



ייזום, פיתוח, החזקה
והשבחה של נכסים מניבים

מצגת חברה

מרץ 2019

מידע צופה פני עתיד

המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר בקשר עמה, אם בכלל, מוצג למטרות הנוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. המצגת לא נועדה להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור במערכת המגנ"א. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על ידיה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובכלל זה תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר לרבות לגבי הכנסות, הליכי תכנון ומועדים צפויים להשלמת הבנייה המתייחסים לחברה או לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, טיב הזכויות בנכסים בהם מחזיקה החברה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה באזורי פעילותה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים ואחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

המידע צופה פני העתיד האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה נכון למועד מצגת זו בלבד.

התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה ו/או הקצאת ניירות ערך כלשהם של החברה. כמו כן, מצגת זו אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה. האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילותה של החברה הינו תמצית בלבד. בכל מקרה, החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע.

תוכן עניינים

**אודות
החברה**



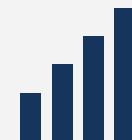
**נכסי
החברה**



**מנועי
צמיחה**



**נתונים
פיננסיים**



אודות

24 שנות פעילות

- ✓ חברה המשלבת פעילות יזמית והחזקת נכסים מניבים איכותיים באיזורי ביקוש גבוה.
- ✓ עד היום יזמה החברה והקימה כ- 200,000 מ"ר של מבני משרדים להשכרה, וחלק מהם מימשה ברווח.
- ✓ מחזיקה כיום בכ- 170,000 מ"ר שטחי נכסים מניבים הממוקמים בעיקר באיזורי ביקוש גבוהים (רמת החייל ת"א והרצליה פיתוח).
- ✓ שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן – 96% בממוצע.
- ✓ 195,000 מ"ר בהליכי תכנון ופיתוח בתל אביב, הרצליה פיתוח ואור יהודה.
- ✓ החברה נהנית מגמישות ביצועית ותפעולית בעצם התקשרותה בהסכמי הניהול עם SGS ובכך מצליחה לייצר מחירים תחרותיים.

מהלכים כספיים ועסקיים בתקופת הדוח

- נחתם חוזה שכירות עם "טבע" אשר תשכור את מגדל ויטניה ברמת החייל לתקופה של 12.5 שנים עם אופציה ל- 12.5 שנים נוספות. 
- דלק מוטורס איכלסה את אולמות התצוגה של BMW, Mini, מאזדה פורד בפרויקט ויטניה תל אביב. 
- נמכרו למשרד עו"ד גורניצקי כ- 7,500 מ"ר משרדים ועוד 144 חניות בפרויקט ויטניה תל אביב בלה-גווארדיה. 
- אחוזי תפוסה גבוהים בנכסים המניבים – ממוצע של כ- 96%. 
- חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח (סה"כ במצטבר – 60 מיליון ש"ח). 
- הנפקת אג"ח סדרה ה' בסך של כ- 91 מיליון ש"ח. 
- במרץ 2019 רכשה החברה נכס מקרקעין עם שטח מגרש של כ- 27 דונם בהר חוצבים, ירושלים. 

אסטרטגיה

שילוב פעילות יזמית לצד החזקת נכסים מניבים באזורי ביקוש גבוה.

מקור כל הנכסים המניבים הינו ביזמויות קודמות – החברה איננה רוכשת נכסים מוכנים אלא יוזמת פרויקטים, מתכננת, מקימה ומשכירה אותם ובדרך זו נוצר תיק הנכסים המניבים אשר ברשותה.

