

קבוצת מור ממשיכה ליצור ערך גם בשנת 2019

תנופת פעילות בנדל"ן לייזום:

מתחילת שנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח החברה חתמה על הסכמי מכר ל-189 יח"ד. החברה מעריכה כי עד לסוף השנה ישווקו כלל דירות מחיר למשתכן של החברה בפרויקט מורשת במודיעין

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 163 יח"ד וקרקות בהיקף כספי של כ-205 מיליון ₪ בהשוואה ל-27 יח"ד בהיקף כספי של כ-37 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד

תנופת פעילות בנדל"ן המניב:

קניון MORE חריש נפתח והוביל להצפת ערך נוספת של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. מתחם המסחר במודיעין יפתח בחודשים הקרובים, כך שיחד עם הקניון בחריש יניב NOI בקצב שנתי של מעל 15 מיליון ₪

הפעילות המניבה מהווה כ-35% מסך המאזן וצפויה להמשיך לצמוח ולהציף ערך של עשרות מיליונים נוספים ברבעונים הקרובים

המלון של החברה בפולין מצליח מעבר לתחזיות הראשוניות של רשת רדיסון ובמחצית הראשונה של 2019 ייצר הכנסות בסך 5.3 מיליון ₪

דגשים מהדוחות:

- ההון העצמי הסתכם בכ-190 מיליון ₪, משקף צמיחה של 24.5% בהשוואה לתקופה מקבילה ויותר מיעד הצמיחה של החברה של 20% בשנה בהון העצמי.

- שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מבנים מיועד להשכרה הסתכם ב-329 מיליון ₪ ליום 30.6.19 ומהווה כ-35% מסך המאזן.
- יחס הון למאזן עמד על 20% נכון ל-30.6.19.
- קניון מור בחריש נפתח במהלך רבעון שני 2019 וניב NOI שנתי של כ-11 מיליון ₪, אליו יצטרף עוד השנה המרכז המסחרי במרכז העיר מודיעין שצפוי להניב NOI שנתי של מעל 4 מיליון ₪, ויחד NOI שנתי של מעל 15 מיליון ₪ (הכנסות חזויות בתפוסה והפעלה מלאה). נכסים אלה מצטרפים לנכסי מסחר הרחוב בחריש שמניבים לחברה הכנסות שוטפות ולמלון בפולין שמצליח מעבר לתחזיות הראשוניות של רשת רדיסון, הוא ריווחי כבר ברבעון השלישי להפעלתו ומניב לחברה תזרים מזומנים שוטף.
- בזרוע היזמות המניבה – החברה יוזמת 9 מרכזים מסחריים שמיועדים להשכרה בהיקף של כ-43.7 אלף מ"ר (בבעלות החברה) ההתקדמות בבנייה ובהשכרה הביאו לגידול של כ-39.8 מיליון ₪ בשווי סעיפי המאזן, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מיועד להשכרה, נכון ל-30.6.19 בהשוואה ל-31.12.2018.
- בשלושת הפרויקטים הגדולים של הקבוצה, מודיעין, ראשון לציון, אור – ים, הקבוצה מקימה 1,179 יח"ד שמהן 801 יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן. מכירת הדירות מבוצעת על ידי מדינת ישראל בהגרלה, כשבמקביל כ-30% מהפרויקט משווק לשוק החופשי.
- בפרויקט "מחיר למשתכן" בראשון לציון נחתמו התקשרויות למכירת 121 יחידות דיור, עד 30.6.19. סך התמורה הצפויה ממכירת דירות המגורים האמורות מסתכמת בסך של כ-142.2 מיליון ₪, והיא צפויה להתקבל בידי החברה בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו למכירת ולהקמת הדירות האמורות בפרויקט. עד למועד פרסום הדוח נמכרו בפרויקט 17 דירות מחיר למשתכן נוספות ובסה"כ נמכרו 138 דירות מתוך 181 דירות מחיר למשתכן סה"כ. יתר דירות מחיר למשתכן צפויות להימכר עד לסוף השנה.
- בתקופה הקרובה תתחיל החברה לשווק יח"ד בפרויקט "מחיר למשתכן" במודיעין. פרויקט "מחיר למשתכן" באור ים, ייצא לשיווק במהלך שנת 2019, או בתחילת 2020. שני פרויקטים אלו ייצרו הכנסות בהיקף של מאות מיליוני בכל שנה ₪.
- שלושת הפרויקטים המרכזיים של החברה נמצאים במיקומים עם ביקושים קשיחים. בפרויקטים אלו שטחי מסחר שצפויים להתווסף לפעילות המניבה של הקבוצה.
- עד 30.6.19 נמכרו 163 יח"ד בהיקף של 204 מיליון ₪. בתחום היזמות למגורים החברה מתכננת ויוזמת כ-2,275 יחידות דיור ו-3,127 מ"ר שטחי מסחר המשולבים עם בבניי המגורים שנמכרו.
- מתוך 2,275 יח"ד שהחברה יוזמת, 1,096 יח"ד נמצאות בביצוע, ומתוכן 924 יח"ד מכורות. לאחר תאריך המאזן נמכרו 17 יח"ד נוספות ובסה"כ 941 יח"ד מכורות.

