

קבוצת More פותחת את 2021 עם צמיחה מהירה בפעילות וחזרה לרווח

- מגמת הצמיחה והעליה ברווחים צפויה להאיץ ברבעונים הקרובים

הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון של 2021 הסתכמו לסך של 63.4 מיליון שקל, עליה של 115% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

קבלת היתרים במחצית השנייה של 2020 בראש"צ ומודיעין וההיתרים שהתקבלו בתחילת 2021 באור ים מובילים להבשלת פרויקטים בהיקף שטרם נראה בקבוצה ומסמנים את המשך מגמת הצמיחה בשנה זו

הרווח הגולמי ברבעון הראשון של 2021 הסתכם בכ-13.3 מיליון שקל, עליה של יותר מפי 4 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

הכנסות הנכסים המניבים של הקבוצה ממשיכות לצמוח, עם עליה של 52% לסך של 3.7 מיליון שקל ברבעון ובהנבה מלאה צפויים להגיע לכ-60 מיליון שקל

במהלך הרבעון הוכרז דיבידנד של 4 מיליון שקל

מתחילת השנה ועל רקע ביקושים הולכים וגדלים בשוק הדיור, זכתה הקבוצה בשני מכרזי דיור משמעותיים של רשות מקרקעי ישראל במסגרת תוכנית "מחיר מופחת": שני מגרשים במתחם תל השומר ברמת גן להקמת כ-173 יח"ד (66 מתוכם ב"מחיר מופחת") וכ-700 מ"ר שטחי מסחר וכן מגרש בשטח בבאר יעקב להקמת 202 יח"ד ("מחציתן מחיר מופחת"). בשני הפרויקטים צפוי רווח גולמי של כ-100 מיליון ₪

בתחילת החודש החברה דיווחה כי במהלך השבועות האחרונים היא מנהלת משאים ומתנים ואף התקשרה במספר הסכמים מקדימים לקראת הסכמי שכירות מחייבים לאכלוס נכסיה המניבים. על השוכרים הפוטנציאליים האמורים נמנים בנק הפועלים, קופ"ח כללית, סופר פארם, ויקטורי, שופרסל ומקדונלד'ס



במהלך הרבעון הראשון הנפיקה החברה מניות בסך 40 מיליון שקל לקבוצת הראל, שהפכה לבעלת עניין והצטרפה בכך לקרן ספרה, בעל עניין נוספת בחברה

אל מול ביקוש גובר והולך לנדל"ן למגורים, **החברה ערוכה היטב בשוק בו יש מחסור עז** – החברה מדווחת על מלאי מבנים בהקמה וקרקעות בהיקף של 820 מיליון שקל ונדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהיקף של 392 מיליון שקל. **מקדמות מרוכשי דירות** עמדו על 230 מיליון שקל. **מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות משועבדים** הסתכמו לכ-134 מיליון שקל.

ברבעון הראשון של 2021 נמכרו 38 יח"ד ויחידות מסחר וכן קרקעות בהיקף של 70 מיליון שקל ולאחר המאזן ועד מועד הדוח נמכרו 13 יח"ד נוספות

בשנת 2021 יעברו לביצוע כ-1,000 יח"ד עם הכנסות הנאמד בכ-1.3 מיליארד שקל ורווח גולמי של 200 מיליון שקל שטרם הוכר

מתחילת השנה פרעה החברה אג"ח בהיקף של כ-50 מיליון שקל, הרחיבה סדרות אג"ח בהיקף של כ-23 מיליון שקל

החברה מדווחת על חזרה לרווח – הרווח נקי ברבעון הראשון של 2021 הסתכם לסך של 1.4 מיליון שקל בהשוואה להפסד של 7.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד

"בתחום הנדל"ן למגורים, ליבת הפעילות של הקבוצה, אנו ממשיכים לחוות ביקושים חזקים הצפויים להשפיע לחיוב על התוצאות שלנו בטווח הקצר והבינוני, בין היתר לאור המוכנות שלנו עם מלאים במגוון פרויקטים באזורי ביקוש במרכז הארץ. **מציין חנן מור, יו"ר הקבוצה**. "זרוע הנכסים המניבים שממוקמים בלב הערים ומאופיינים במסחר יומיומי, מייצרת עבורנו תזרים שוטף. לאור השכרות מאסיביות חדשות אנו צופים עליה נוספת בפעילות זו מתוך מטרה להגיע, בהנבה מלאה, להכנסות שנתיות של כ-60 מיליון שקל.

בהסתכלות קדימה הצמיחה המשמעותית שניתן לראות במאזן הקבוצה החלה לבוא לידי ביטוי ותתגבר עם ההכרה בהכנסה שתוביל לעליה חזקה בהיקפי הפעילות וברווחיות. בנוסף, הביצוע העצמי של הקבוצה מאפשר לנו גמישות מרבית עם תרומה חשובה לרווחיות הקיימת והעתידית. אנו צופים השנה קפיצת מדרגה בפעילות עם מכירות של מאות יח"ד בהיקף של מעל מיליארד ש"ח ורווח גולמי של מאות מיליוני שקלים וממשיכים לפתח את התחום המניב.