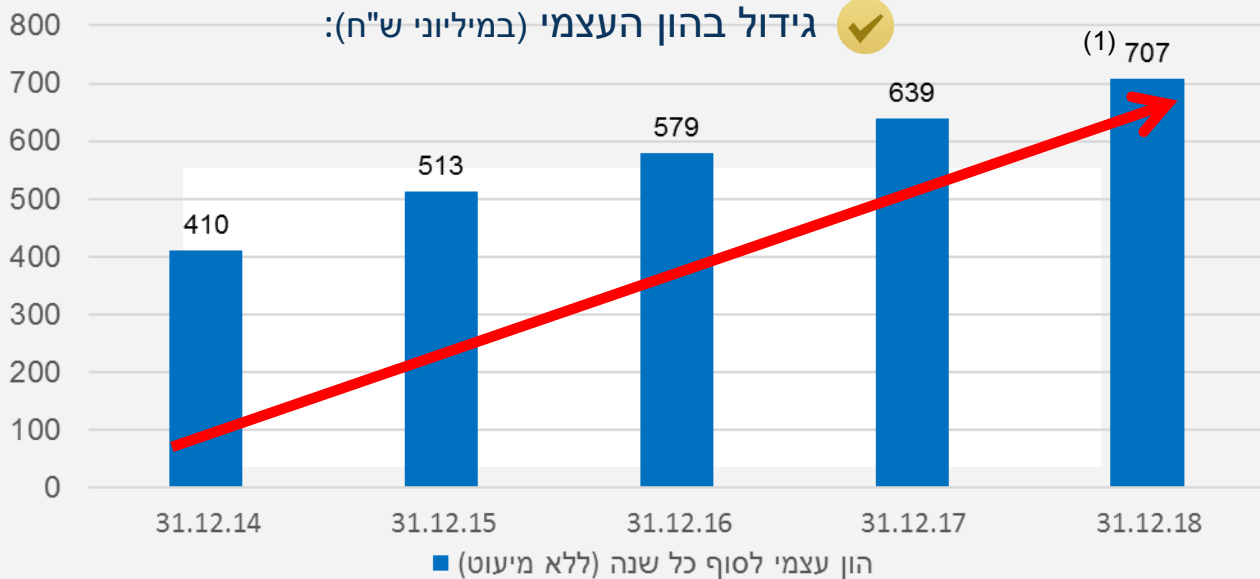
שיתוף הפעולה הייחודי עם חברת SGS (שירותי ניהול בנייה ושירותי ניהול נכסים) המהווה יתרון משמעותי בגמישות התפעולית והביצועית ובהוזלת עלויות הקמת הפרויקטים – מאפשר להציע מחירים תחרותיים ללקוחות.

הניסיון המקצועי הרב שהצטבר בחברה, יחד עם התשתית הניהולית של SGS והקשר הייחודי בין החברות, יוצרים יתרון המאפשר המשך צמיחה ויצירת רווחים מפרויקטי נדל"ן עתידיים.