- החברה הודיעה במועד הדוח על חלוקת דיבידנד של 1.25 מיליון ₪, בנוסף לחלוקה של 1.25 מיליון ₪ ברבעון הראשון של 2019 וצפויה לחלק 1.25 מיליון ₪, מידי רבעון, בשני הרבעונים הבאים.
- בעלי מניות חדשים בחברה: ילין לפידות השקיע יחד כ-14 מיליון ₪ בהקצאת פרטית של מניות החברה. ילין הפך לבעל עניין בחברה לצד קרן ספרה.

חנן מור, יו"ר הקבוצה: "הקבוצה נמצאת בתנופת פעילות, גם בתחום היזמי וגם בתחום המניב, ואנו בדרך לשנת שיא. מתחילת השנה השלמנו מכירת מאות יחידות דיור ואנו נערכים למכור יחיד בהיקפים מאוד משמעותיים עד סוף השנה. הקניון בחריש יניב השנה תזרים שיא, ויחד עם פתיחת שטחי המסחר במודיעין, יניבו יחד NOI בקצב של 15 מיליון ₪ - תזרים זה מחזק באופן משמעותי את האיתנות הפיננסית של החברה.

אסטרטגיית הפעילות מאפשרת לנו לשמור על צמיחה שנתית בת קיימא של לפחות 20% בהון העצמי, זאת על רקע צמיחת הפעילות המניבה ופעילות הייזום של הפרויקטים החדשים שמבשילה ומאיצה להיקפים שטרם נראו בקבוצה. בשנה האחרונה סיימנו פרויקטים ונערכנו לשלושה פרויקטים גדולים, בהם נציג מכירות של מאות יחיד בשלוש השנים הקרובות. לצד הפעילות היזמית והמניבה, אנו מעריכים כי בפעילות ייזום המקרקעין של הקבוצה טמון פוטנציאל לא מבוטל.

מניתוח והסתכלות מעמיקה על הנתונים כיום, המצביעים על מגמת צמיחה מהירה בשנה הקרובה, אנו מאמינים כי בשלוש השנים הקרובות צפויה החברה להמשיך ולייצר ערך משמעותי לבעלי המניות של הקבוצה."

