



התוכנית האסטרטגית של קבוצת MORE מגשימה את עצמה

קבוצת מור מדווחת על תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2019

- במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 236 יח"ד וקרעות בהיקף כספי של כ-297 מיליון ₪ בהשוואה ל-37 יח"ד בהיקף כספי של כ-49 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד
- התקבלו החלטות הועדה המקומית מודיעין, אשר יאפשרו לחברה לשווק את דירות "מחיר למשתכן" בשכונת מורשת עד תום השנה
- התקבלו היתרים לתחילת ביצוע והחלו עבודות בנייה ב-3 פרויקטים משמעותיים
- הביצוע העצמי של החברה מוביל לשיפור ברווחיות הגולמית באמצעות הקטנת עלויות ומהירות ביצוע גבוהה יותר
- המשך גידול בהכנסות מהשכרת שטחי מסחר עם פתיחת קניון חריש
- ההון העצמי חצה לראשונה רף של 200 מיליון שקל
- השלמת גיוס הון ממשקיעים מוסדיים של כ-15 מיליון ₪. גיוס של כ-77.5 מיליון ₪ באג"ח מגובה נכסים מניבים בריבית של 2.35% מוזיל משמעותית את עלויות המימון
- תוצאות הרבעון השלישי הושפעו מגידול חשבונאי בהוצאות מימון של כ-3.3 מיליון ₪ כתוצאה מהפרשי שער

תנופת פעילות בנדל"ן לייזום:

- לאחר תאריך המאזן במסגרת הליך קבלת היתרי הבנייה בפרויקט MORE מורשת, התקבלו החלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה מודיעין בקשר עם שני המתחמים בהם זכתה החברה. החלטות הועדה יאפשרו לחברה לשווק את דירות "מחיר למשתכן" לזוכים והחברה נערכת למכירת כלל הדירות המוגרלות עד תום השנה.
- במהלך הרבעון ולאחר תאריך המאזן, התקבלו היתרים לתחילת ביצוע והחלו עבודות בשלושה פרויקטים משמעותיים: קניון MORE בעיר (מסחר ומשרדים), MORE מורשת במודיעין ו-



MORE נרקיסים בראשון לציון, כך שהכרה בהכנסות וברווח בשני הפרויקטים האחרונים יבואו לידי ביטוי בדוחות רבעון רביעי של 2019 ובשנת 2020 כולה.

- מתחילת שנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח החברה חתמה על הסכמי מכר ל-252 יח"ד. בימים אלה החברה משלימה את שיווקן של כלל זירות "מחיר למשתכן" בפרויקט נרקיסים בראשון לציון. פרויקט אור ים ייצא לשיווק בתחילת 2020. לאור תחילת הביצוע והמכירות הצפויות בשלושת הפרויקטים של "מחיר למשתכן" בהיקף כולל של למעלה מ-1,200 יח"ד, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2019 והרבעון הראשון של שנת 2020 החברה צפויה להתחיל ולהכיר בהכנסות בהיקף של מאות מיליוני ₪ בשנים הקרובות.
- החלטת החברה לכניסה לביצוע עצמי ע"י חברת הבת MORE בנייה, בפרויקטים חריש ג'-ו' (המגף) החל להניב תוצאות בהגדלת ההכרה בהכנסה ורווחיות הפרויקטים .

תנופת פעילות בנדל"ן המניב:

- החברה מדווחת על הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלת מלון בהיקף של 4.9 מיליון ₪, בהשוואה ל-333 אלף ₪ בתקופה מקבילה.
- קניון MORE שנפתח בחריש ומתחם המסחר במודיעין שיפתח בחודשים הקרובים יניבו NOI בקצב שנתי של מעל 15 מיליון ₪.
- מלון החברה בפולין הניב ברבעון השלישי של 2019 הכנסות בקצב שנתי של 12 מיליון ₪.