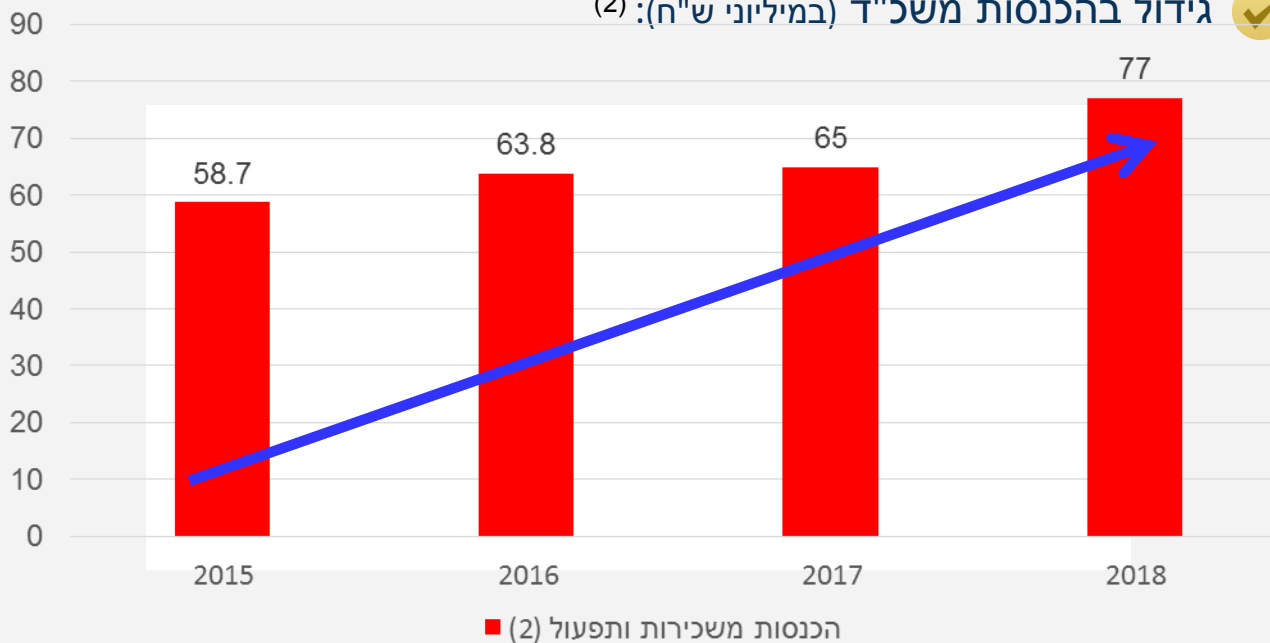
התנהלות שמרנית לאורך השנים – יציבות פיננסית ורמות מינוף נמוכות.



גידול בהון העצמי (במיליוני ש"ח):



גידול בהכנסות משכ"ד (במיליוני ש"ח): (2)



(1) לאחר חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח, שהוכרז וקוזז מההון העצמי במהלך רבעון ראשון 2018.
(2) כולל הכנסות מחברות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

איתנות פיננסית

יחס חוב ל- CAP, נטו – 51.4% ליום 31.12.2018 
(כולל חברות מוחזקות).

יחס הון למאזן – 44% ליום 31.12.2018 

דירוג A2 אופק יציב לאגרות החוב של החברה. 

מדיניות חלוקת דיבידנד של לפחות 30% מהרווח השנתי: 
▪ עד כה חילקה החברה דיבידנד מצטבר סך של 60 מיליון ש"ח.



ויתניה
ייזום, פיתוח, החזקה
והשבחה של נכסים מניבים

נכסים מניבים בבעלות ויתניה



בית ורינט

רח' משכית, הרצליה פיתוח

מבנה
משרדים
ומסחר



מבנה
משרדים
ומסחר

בית ורינט רח' משכית, הרצליה פיתוח

שטח	44,378 מ"ר (חלק החברה – 12,981 מ"ר) שטח הבניין כולל כ- 25,200 מ"ר חניות
שווי	88,600 אלפי ש"ח (חלק החברה)
הכנסה שנתית נוכחית	6,150 אלפי ש"ח (חלק החברה) (*)
שיעור תפוסה	100%
שיעור היוון	7.25%
תקופת שכירות ורינט	עד 9/2025

חברת ורינט שוכרת את הבניין עד 9/2025.

הנכס מוחזק בשותפות עם אמות השקעות בע"מ ועם בעלי הקרקע המקוריים. חלק החברה בבניין 29.25%.

החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לבניית 3,000 מ"ר נוספים בבניין.

קומת המסחר מושכרת למסעדת סבסטיאן ואולם תצוגה של אלקטרה מוצרי צריכה.

(*) עיקר ההכנסות נתונות לשינויים בשע"ח של הדולר.