קבוצת מור פרסמה דוחות כספיים לרבעון השני של 2019: היקף ההכנסות הרבעוני הסתכם בכ-30.2 מיליון ₪. הרווח גולמי הרבעוני הסתכם בכ-6.0 מיליון ₪ ושיעורו עמד על 20% מההכנסות. הרווח הרבעוני מפעולות רגילות עמד על כ-17.3 מיליון ₪ והרווח הרבעוני הנקי עמד על 10.8 מיליון ₪. החברה מציינת כי הופחתו במהלך התקופה הכנסות בהיקף של 4.5 מיליון ₪ מאימוץ תקן חשבונאי. בניגוד לשנה האחרונה בה סיימה החברה מספר פרויקטים בהם היא מוסרת דירות, בשלוש השנים הקרובות שלושת הפרויקטים הגדולים של החברה יובילו להכנסות בהיקפים גבוהים, בין השאר ממכירות מובטחות של מחיר למשתכן.

הקבוצה ממשיכה להציג איתנות פיננסית עם הון העצמי שהסתכם ב-190 מיליון ₪, צמיחה של 24.5% בהשוואה לרבעון המקביל ויותר מיעד החברה לצמיחה של 20% בשנה.

יזמות מניבה – מתוך 9 המרכזים המסחריים של החברה, 3 מרכזים מסחריים, בהיקף של יותר מ-14,000 מ"ר נמצאים כיום בבנייה וזוכים לביקושים נאים. החברה האיצה את קצב השכרות ונחתמו כבר חוזים עם קופות חולים, שופרסל, פוקס, סופר פארם, דור אלון, ביגוד, קפה גרג, מקדונלד'ס, עד העצם, סטימצקי וגורמים מובילים נוספים. בכוונת החברה להמשיך בהשכרת שטחים נוספים עם התקדמות הבניה. סה"כ לקבוצה כ-43,700 מ"ר המיועדים להשכרה בחריש, ראשון לציון ואריאל, אשר בפעילות מלאה צפויים להניב לקבוצה

הכנסה שנתית של כ-51 מיליון ₪. בכוונת הקבוצה לבחון הזדמנויות של שטחים מסחריים שכונתיים באזורי ההתפתחות של הקבוצה מתוך מטרה להציג הכנסות גבוהות יותר בעתיד.

פעילות היזמות המניבה מהווה מימוש האסטרטגיה העסקית ליצירת תזרים מזומנים קבוע ויציב והיא מנוהלת על ידי צוות מקצועי, מיומן ובעל ניסיון רב בתחום זה.

יזמות למגורים – הקבוצה נהנית ממכירות בפרויקטים של החברה: חריש ג', מודיעין ואריאל ג'. קצב המכירות עולה על ההתקדמות בבניה וממחיש את המשך הביקוש והאטרקטיביות של הפרויקטים שמשווקת הקבוצה. בשנת 2019 ממשיכה החברה להכיר ברווחים מהפרויקטים בחריש ג', מודיעין, אריאל ג' וכפר תבור. בנוסף, נמכרו 121 יח"ד בפרויקט מחיר למשתכן בראשון לציון, עד ה-30.6.19, והפרויקטים של מחיר למשתכן במודיעין ובאור ים יחלו בשיווק השנה ובתחילת שנה הבאה. החברה תמכור 70% מיחידות הדיור באתרים אלו לזכאים שכבר זכו בהגרלות (כ-800 יח"ד סה"כ). בפרויקטים אלו טמון פוטנציאל נוסף במכירות לשוק החופשי וכן בשטחי מסחר להשכרה.

יזמות מקרקעין – המשך התקדמות בפעילות ייזום המקרקעין בקשר עם ההתקשרות בהסכם בדבר מתן זכות סירוב ראשון לחברה ביחס לייזום ומכירת זכויות בקרקע במתחם המייסדים בנס ציונה על ידי בעלי הקרקע. ב-5 לינואר 2019 אושרה התוכנית והופקדה להתנגדויות. מטרת התכנית הינה לקבוע מהם השטחים המיועדים לבניה בהיקף של אלפי יח"ד ועשרות אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, על פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון האחרון של 2019.

לאתר קשרי המשקיעים של חנן מור: <http://ir.hmg.co.il>