

**קבוצת מור מדווחת על הרבעון הטוב ביותר של החברה:
מציגה צמיחה חזקה בהיקפי הפעילות, תנופה עסקית בכל הפרויקטים,
ביקושים חזקים, נזילות גבוהה ורווחים משמעותיים**

רווח תפעולי של 42 מיליון שקל ברבעון

ברבעון השני של 2021 נמכרו 90 יח"ד, יחידות מסחר וקרקעות בהיקף של 163.5 מיליון שקל ולאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר מחייבים ל-13 יח"ד נוספות.

סה"כ מכירות מתחילת שנה, עד תאריך פרסום הדוח ולאחריו: 133 יח"ד (וסה"כ לאחר תאריך המאזן 146 יח"ד), סה"כ הכנסות מתחילת שנה בסך 151.6 מיליון שקל

הכנסות הקבוצה ברבעון השני של 2021 הסתכמו לסך של כ-88.2 מיליון שקל, גידול של כ-120% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

הרווח התפעולי ברבעון השני של 2021 הסתכם לסך של כ-41.9 מיליון שקל, בהשוואה לסך של כ-800 אלף שקל ברבעון המקביל אשתקד

הרווח נקי ברבעון השני של 2021 הסתכם לסך של כ-26.4 מיליון שקל בהשוואה להפסד של כ-1.6 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד

נזילות גבוהה – מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות משועבדים הסתכמו לכ-184 מיליון שקל מקדמות מרוכשי דירות עמדו על כ-243 מיליון שקל

מלאי של כ- 2,160 יח"ד זמין למכירה תומך בהמשך המגמה של עליה ברווחיות ויצירת ערך משמעותית לחברה.

ההכרה המשמעותית בהכנסה צפויה להאיץ גם במחצית השנייה של 2021, בין היתר, בפרויקט אור ים בשל שיווק צפוי של למעלה מ-400 יח"ד מחיר למשתכן – המגמה תמשיך גם לתוך 2022 לאור התקדמות מהירה בביצוע הפרויקטים

הרווח הגולמי ברבעון השני של 2021 הסתכם בכ-18.3 מיליון שקל, עליה של פי 4 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. שיעור הרווח הגולמי ממכירת יחיד ומסחר עמד על 19% הכנסות הנכסים המניבים של הקבוצה ממשיכות לצמוח בעקביות, עם עליה של כ-60% לסך של כ-4.3 מיליון שקל ברבעון, בהשוואה לכ-2.7 מיליון שקל בתקופה קודמת ובהנבה מלאה צפויים להגיע לכ-61 מיליון שקל

הכרה ברווח יזמי מעליית שווי הנדל"ן להשקעה, בין היתר, על רקע המשך השכרות של שטחי משרדים בחריש לקופ"ח מכבי וכללית, והשכרות של כ-40% משטחי המסחר לעוגנים כגון ויקטורי, סופר פארם ורולדין, והמשך עליית ערך צפויה ברבעונים הבאים. עליית שווי צפויה בקניון בחריש לאור הארכת הסכם B.O.T, לאחר תאריך המאזן

במהלך הרבעון שולם דיבידנד של 4 מיליון שקל

אל מול ביקוש גובר ומגמת עליה במחירי נדל"ן למגורים החברה ערוכה היטב לענות למחסור העז, והחברה מדווחת על מלאי מבנים בהקמה וקרקעות בהיקף של כ-1.15 מיליארד שקל ונדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהיקף של כ-442 מיליון שקל. עליית מחירי הדיוור צפויה לתמוך בשיפור הרווחיות העתידית, ביחס לנתונים הקיימים בדוחות החברה מקדמות מרוכשי דירות עמדו על כ-243 מיליון שקל. מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות משועבדים הסתכמו לכ-184 מיליון שקל

מהלכים פיננסיים התומכים בהפחתת עלויות מימון והארכת מח"מ התחייבויות החברה - גיוס של כ-92 מיליון שקל ברבעון השני, באמצעות הרחבות פרטיות של אג"ח סדרות ט' ו-יא' בהיקף של כ-23 מ' ש והנפקה של אג"ח סדרה יב' בריבית שקלית של 2.8%. לאחר תאריך המאזן החברה ביצעה בהצלחה הצעת רכש חליפין לסדרה ז' לאחר שידעה לזהות את העיתוי הנכון על מנת לשפר את התזרים השוטף שלה ולהאריך את מח"מ החוב באמצעות הרחבת סדרה ט' בריבית של 1.35% (צמוד) למח"מ של 4 שנים