בית זיואל (מול מרכז רפואי אסותא) רח' הברזל, רמת החייל, ת"א

מבנה
משרדים
ומסחר





מבנה
משרדים
ומסחר

בית זיואל (מול מרכז רפואי אסותא) רח' הברזל, ברמת החייל, ת"א

שטח	77,133 מ"ר (חלק החברה – 22,618 מ"ר) שטח הבניין כולל כ- 30,000 מ"ר חניות
שווי	155,006 אלפי ש"ח (חלק החברה)
הכנסה שנתית נוכחית	11,200 אלפי ש"ח (חלק החברה)
שיעור תפוסה	96%
שיעור היוון	כ- 7.22% משוקלל
מספר שוכרים	כ- 50

הנכס נבנה על ידי החברה בעסקת קומבינציה ומוחזק בשותפות עם אמות השקעות בע"מ ועם בעלי הקרקע המקוריים. חלק החברה 28.2%. 

הנכס מושכר למגוון שוכרים, לרוב לתקופות שכירות ארוכות-טווח, לרבות אלטשולר שחם, גט טקסי, בנק לאומי, ארקפה ומלון ליאונרדו מרשת מלונות פתאל. 

בית אמצור

רח' הסדנאות, הרצליה פיתוח

מבנה
משרדים
ומסחר





מבנה
משרדים
ומסחר

בית אמצור
רח' הסדנאות, הרצליה פיתוח

שטח	40,820 מ"ר (חלק החברה – 24,307 מ"ר) שטח הבניין כולל כ- 21,400 מ"ר חניות
שווי	160,939 אלפי ש"ח (חלק החברה)
הכנסה שנתית נוכחית	12,500 אלפי ש"ח (חלק החברה)
שיעור תפוסה	90%
שיעור היוון	כ- 7.52% משוקלל
מספר שוכרים	כ- 20

הנכס מוחזק בשותפות עם אמפא נדל"ן. חלק החברה ☒ 58.08%

מושכר למגוון שוכרים, לרוב לתקופות שכירות ☒
ארוכות-טווח, לרבות נובוטון, מלונות ים סוף, וואלה
שופס, אולם תצוגה לרכבי היוקרה לקסוס, מסעדת
ג'פניקה ועוד.

מבנה
משרדים
ומסחר

מגדל ויתניה רמת החייל

רח' ראול ולנברג, רמת החייל, ת"א





מבנה
משרדים
ומסחר

מגדל ויתניה רמת החייל רח' ראול ולנברג, רמת החייל, ת"א

37,000 מ"ר (כולל כ- 35,000 מ"ר חניות
וחנות המושכרת לטיב טעם)
+ 19,600 מ"ר זכויות בנייה למשרדים

שטח (*)
בנובמבר 2018 הושכר המבנה כולו
לחברת טבע

304,230 אלפי ש"ח

שווי (*) (כלל הפרויקט)

4,000 אלפי ש"ח

הכנסה שנתית נוכחית

7%

שיעור הירון

(*) כולל גם את זכויות הבנייה לכ- 19,600 מ"ר משרדים שנותרו בידי החברה.

מבנה
משרדים
ומסחר

מגדל ויתניה רמת החייל רח' ראול ולנברג, רמת החייל, ת"א

הבניין כולו, כולל החניונים, הושכר לחברת טבע החל מיולי 2020 לתקופה של 12.5 שנים + אופציה להארכה לעוד 12.5 שנים בדמי שכירות שנתיים ממוצעים בסך של כ- 28,000 אלפי ש"ח. ✓

החלק הבנוי כולל סופרמרקט של רשת טיב טעם בשטח של כ- 5,100 מ"ר (חלק החברה מזה 30%) וכ- 35,000 מ"ר מרתפי חניה ואחסנה בבעלותה המלאה של החברה. ✓

בית ויתניה-פדקו רח' משכית, הרצליה פיתוח

מבנה
משרדים
ומסחר



FEDCO ויתניה

DECOR

COMING SOON

שטח קרקע	7 דונם
שטח מבונה	13,400 מ"ר על-קרקעי 13,400 מ"ר מרתפים
שווי	129,786 אלפי ש"ח (חלק החברה)
הכנסה שנתית נוכחית (מחוזים חתומים)	7,600 אלפי ש"ח (חלק החברה)
שיעור היוון	7.25%

חלק החברה 50%. ☒

רוב שטחי המשרדים בבניין (כ- 11,500 מ"ר) הושכרו לתקופות ארוכות לחברות אפל ואפספלייר. ☒

כל השטחים המסחריים בפרויקט הושכרו. ☒



מיקום: אזור התעשייה הדרומי אור יהודה, חזיתית לכביש 412 המחבר את צומת שפירים, אור יהודה ויהוד.



