

**קבוצת MORE מכרה מתחילת השנה 109 יח"ד בהיקף של 146.5 מיליון ₪; במחצית השנייה של השנה צפויה החברה למכור מאות דירות בפרויקט מחיר למשתכן באור-ים**

- במחצית הראשונה נמכרו 90 יח"ד בהיקף כספי של כ-113.1 מיליון ₪
- החברה החלה להכיר בהכנסות משמעותיות מפרויקט מורשת במודיעין ומפרויקט אריאל ג' בהם התקבלו היתרי בנייה במהלך רבעון שני
- מלאי מבנים בהקמה וקרקעות במחצית הראשונה הסתכם ב-791 מיליון ₪
- מקדמות מרוכשי דירות במחצית הראשונה הסתכמו ל-211 מיליון ₪
- סה"כ בביצוע 848 יח"ד, עם הכנסות צפויות של 1.2 מיליארד ₪ ורווח גולמי של 239 מיליון ₪ מתוכו 162 מיליון ₪ שטרם הוכר
- סה"כ בתכנון 1,724 יח"ד, עם הכנסות של כ-2 מיליארד ₪ ורווח גולמי של 275 מיליון ₪ שטרם הוכר
- הכנסות רבעוניות מדמי שכירות וניהול, הסתכמו במחצית הראשונה ב-5.2 מיליון ₪
- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הסתכם ב-365 מיליון ₪
- לאחר מועד הדוח השלימה החברה גיוס אג"ח בהיקף של 62.5 מיליון ₪, המאפשרים המשך פעילות עם רמת נזילות גבוהה ביותר

"אנו נמצאים בתחילתו של מחזור העסקים, חדש, גדול ומשמעותי ביותר שהיה בקבוצה. על אף משבר הקורונה המשכנו לשווק יח"ד, וגם לאחר מועד הדוח אנחנו חווים תנועה ערה במשרדי המכירות כך שעם הבשלת הפרויקטים שלנו ברבעון השלישי והרביעי של שנה זו – אנו צופים מכירה של מאות יח"ד בשנה וחצי הקרובות בהיקף של למעלה ממיליארד ₪ ורווח גולמי של מאות מיליוני ₪ אשר יוכר עם התקדמות הבניה באופן משמעותי החל מהרבעון השלישי בשנה זו", **מדגיש חנן מור, יו"ר הקבוצה** ו-"גם בתחום המסחרי אנחנו רואים עליה בתזרים, עם תרומה של למעלה מ-5 מיליון ₪ במחצית הראשונה. הנכסים המניבים שלנו ממוקדים בצרכי מסחר יומיומי, כמו סופרמרקטים, קופ"ח וחנויות פארמה ולא רק שהם הוכיחו את עמידותם במשבר, היקף ההכנסות השוטף ממשיך לצמוח בעקביות."

**אייל מוליאן, סמנכ"ל הכספים:** "בדוח הכספי של החברה ניתן לראות לראשונה התחלה של הכרה בהכנסה מפרויקטים עם שיעורי מכירה גבוהים שקיבלו היתר בנייה ברבעון הנוכחי. אולם, את ההשפעה האמיתית של פרויקטי מחיר למשתכן של החברה ניתן למעשה לראות בשני הרבעונים הראשונים של השנה דווקא במאזן של החברה, עם גידול בפיקדונות המשועבדים מתקבולים מדיירים במורשת ובנקיסים וקיטון באשראי הבנקאי ברבעון קודם בשל שימוש בתקבולים לפירעון האשראי על הקרקע. בנוסף, לחברה איתנות פיננסית ונזילות גבוהה לאור השלמת גיוס חוב במח"מ ארוך בסוף 2019, ושני גיוסים נוספים עם שעבוד עודפי פרויקטי מחיר למשתכן בתחילת 2020 וכן לאחר מועד הדוח.

#### דגשים מתוך הדו"ח:

- הכנסות הקבוצה ממגורים ומכירת קרקעות במחצית הראשונה הסתכמו בכ-62.8 מיליון ₪ בהשוואה לכ-56.7 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. במחצית הראשונה של 2020 נמכרו 90 יח"ד בהיקף 113.1 מיליון ₪, בהשוואה ל-163 יח"ד בהיקף של 205.0 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוח חתמה החברה על חוזה מכר מחייבים ל-19 יח"ד נוספות.
- הכנסות הקבוצה במחצית הראשונה של 2020 מנכסים מניבים הסתכמו לסך של כ-5.2 מיליון ₪.
- המלאי המכור של יח"ד בפרויקטים של "מחיר משתכן" במודיעין כבר החל לבוא לידי ביטוי בשורת הרווח, וכך צפוי גם בראשלי"צ כבר במהלך 2020.
- כ-1,568 יח"ד במיזמי מחיר למשתכן באור ים וחיפה יחזקו מגמה זו בשנים הקרובות.
- **גמישות ואיתנות פיננסית** - נכון ל-30.6.20 לחברה מזומנים ושווי מזומנים, ומזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-93.6 מיליון ₪. במהלך הרבעון הראשון של 2020 גייסה הקבוצה אג"ח בסך של 84.6 מיליון ₪ ולאחר מועד הדוח גייסה החברה אג"ח נוסף בהיקף של כ-62.5 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

##### פרויקטים בבנייה ושיווק

- **בפרויקט מחיר למשתכן נרקיסים בראשון לציון**, בהיקף של 254 יח"ד, נמכרו כמעט כל 181 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) והחברה אף מכרה 10 יח"ד בשוק החופשי במחירים גבוהים.

- **בפרויקט מחיר למשתכן מורשת במודיעין**, בהיקף של 242 יח"ד נמכרו כל 169 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) והחברה אף מכרה 24 יח"ד בשוק החופשי. הפרויקטים נמצאים בבנייה וההכרה בהכנסה וברווח הגולמי בהיקף של מאות יח"ד ומאות מיליוני ש"ח החלה לבוא לידי ביטוי ברבעון השני של 2020 ותאיץ ברבעונים הבאים. החברה ממשיכה במכירות יח"ד שוק חופשי בפרויקטים אלו.
- החברה ממשיכה בהשלמת מכירות בפרויקטים בחריש, כפר תבור ונתניה וסיימה את המכירות של כל היחידות דיור באריאל שלב ג' כולל כל החלק המסחרי. החלטת החברה לכניסה לביצוע עצמי באמצעות MORE בנייה בחלק מהפרויקטים תורמת להגדלת ההכרה בהכנסה ולרווחיות הפרויקטים.

#### פרויקטים בהשקה או תכנון

- **מחיר למשתכן ושוק חופשי באור ים**, בהיקף של כ-713 יח"ד וצפי הכנסות של כ-778 מיליון ש"ח יצא כבר לשיווק בתחילת חודש אוגוסט ונחתמו כבר 15 הסכמי התקשרות הצפויים להפוך לחוזי מכר מחייבים.
- **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 גומי של כ-117 מיליון ₪.

#### תנופת פעילות בנדל"ן המניב

הכנסות מדמי שכירות וניהול הסתכמו במחצית הראשונה של 2020 בכ-5.2 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 52 מיליון ₪.

\*\*\*