

קבוצת MORE מכרה מתחילת השנה 83 יח"ד בהיקף של 100 מיליון ₪

- החברה המשיכה למכור דירות ולהתקדם בבנייה גם במהלך משבר הקורונה תוך כדי השלמת הפעולות לקבלת היתרי בניה והאצת הפעילות היזמית של החברה
- ברבעון הראשון נמכרו 63 יח"ד בהיקף 71 מיליון ₪ בהשוואה ל-20 יח"ד בהיקף של 28.2 מיליון ₪ ברבעון המקביל
- בשלוש השנים הקרובות צפויה החברה להכיר בהכנסה וברווח בעיקר משלושה מיזמי "מחיר למשתכן", נרקיסים בראשל"צ, מודיעין מורשת ואור-ים
היקף הרווח הצפוי בפרויקטים אלה - כ-233 מיליון ₪

ההכנסות הרבעוניות מדמי שכירות וניהול, הסתכמו ברבעון הראשון ב-2.5 מיליון ₪ המתחמים המניבים של הקבוצה הוכיחו חוסן בתקופת הקורונה, לאור אסטרטגיית החברה המתמקדת במתחמים פתוחים ושטחי מסחר רחוב שעונים על צרכי היומיום של הלקוח כגון סופרמרקטים, קופ"ח וחנויות פארם. בהתאם, קניון MORE בחריש ומתחם המסחר במודיעין צפויים להניב NOI בקצב שנתי של מעל 15 מיליון ₪.

בטווח של ארבע שנים צפויה הקבוצה ליהנות מהנבה מלאה של היקף הנכסים המסחריים כ-42.4 אלף מ"ר שצפויים לייצר הכנסות של כ-50 מיליון ש"ח מדמי שכירות.

במהלך הרבעון הראשון השלימה הקבוצה בהצלחה גיוס אג"ח בסך של כ-84.6 מיליון ₪ שמאפשרים המשך פעילות עם רמת נזילות גבוהה ביותר

במהלך הרבעון הראשון החברה הקטינה אשראי בנקאי בהיקף של 185 מיליון ₪ לאור קבלת תקבולים מרוכשי "מחיר למשתכן" בראשל"צ ומודיעין
ההון העצמי של הקבוצה עומד על סך של 203 מיליון ₪



"גם במהלך משבר הקורונה המשיכה הקבוצה בפעילות מואצת - המשך בניה ב-5 אתרים, קבלת היתרי בניה והמשך מכירה של עשרות יח"ד בהיקף של מאות מיליוני ₪ בשנה", **מדגיש חנן מור, יו"ר הקבוצה** "כעת אנחנו עדים לביקוש ער ושיעור סגירת עסקאות גבוה גם ביחס לתקופת של פני המשבר. במהלך המשבר נצלנו הזדמנות להרחבת יכולות הביצוע של הקבוצה באמצעות רכישת 'אורתם סהר הנדסה'. לפיכך, העלייה בקצב הבניה מובילה לכך שמהרבעון השני של 2020 ולתוך הרבעונים הבאים נכיר בהכנסה וברווחים בהיקפים של מאות מיליוני ₪."

"הפעילות המניבה שלנו, המבוססת אסטרטגיה המתמקדת בנכסים למסחר יומיומי, סופרמרקטים, קופ"ח וחנויות פארמה שוב מוכיחה את עצמה" מצייין יו"ר הקבוצה "לאחרונה דיווחנו על עסקה עם שופרסל להקמת שני סניפים במתחמי פרויקטים שלנו למגורים במודיעין ובראשון לציון – עסקאות אלו יחזקו את מגמת העלייה בהכנסות משכירות ותורמות להיקף התזרים השוטף."

"לחברה איתנות פיננסית ונזילות גבוהה לאור השלמת גיוסי חוב במח"מ ארוך בסוף 2019 ותחילת 2020 לצד צמצום אשראי בנקאי בהיקף של 185 מיליון ₪. לחברה מלאי מכור בהיקפים גבוהים ותזרים מנכסים מניבים שימשיך לתרום לאיתנותנו וליכולתנו לנצל הזדמנויות."

"אנו מאמינים כי בטווח הזמן הקצר והבינוני הקבוצה צפויה להציג צמיחה בהיקפי פעילות שטרם נראו בקבוצה כך שלאור האסטרטגיה נמשיך לייצר ערך משמעותי לבעלי המניות של הקבוצה."