מבנה
משרדים
ומסחר

טרמינל פארק
א.ת. דרומי, אור יהודה



מבנה
משרדים
ומסחר

טרמינל פארק
א.ת. דרומי, אור יהודה

שטח	84,000 מ"ר (כולל כ- 34,000 מ"ר חניות) חלק החברה מכלל השטח – 36,800 מ"ר
שווי 50% מהפרויקט (בניין A + בניין B)	247,700 אלפי ש"ח (90% מזה חלק החברה)
הכנסה שנתית נוכחית (*)	14,950 אלפי ש"ח (90% מזה חלק החברה)
שיעור היוון	כ- 7.54% משוקלל
מספר שוכרים	כ- 20

(*) בניין A
כ- 100% תפוסה
ובניין B
כ- 30% תפוסה
נכון לסוף
שנת
2018.





מבנה
משרדים
ומסחר

טרמינל פארק
א.ת. דרומי, אור יהודה

בתחילת 2015 מכרה החברה 50% מהפרויקט ל"מגדל חברה לביטוח", תמורת 257 מיליון ש"ח וברווח של כ- 39 מיליון ש"ח. ☒

תיאור	בניין A - מניב	בניין B - בהקמה
שטח על-קרקעי	30,000 מ"ר	20,000 מ"ר

פארק העסקים כולל שני מבנים: ☒

בניין A: בשטח על-קרקעי של כ- 30,000 מ"ר ובו 5 קומות מעל 2 מרתפי חניה ואחסנה בהיקף של כ- 20,000 מ"ר. הפרויקט מאוכלס ברובו על ידי מגוון שוכרים, לרבות: מע"צ, קופת חולים לאומית, קדנט, קבוצת טללים, ולטק קרדיו, מיהריטג, קורייר נטוורקס וסניף של רשת סופרפארם - ארקפה בקומת המסחר.

בניין B - בהקמה: מבנה בשטח על-קרקעי של כ- 20,000 מ"ר ובו 5 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה ואחסנה בהיקף של כ- 14,000 מ"ר. מעטפת השלד מוכנה ובמהלך רבעון הראשון של שנת 2018 התקבל טופס איכלוס.

חלק החברה בפרויקט 45%. ☒





פרויקט ויתניה חוף מגדל

כביש 90 בקרבת צומת מגדל, סמוך למושבה מגדל, על שפת הכנרת

מסחר
ונופש

חלק החברה

שטח	5,000 מ"ר
שווי (*)	49,873 אלפי ש"ח
הכנסה שנתית	3,300 אלפי ש"ח
שיעור תפוסה	100%
שיעור היוון	כ-8%

חלק החברה 100% ☒

שלב א' של הפרויקט אוכלס ביוני 2013 – מבנה מסחרי בן כ- 5,000 מ"ר. כ- 93% משטחי המבנה המסחרי מושכרים למגוון שוכרים, לרבות: סופרמרקט, מסעדה, בית קפה, גלידריה, בית מרקחת ☒

בהליכי תכנון ואישור הגדלת המרכז המסחרי בעוד כ- 1,400 מ"ר. ☒

לחברה שטח של כ- 18 דונם בייעוד מלונאי הצמוד למרכז המסחרי. החברה בוחנת מספר חלופות להקמת מרכז פנאי ומלונאות בשטח. ☒

(*) כולל 18,952 אלפי ש"ח שטח בייעוד מלונאי.