בפרויקטים של החברה רווח גולמי שטרם הוכר בהיקף של 612 מיליון שקל

הון עצמי עלה לכ-268 מיליון שקל

חנן מור, יו"ר הקבוצה: "מנועי הצמיחה של החברה בתחום היזמי והמניב מובילים אותנו לשנת שיא תוך שמחזור העסקים הגדול והמשמעותי שהיה לקבוצה מעולם מתחיל לבוא לידי ביטוי בדוחות הכספיים, עם רווח גולמי שטרם הוכר בהיקף של למעלה מ-600 מיליון שקל. המשך השכרת שטחי מסחר בנכסים המניבים, מאיצים את התזרים שלנו מזרוע זו ועדיין יש בה פוטנציאל השבחה לא מבוטל. על רקע התקדמות הפרויקטים אנו מעריכים כי הכנסות החברה ימשיכו לעלות בקצב מהיר ועם עליית מחירים הנדל"ן למגורים, תעלה הרווחיות של הקבוצה מעבר לרווחיות כפי שמופיעה בדוחות כיום. במהלך השנה האחרונה השלמנו תוכנית אסטרטגית להוספת מנועי הצמיחה של היזום והנכסים המניבים והקבוצה תיכנס גם לדיור להשכרה, ייזום והשבחת מקרקעין ובחינת כניסה לתחום ההתחדשות העירונית."

עוד ציין מור: "בהסתכלות קדימה, נמשיך במכירה של אלפי יח"ד בשלוש השנים הקרובות בהיקף של מיליארדי שקלים שיובילו לרווחיות ורווחים בהיקפי משמעותיים תוך יצירת ערך רב לבעלי המניות שלנו."

דגשים מתוך הדו"ח:

- הכנסות הקבוצה ברבעון השני של 2021 הסתכמו בכ-88.2 מיליון שקל, גידול של כ-120% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
- הרווח הגולמי ברבעון השני של 2021 עמד על כ-18.3 מיליון שקל. שיעור הרווח הגולמי ממכירת יח"ד ומסחר עמד על 19%.
- לחברה רווח גולמי שטרם הוכר בדוחות בהיקף של 612 מיליון שקל.
- המלאי המכור של יח"ד בפרויקטים של "מחיר משתכן" במודיעין, בראש"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 המשך עליה ברווחיות – הרווח נקי ברבעון השני של 2021 הסתכם לסך של כ-26.4 מיליון שקל בהשוואה להפסד של 1.6 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד
- **גמישות ואיתנות פיננסית** - נכון ל-31.3.21 לחברה מזומנים ושווי מזומנים, ומזומנים ופיקדונות משועבדים בסך של כ-184 מיליון שקל.

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%) ונכון למועד פרסום הדוח החברה אף מכרה 29 יח"ד בשוק החופשי.
- **בפרויקט מחיר למשתכן מורשת במוזיעין**, בהיקף של 242 יח"ד נמכרו כל 169 יח"ד המיועדות לזכאים (70%) ונכון למועד פרסום הדוח החברה אף מכרה 59 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 ובמחצית הראשונה של 2021, תאיץ גם במחצית השנייה שנת 2021.
- **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 ונכון למועד פרסום הדוח כבר נמכרו בו בשוק החופשי 55 יח"ד. מרבית יח"ד "מחיר למשתכן" בפרויקט צפויות להימכר במחצית השנייה של 2021.
- נכון למועד הדוח החברה יוזמת 2,947 יחידות דיור ב-11 פרויקטים: 1,561 יחידות דיור בביצוע (מתוכן מכורות 780 יח"ד) וכן 1,386 יחידות דיור בתכנון. לחברה 1,099 יחידות דיור "מחיר למשתכן"/"מחיר מופחת" שטרם שוקו. בנוסף, לחברה מלאי לא-מכור של 24 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו.

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 ש"ח ורווח גולמי של כ-176 מיליון שקל.

תנופת פעילות בנדל"ן המניב

הכנסות מדמי שכירות וניהול ברבעון השני של 2021 חוצים לראשונה רף של 4 מיליון שקל ברמה רבעונית והסתכמו בכ-4.3 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. החברה ממשיכה באכלוס מואץ וחתימה על הסכמי שכירות בנכסיה המניבים של הקבוצה. בין השוכרים קופ"ח כללית ומכבי, סופר פארם, ויקטורי, ורולדין.

הכרה ברווח יזמי מעליית שווי הנדל"ן להשקעה בין היתר על רקע עלייה בהשכרות של שטחי מסחר בחריש לקופ"ח מכבי וכללית, והשכרות של כ-40% משטחי המסחר לעוגנים כגון ויקטורי, סופר פארם ורולדין – המשך עליית ערך צפויה ברבעונים הבאים. עליית שווי צפויה בקניון בחריש לאור הארכת הסכם B.O.T, לאחר תאריך המאזן.



ברבעון הרביעי לשנת 2021 צפויים נכסיה המניבים של החברה להניב NOI בקצב שנתי של מעל ל-20 מיליון שקל. הנכסים המסחריים הקיימים, בהיקף של 48.6 אלף מ"ר בעת השלמתם בטווח של ארבע שנים, בהנבה מלאה, צפויים להביא להכנסות מדמי שכירות של כ-61 מיליון שקל.

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