דגשים מתוך הדו"ח:

- הכנסות הקבוצה ממגורים ברבעון הראשון הסתכמו בכ-29.5 מיליון ₪ בהשוואה לכ-32.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון הראשון של 2020 נמכרו 63 יח"ד בהיקף 71 מיליון ₪, בהשוואה ל-20 יח"ד בהיקף של 28.2 מיליון ₪ ברבעון המקביל. לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוח חתמה החברה על חוזי מכר מחייבים ל-13 יח"ד נוספות.
- הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון של 2020 מנכסים מניבים הסתכמו לסך של כ-2.5 מיליון ₪.
- ההפסד הנקי ברבעון הראשון של 2020 עמד על 7.1 מיליון ₪.
- המלאי המכור של יח"ד בפרויקטים של "מחיר משתכן" באזורי הביקוש, מודיעין וראש"צ, ישתקף בשורת הרווח כבר במהלך 2020.
- כ-1,550 יח"ד במיזמי מחיר למשתכן באור ים וחיפה יחזקו מגמה זו בשנים הקרובות.
- **גמישות ואיתנות פיננסית** - נכון ל-31.3.20 לחברה מזומנים ושווי מזומנים, ומזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-103.2 מיליון ₪. במהלך הרבעון הראשון של 2020 גייסה הקבוצה אג"ח בסך של 84.6 מיליון ₪.



- MORE בנייה, זרוע הביצוע העצמי של הקבוצה תורמת לשיפור ברווחיות הגולמית ע"י הקטנת עלויות ומהירות ביצוע גבוהה יותר ומאפשרת לחברה גמישות תפעולית. רכישת אורתם סהר הנדסה מחזקת את יכולות החברה ומרחיבה את הסיווגים הקבלנים שלה.

תנופת פעילות בנדל"ן לייזום

לחברה כמה פרויקטים בהיקף גדול של "מחיר למשתכן".

פרויקטים בבנייה ושיווק

- **בפרויקט נרקיסים בראשון לציון**, בהיקף של 254 יח"ד, נמכרו כמעט כל 181 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) והחברה אף מכרה 5 יח"ד בשוק החופשי במחירים גבוהים.
- **בפרויקט מורשת במודיעין**, בהיקף של 242 יח"ד נמכרו כל 169 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) והחברה אף מכרה 22 יח"ד בשוק החופשי במחירים גבוהים. הפרויקטים נמצאים בבנייה וההכרה בהכנסה וברווח הגולמי בהיקף של מאות יח"ד ומאות מיליוני ש"ח צפויה לבוא לידי ביטוי ברבעון השני של 2020 וברבעונים הבאים. החברה ממשיכה במכירות יח"ד שוק חופשי בפרויקטים אלו.

פרויקטים בהשקה או תכנון

- **מחיר למשתכן ושוק חופשי באור ים**, בהיקף של כ-713 יח"ד וצפי הכנסות של כ-777 מיליון ש"ח תחל הבנייה והוא ייצא לשיווק ברבעון השלישי של 2020.
 - **מחיר למשתכן ושוק חופשי בחיפה**, בהיקף של 855 יח"ד, בו זכתה החברה במהלך הרבעון הראשון של 2020 כולל צפי הכנסות של מעל ל-1 מיליארד ₪ ורווח של כ-117 מיליון ₪.
- החברה ממשיכה בהשלמת מכירות בפרויקטים בחריש, אריאל שלב ג', כפר תבור ונתניה. החלטת החברה לכניסה לביצוע עצמי באמצעות MORE בנייה בחלק מהפרויקטים תורמת להגדלת ההכרה בהכנסה ולרווחיות הפרויקטים.

תנופת פעילות בנדל"ן המניב

הכנסות מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון הראשון של 2020 בכ-2.5 מיליון ₪. קניון MORE בחריש ומתחם המסחר במודיעין צפויים להניב NOI בקצב שנתי של מעל ל-15 מיליון ₪. אסטרטגיית החברה מתמקדת בקניון ושטחים פתוחים מוטי צרכי היומיום כגון סופרמרקטים וחנויות פארם. החברה דיווחה על חתימה נוספת עם שופרסל, להקמת שני סניפים במתחמי החברה במודיעין ובראשון לציון.



הנכסים המסחריים הקיימים, בהיקף של 42.5 אלף מ"ר בעת השלמתם בטווח של ארבע שנים, בהנבה מלאה, צפויים להביא להכנסות מדמי שכירות של 50 מיליון ₪. נכון ל-31.3.20 סך השטחים המניבים עומד על כ-10.1 אלף מ"ר.

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