אולמות תצוגה:
רכבי מאזדה, פורד,
BMW ומיני

פרויקט ויתניה תל אביב – שלב א' מחלף לה-גווארדיה, נתיבי איילון, ת"א

שטח	על-קרקעי: 8,000 מ"ר (חלק החברה – 4,000 מ"ר)
שווי (כלל הפרויקט) (*)	139,800 אלפי ש"ח
הכנסה שנתית נוכחית	9,850 אלפי ש"ח (חלק החברה)
שיעור היוון	כ-7.3% משוקלל

(*) בניכוי החלק הנמכר לצד ג'.

בשלב א' נבנו כ- 28,000 מ"ר מרתפים ושני מבני תצוגה ומכירה של שלוש קומות בשטח כולל של כ- 8,000 מ"ר. מבנה אחד מהווה את מגדל התצוגה והמכירה של מאזדה ופורד (כ- 4,000 מ"ר) ומבנה שני של BMW ומיני (כ- 4,000 מ"ר נוספים). שני מגדלי התצוגה הנ"ל **מושכרים מראש לדלק מוטורס** בשכירות לטווח ארוך.

נכסים מניבים עיקריים – טבלת ריכוז

שיעור תפוסה דצמבר 2018 (חוזים חתומים)	הכנסות שנתיות (2) (חלק החברה באלפי ש"ח)	LTV (1)	שיעור היוון בהערכות השווי (בממוצע)	שווי הנכס (1) (חלק החברה באלפי ש"ח)	שטח במ"ר (*) (חלק החברה)	תיאור הנכס
100%	6,150 (**)	35%	7.25%	88,600	12,981	בית ורינט הרצליה פיתוח (3)
96%	11,200	44%	7.22%	155,006	22,618	בית זיואל רמת החייל ת"א (3)
90%	12,500	44%	7.52%	160,939	24,307	בית אמצור הרצליה פיתוח
100% בחלק המסחרי	4,000 (5)	0% (4)	7%	105,340	37,000	מגדל ויתניה רמת החייל ת"א
100%	7,600	0%	7.25%	129,786	13,400	בית ויתניה-פדקו
100%	13,300	41%	7.32%	160,800	21,550	טרמינל פארק אור יהודה, בניין A
30%	1,650		7.75%	86,900	15,300	טרמינל פארק אור יהודה, בניין B
100%	3,300	38%	8%	49,873	5,000	מגדל, חוף כנרת
100%	9,850	75%	7.3%	139,800	19,000	ויתניה תל אביב (שלב א') (5)
	69,550	41%		1,077,044	171,156	סה"כ

(*) שטחי שיווק. (1) נכון ליום 31.12.2018, במספרים מעוגלים. (2) נתונים מעודכנים ל- 31.12.2018 במספרים מעוגלים. (3) במאזנים המאוחדים של החברה מוצג בסעיף חברות מוחזקות. (4) הנכס משועבד לבנק המלווה את מגדל המשרדים בנכסים בהקמה. (5) נכון להיום רק החלק המסחרי וחלק מהחניות מניבים הכנסות.

(**) עיקר ההכנסות נתונות לשינויים בשע"ח של הדולר.

The background of the slide features two modern skyscrapers with glass facades. The building on the left is a tall, slender tower with a grid-like pattern of windows. The building on the right is a shorter, wider structure with a more complex, stepped design. Both buildings are set against a clear blue sky.