דגשים מתוך הדו"ח:

- הכנסות הקבוצה ברבעון הראשון של 2021 הסתכמו בכ-63 מיליון שקל עלייה של 115% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
- הרווח הגולמי ברבעון הראשון של 2021 עמד על כ-13.3 מיליון שקל
- לחברה רווח גולמי שטרם הוכר בדוחות בהיקף של 617 מיליון שקל.
- המלאי המכור של יח"ד בפרויקטים של "מחיר משתכן" במודיעין, בראשלי"צ ובאור ים יבוא לידי ביטוי ביתר שאת בשורת הרווח בשנת 2021. בנוסף, כ-855 יח"ד (מתוכם 498 יח"ד ב"מחיר למשתכן") בחיפה יחזקו מגמה זו בשנים הקרובות.
- החברה מדווחת על חזרה לרווח – הרווח נקי ברבעון הראשון של 2021 הסתכם לסך של 1.4 מיליון שקל בהשוואה להפסד של 7.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד
- **גמישות ואיתנות פיננסית** - נכון ל-31.3.21 לחברה מזומנים ושווי מזומנים, ומזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-134 מיליון שקל.
- יכולות הביצוע של החברה, באמצעות MORE בנייה (זרוע הביצוע העצמי של החברה) טובות באופן משמעותי מבעבר ומאפשרות גמישות ותרומה חשובה לעליה ברווחיות הגולמית ע"י הקטנת עלויות ומחירות ביצוע גבוהה. כמו כן, רכישת אורתם סהר הנדסה, בלב משבר הקורונה, חיזקה את יכולות החברה והרחיבה את הסיווגים הקבלנים שלה.

תנופת פעילות בנדל"ן לייזום

פרויקטים בבנייה ושיווק

- **בפרויקט מחיר למשתכן נרקיסים בראשון לציון**, בהיקף של 254 יח"ד, נמכרו כל 181 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) והחברה אף מכרה 20 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 45 יח"ד בשוק החופשי.
- הפרויקטים נמצאים בבנייה וההכרה בהכנסה וברווח הגולמי בהיקף של מאות יח"ד ומאות מיליוני ש"ח אשר החלה לבוא לידי ביטוי בשנת 2020 תאיץ בשנת 2021.
- החברה ממשיכה במכירות יח"ד שוק חופשי בשני פרויקטים אלו, לצד השלמת מכירות בפרויקטים בחריש וכפר תבור וסיימה את המכירות באריאל שלב ג' כולל כל החלק המסחרי ובמודיעין שלב א'.



- **לפרויקט מחיר למשתכן ושוק חופשי באור ים**, בהיקף של כ-713 יח"ד ישנן צפי הכנסות של כ-862 מיליון שקל ורווח גולמי של 148 מיליון שקל החל בשיווק וכבר נמכרו בו בשוק החופשי 28 יח"ד. מרבית יח"ד "מחיר למשתכן" בפרויקט צפויות להימכר במחצית הראשונה של 2021.

פרויקט בהשקה או תכנון

- **מחיר למשתכן ושוק חופשי בחיפה**, בהיקף של 855 יח"ד, בו זכתה החברה במהלך הרבעון הראשון של 2020 כולל צפי הכנסות של כ-1.1 מיליארד ₪ ורווח גולמי של כ-176 מיליון שקל.

תנופת פעילות בנדל"ן המניב

הכנסות מדמי שכירות וניהול ברבעון הראשון של 2021 הסתכמו בכ-3.7 מיליון שקל. אסטרטגיית החברה מתמקדת בנכסים המצויים במרקם העירוני שכולל מרכזי מסחר שכונתיים ושטחים פתוחים ברחובות מרכזיים מוטי צרכי היומיום כגון סופרמרקטים וחנויות פארם אשר הראו חסינות במשבר הקורונה. לאחרונה החברה דיווחה כי במהלך השבועות האחרונים היא מנהלת משאים ומתנים ואף התקשרה במספר הסכמים מקדימים לקראת הסכמי שכירות מחייבים לאכלוס נכסיה המניבים של הקבוצה. על השוכרים הפוטנציאליים האמורים נמנים בנק הפועלים, קופ"ח כללית, סופר פארם, ויקטורי, שופרסל ומקדונלד'ס. להערכת החברה, המשאים ומתנים האמורים יבשילו להסכמים סופיים ומחייבים במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2021.

ברבעון הרביעי לשנת 2021 צפויים נכסיה המניבים של החברה להניב NOI בקצב שנתי של מעל ל-20 מיליון שקל.

הנכסים המסחריים הקיימים, בהיקף של 47.9 אלף מ"ר בעת השלמתם בטווח של ארבע שנים, בהנבה מלאה, צפויים להביא להכנסות מדמי שכירות של כ-60 מיליון שקל.

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