דגשים מהדוחות:

- ההון העצמי חצה לראשונה את רף 200 מיליון ₪, ומשקף צמיחה של 18.5% בהשוואה לתקופה מקבילה.
- שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מבנים מיועד להשכרה הסתכם ב-342 מיליון ₪ ליום 30.9.19.
- החברה פרעה במהלך הרבעון השלישי פירעון מלא וסופי של אג"ח סדרה ה', ומתחילת השנה פרעה החברה תשלומי ריבית וקרן בהיקף של 55.7 מיליון ₪.
- מזומנים, שווי מזומנים וכן מזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של 148.4 מיליון ₪.

דגשים תפעוליים:

- במהלך הרבעון התקבלו היתרים לתחילת ביצוע של שלושה פרויקטים משמעותיים שאף החלו בעבודות:



- היתר חפירה ודיפון למתחם 503 בפרויקט "MORE נרקיסים" בראשון לציון.
- היתר חפירה ודיפון עבור שני המתחמים בפרויקט "מחיר למשתכן" במודיעין.
- היתר חפירה ודיפון במגרש 420 בחריש, המיועד להקמת "MORE בעיר", מתחם מסחר ומשרדים בהיקף של מעל ל-12,000 מ"ר שיניב בהפעלה מלאה הכנסות שנתיות בהיקף של כ-13 מיליון ₪.
- 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 ורושם ברבעון השלישי של 2019 קצב הכנסות שנתי של כ-12 מיליון ₪.
- 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-82.3 מיליון ₪ בשווי סעיפי המאזן, נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה ומלאי מיועד להשכרה, נכון ל-30.9.19 בהשוואה ל-31.12.2018.
- בשלושת הפרויקטים הגדולים של הקבוצה, מודיעין, ראשון לציון, אור-ים, הקבוצה מקימה 1,179 יח"ד שמהן 801 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן. מכירת יח"ד מבוצעת על ידי מדינת ישראל בהגרלה, כשבמקביל כ-30% מהפרויקט משווק לשוק החופשי.
- בפרויקט "נרקיסים" בראשון לציון נמכרו 174 יח"ד, נכון ל-30.9.19. סך התמורה הצפויה ממכירת דירות המגורים האמורות מסתכמת בסך של כ-204.6 מיליון ₪, והיא צפויה להתקבל בידי החברה בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו למכירת ולהקמת הדירות האמורות בפרויקט. עד למועד פרסום הדוח נמכרו בפרויקט 4 יח"ד נוספות.
- לאחר קבלת החלטות הועדה המקומית מודיעין, החברה נערכת לשיווק כלל יח"ד בפרויקט "מורשת" במודיעין עד תום השנה. בתקופה הקרובה תתחיל החברה לשווק יח"ד בפרויקט "MORE ים" באור ים ייצא לשיווק 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 30.9.19 נמכרו 236 יח"ד בהיקף של 296.9 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, 1,436 יח"ד נמצאות בביצוע, ומתוכן 952 יח"ד מכורות. לאחר תאריך המאזן נמכרו 10 יח"ד נוספות ובסה"כ 962 יח"ד מכורות. בנוסף יוזמת החברה 3,127 מ"ר שטחי מסחר למכירה.

חנן מור, יו"ר הקבוצה: "אנו מעריכים כי 2019 תסתיים כשנת צמיחה נוספת עבור הקבוצה, הן בפעילות היזמית והן בפעילות המניבה. ברבעון הרביעי של 2019 ובתחילת 2020 תהנה הקבוצה מהאצת הכנסות מנכסים מניבים ומהפעלת המלון שתחצה רף של למעלה מ-20 מיליון ש"ח כבר בשנת 2020. בנוסף, לאור קבלת ההיתרים בשלושה פרויקטים משמעותיים של החברה נתחיל להכיר בשנת 2020 בהכנסות בהיקפים של מאות מיליוני ש"ח בשנה. הפעילות היזמית והמניבה תציג תזרים מזומנים משמעותי ותוביל לחיזוק האיתנות הפיננסית של הקבוצה. בחינת הנתונים כיום מצביעה כי בטווח הזמן הקצר והבינוני קבוצת מור צפויה להציג צמיחה מהירה בהיקפי פעילות שטרם נראתה בקבוצה. אנו מאמינים כי לאור האסטרטגיה שלנו נמשיך לייצר ערך משמעותי לבעלי המניות של הקבוצה."

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