ייזום, פיתוח, החזקה
והשבחה של נכסים מניבים

ויתנה

מנועי צמיחה – נכסים בפיתוח

מנועי צמיחה – ריכוז העיקריים

שם הפרויקט	חלק ויתניה	שטח לבנייה (בסה"כ הפרויקט)	מועד צפוי להשלמה	שווי פרויקט ⁽¹⁾ 31.12.2018 (חלק החברה באלפי ש"ח)
מגדל ויתניה, רמת החייל ת"א	100%	19,600 מ"ר על-קרקעי	מחצית השנייה 2019	198,890
ויתניה תל אביב (שלב ב') (*)	50%	38,000 מ"ר על-קרקעי	שנת 2020	91,100
ויתניה תל אביב (שלב ג') (**)	50%	100,000 מ"ר על-קרקעי	תב"ע קיבלה תוקף בסוף שנת 2018	88,490
פרויקט מודיעין – מגרש 1	50%	10,000 מ"ר על קרקעי 10,000 מ"ר מרתפים	רבעון שלישי 2019	27,320
פרויקט מודיעין – מגרש 2	50%	20,000 מ"ר על קרקעי 20,000 מ"ר מרתפים	טרם נקבע	10,375
קריית אריה – פתח תקווה	50%	80,500 מ"ר על קרקעי 70,000 מ"ר מרתפים	טרם נקבע	84,051
סה"כ		368,100 מ"ר (***)		500,226

(*) כולל החלק הנמכר לצד ג'. (**) זכויות הבנייה אושרו סופית בתב"ע. (***) סה"כ חלק ויתניה – 193,850 מ"ר. (1) נכון ליום 31.12.18 במספרים מעוגלים.

מבנה
משרדים
ומסחר

מגדל ויתניה רמת החייל

רח' ראול ולנברג, רמת החייל, ת"א

ויתניה



מבנה
משרדים
ומסחר

מגדל ויתניה רמת החייל רח' ראול ולנברג, רמת החייל, ת"א

שטח לבניה: 19,600 מ"ר ☒

חלק החברה: 100% ☒

סיום בניה מתוכנן: מחצית שנייה 2019 ☒

הבניין כולו, כולל החניונים, הושכר לחברת טבע החל מיולי 2020 לתקופה של 12.5 שנים + אופציה להארכה לעוד 12.5 שנים בדמי שכירות שנתיים ממוצעים בסך של כ- 28,000 אלפי ש"ח. ☒

שלב ג'

שלב ב'

שלב א'



מבנה
משרדים
ומסחר

פרויקט ויתניה תל אביב מחלף לה-גווארדיה, נתיבי איילון, ת"א

זכויות בנייה על-קרקעי – משרדים ואולמות תצוגה: כ- 38,000 מ"ר. ☒

שווי שלבים ב' (בניכוי החלק הנמכר לצד ג') + ג' ליום 31.12.2018 – 539 מיליון ש"ח. ☒

חלק החברה 50% בשיתוף עם דלק מוטורס המחזיקה אף היא 50%. ☒

מבנה
משרדים
ומסחר

פרויקט ויתניה תל אביב מחלף לה-גווארדיה, נתיבי איילון, ת"א

בשלב ב' מתוכנן מבנה משרדים של כ- 38,000 מ"ר ב- 32 קומות. 

בשלב ג' אושרה תב"ע לקבלת כ- 100,000 מ"ר זכויות בנייה למגורים, מסחר, מלונאות ומשרדים, מזה כ- 11,300 מ"ר למגורים (כ- 130 יחידות דיור) וכ- 4,700 מ"ר מבנה ציבור לעירייה במסגרת מטלות ציבוריות. התב"ע קיבלה תוקף בסוף שנת 2018. 



נגישות

רכבת ישראל -
תחנת פתח תקווה
קריית אריה



תחנת רכבת קלה -
הקו האדום



צירי אופנים



הגעה ברכב



מתחם קרסו - ויתניה



מבנה
משרדים
ומסחר

פרויקט קריית אריה, פתח תקווה

זכויות בנייה על-קרקעי - משרדים ומסחר: כ- 80,500 מ"ר. ☒

חלק החברה 50% בשיתוף עם קרסו נדל"ן המחזיקה אף היא 50%. ☒

ויתניה במספרים: תמצית נתונים מאזניים

31.12.17 נתונים לפי דוח כספי מאוחד	31.12.17 נתונים הכוללים איחוד יחסי עם עסקאות משותפות	31.12.18 נתונים לפי דוח כספי מאוחד	31.12.18 נתונים הכוללים איחוד יחסי עם עסקאות משותפות	
באלפי ש"ח				
1,147,814	1,391,547	1,333,664	1,589,108	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
832	832	---	---	מלאי יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה בפולין
---	---	15,833	15,833	מלאי משרדים בהקמה למכירה
1,420,123	1,558,726	1,604,666	1,647,229	סך נכסים
687,300	791,907	778,063	877,786	סך התחייבויות פיננסיות
638,730	638,730	707,707	707,707	הון עצמי (ללא מיעוט)
49.5%	52%	49.5%	51.4%	יחס חוב ל- CAP, נטו
45%	41%	44%	43%	יחס הון עצמי / מאזן

