מ
30.....	סיכום ומסקנות
30.....	ביבליוגרפיה
32.....	נספחים

מבוא

עבודת ניתוח פיננסי של חברת מויניאן בע"מ (להלן – "החברה"), הינה עבודה מקיפה אשר מטרתה לנתח את החברה החל מהסביבה הכלכלית שבה פעלת החברה, ניתוח הדוחות הכספיים של החברה ולבסוף הערכת שווי שלהחברה בהתבסס על גישת ה-DCF.

עבודה זו בנויה משני חלקים עיקריים:

החלק הראשון עוסק בניתוח פיננסי של החברה אשר מתמקד בתחילת הניתוח בסקירת החברה לרבות הענף בו פועלת החברה, ניתוח S.W.O.T, ניתוח יחסים פיננסיים עיקריים ובפרק הסיכום של חלק זה ישנו סיכום הניתוח הפיננסי אשר מסכם בכמה מילים את עיקר הממצאים שהעלה הניתוח הפיננסי לרבות ניתוח היחסים הפיננסיים וכן תוך השוואה מול חברת סקיליין בע"מ.

הניתוח הפיננסי העלה את הממצאים העיקריים שמפורטים להלן:

1. הכנסות החברה צמחו באופן עקבי לאורך שנות הבדיקה וזאת בזכות בהכנסות מדמי שכירות

כתוצאה מהפעלת פרויקט חדש בתחום השכירות.

2. החברה מצליחה לשמור על יחסי רווחיות יציבים לאורך שנות הבדיקה ואשר נעו בסביבות ה-

40% וזאת בהשוואה ליחסי רווחיות הרבה יותר נמוכים בחברת סקיליין אשר נעו סביב ה- 20%

לאורך אותם תקופות.

3. לגבי ניתוח דוח תזרים המזומנים, ראינו כי החברה מצליחה לייצר תזרים מזומנים חיובי

מפעילות שוטפת באופן עקבי לאורך שנות הבדיקה ואף מצליחה לצמוח בשנת 2019 בהשוואה

לשנים הקודמות.

חלקו השני של הניתוח הפיננסי התמקד בביצוע הערכת שווי של החברה, כאשר הגישה שלפיה בוצעה

הערכת השווי הינה הערכת שווי לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF). גישה זו מבוססת בעיקר על

היוון תזרים המזומנים החופשי (FCF) לחמש שנים וכן חישוב ערך השייר המהוון ומציאת מחיר ההון

המשוקלל (WACC). ממצאי הערכת השווי לפי הגישה הנ"ל הראו שווי חברה בסך של 1,073,514 אלפי ₪,

זאת בהשוואה לשווי החברה בבורסה אשר עמד על סך 1,159,810 אלפי ₪. הפער בין הערכת שווי החברה

לפי DCF לבין שווי בבורסה נובע מהנחות אשר שימשו אותנו לצורך ביצוע הערכת השווי ובעיקר מדובר

בשיעור ההיוון ושיעור הצמיחה הצפוי בעתיד.

סקירת הענף

פעילות החברה הינה בתחום שוק הנדל"ן לשימוש משרדי וקמעונאי כאשר פעילותה מתרכזת ברובע העיר מנהטן שממוקמת בעיר ניו יורק שבארצות הברית. כאמור שטחה של העיר ניו יורק משתרע על שטח של כ- 786 קמ"ר ושטחה העירוני של העיר ניו יורק נחשב לאחד השטחים העירוניים המאוכלסים ביותר בארה"ב ובעולם, עם אוכלוסייה המונה כ 8.4 מיליון תושבים.

העיר ניו יורק מחולקת לחמישה רובעים, כאשר הרובע מנהטן נחשב לצפוף ביותר מבין החמישה ובו מרוכזות מרבית הפעילות העסקית של העיר המתאפיינת בפעילות עסקית ענפה בתחומים שונים ובפרט בתחום השירותים הפיננסיים, לרבות קיומם של שתיים מהבורסות הגדולות בעולם: בורסת ניו יורק ובורסת הנאסד"ק.

שוק הנדל"ן לשימוש משרדי וקמעונאי במנהטן התאפיין במגמת צמיחה בשנים האחרונות, צמיחה אשר באה לידי ביטוי במגמת עלייה במחירי דמי השכירות אשר מלווה מצד שני בעלייה בביקושים כתוצאה מירידה עקבית בשטחים הפנויים להשכרה בעיר בכלל וברובע מנהטן בפרט.

בדומה לשוק הנדל"ן המסחרי, גם שוק הנדל"ן למגורים מאופיין בביקושים גבוהים למגורים להשכרה, במיוחד לאור מאפייני האוכלוסייה באזור זה הכוללים בין היתר השכלה אקדמאית, השכלה וצריכה גבוהה וכן שיעור נמוך של בעלי דירות או בעלי דירות למגורים.

ענף התיירות מהווה אף הוא ענף מרכזי בעיר ניו יורק בכלל ובפרט ברובע מנהטן, מה שהופך את ענף זה לענף כלכלי מרכזי בעיר ניו יורק. בשל הביקוש הגדול לתיירות בעיר זו, ניכרת בשנים האחרונות מגמה של צמיחה בשיעור ההכנסה הממוצעת לחדר ובנוסף ניכרת מגמה של עלייה בשיעור התפוסה, כאשר שיעור זה עלה בצורה עקבית בשיעור של כ- 1% לשנה החל משנת 2009 ועד לשנת 2014.¹ יצוין כי בעיר ניו יורק ישנם כ- 85.3 אלף חדרי מלון² כאשר כ- 78% מהחדרים ממוקמים ברובע מנהטן.

¹ http://www.crainsnewyork.com/article/20150127/HOSPITALITY_TOURISM/301259993/nyc-hotel-industry-thrives

² <https://lodgingmagazine.com/jones-lang-lasalle-new-york>