ויתניה במספרים: תמצית דוחות רווח והפסד

2017 נתונים לפי דוח כספי מאוחד	2017 נתונים הכוללים איחוד יחסי עם עסקאות משותפות	2018 נתונים לפי דוח כספי מאוחד	2018 נתונים הכוללים איחוד יחסי עם עסקאות משותפות	
באלפי ש"ח				
47,390	65,436	59,299	76,618	הכנסות מדמי שכירות ותפעול
3,291	3,291	1,117	1,117	הכנסות ממכירת דירות בפולין
---	---	16,430	16,430	הכנסות ממכירת משרדים
60,675	64,320	82,827	93,603	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
3,335	3,335	1,485	1,486	הכנסות אחרות
89,730	108,822	116,965	143,139	רווח תפעולי
21,511	23,081	20,161	26,811	הוצאות מימון, נטו
8,197	(5,077)	11,225	4,012	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
62,186	62,186	86,483	86,483	רווח נקי

ההרכב המאזני של נדל"ן להשקעה 31.12.18

אלפי ש"ח	פרויקטים
160,939	בית אמצור, הרצליה פיתוח
105,340	דבורה הנביאה, רמת החייל
160,800	טרמינל פארק, אור יהודה (בניין A)
86,900	טרמינל פארק, אור יהודה (בניין B)
49,873	חוף מגדל
129,786	בית ויתניה-פדקו, הרצליה פיתוח
10,375	מודיעין – מגרש 2
139,800	פרויקט ויתניה תל אביב (שלב א')
88,490	פרויקט ויתניה תל אביב (שלב ג')
932,303	סה"כ

ההרכב המאזני של נדל"ן להשקעה בפיתוח 31.12.18

פרויקטים	אלפי ש"ח
פרויקט ויתניה תל אביב (שלב ב')	91,100
מגדל ויתניה בדבורה הנביאה, רמת החייל	198,890
מודיעין – מגרש 1	27,320
קריית אריה – פתח תקווה	84,051
סה"כ	401,361

פירוט סעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18

פרויקטים	אלפי ש"ח
חוף מגדל	1,125
בית ויתניה-פדקו, הרצליה פיתוח	6,952
קריית אריה, פתח תקווה	1,033
מודיעין – מגרש 1 + 2	1,237
בית אמצור, הרצליה פיתוח	7,905
ויתניה תל אביב (שלושת השלבים)	5,077
טרמינל פארק, אור יהודה	10,397
מגדל ויתניה רמת החייל, תל אביב	49,101
	82,827

לסיכום...

- ✓ מוניטין של 24 שנה וניסיון נצבר ביזמות בפרויקטים גדולים, בתכנון ובנייה.
- ✓ ריכוז פעילות באזורי ביקוש גבוה ומגוון שוכרים איכותיים.
- ✓ צפי להמשך צמיחה וגידול בהכנסות החברה.
- ✓ מדיניות חלוקת דיבידנד של 30% לפחות מהרווח השנתי.
- ✓ הסכמי הניהול עם SGS מאפשרים גמישות תפעולית והוזלת עלויות הבנייה.
- ✓ דירוג A2 אופק יציב לחברה.
- ✓ איתנות פיננסית – רמת מינוף נמוכה ותזרים מגובה בנכסים איכותיים.

ייזום, פיתוח, החזקה
והשבחה של נכסים מניבים

ויתנה

תודה רבה