

קבוצת חנן מור תקים במודיעין 242 יח' דיור משולבות עם

כ- 3,250 מ"ר של שטחי מסחר לאחר זכייה במכרז

למחיר למשתכן

להערכת החברה הרווח בפרויקט צפוי לעמוד על כ- 76 מיליון שקל

קבוצת הנדל"ן חנן מור זכתה במכרז להקמת 242 יח' דיור בשכונת מורשת במודיעין, כחלק מהמכרז של מחיר למשתכן שיצא על ידי המדינה. במסגרת המכרז, ניגשה החברה להתמודדות על שני מתחמים שישלבו דיור ומסחר בקומה הקרקע של הפרויקטים, ויכללו בסך הכל כ-3,250 מ"ר של מסחר. מיקום הפרויקטים בשכונה הינו בסמוך לפארקים העירוניים ולמרכזי הביילוי והפנאי.

במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור 70% מיח"ד בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של כ- 8,876 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר¹ וכן יחידת דיור בפרויקטים שאינן נכללות במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

השכונה ממוקמת בצפון המערבי של מודיעין ונמצאת על גבעות שמשקיפות למישור החוף, עם טווח ראייה לים. לכשתוקם, תיחשב השכונה לאחת השכונות הטובות בעיר. היתרון בפרויקט מחיר למשתכן מסוג זה הוא הפחתת עלויות השיווק והבטחת היקף קונים גדול וכן אפשרות למקסם את הפרויקט על ידי מכירת חלק לא מבוטל בשוק החופשי, כמו גם מיצוי שטחי המסחר למכירה או להשכרה. בכוונת החברה הבת לממש את זכייתה במכרז מהון עצמי ומימון בנקאי.

להערכת הנהלת החברה, התמורה החוזית הכוללת הצפויה (ללא מע"מ) להתקבל בגין מכירת יחידות הדיור הינה בסך של כ-401 מיליון ש"ח, עלות הקמה כוללת צפויה (ללא מע"מ) עומדת על כ-325 מיליון ש"ח והרווח הצפוי עומד על כ-76 מיליון ש"ח, המשקף רווחיות צפויה של כ- 23% מעלויות הפרויקט.

חנן מור, יו"ר קבוצת חנן מור: "הזכייה במכרז מתיישבת עם האסטרטגיה שפיתחנו בחברה, במסגרתה אנו מפתחים יזמות משולבת שכוללת מגורים לצד שטחי מסחר, כחלק מתפיסת הבניה והמגורים שלנו. הזכייה ממשיכה את הפרויקט שאנו מקימים כבר היום במרכז העיר מודיעין ותמשיך ללוות אותנו גם בהמשך, באיתור שכונות חדשות בהן נוכל לבנות על פי תפיסה של חיים טובים יותר עבור הדיירים".

¹ החברה בוחנת את אופן הסיווג החשבונאי של שטחי המסחר בפרויקטים.

לאחרונה דיווחה החברה על התוצאות השנתיות:

- מכירות שיא – בשנת 2016 נמכרו 240 יחידות דיור ולמעלה מ- 1,800 מ"ר שטחים מסחריים.
- הביצוע של שני מרכזיים מסחריים בחריש ממשוך על פי התוכניות. שטחים הושכרו לדיירי עוגן ומתנהל מו"מ להשכרת שטחים נוספים. בין השוכרים הקיימים רשת קמעונאות ארצית וקופות החולים כללית ומכבי.
- סה"כ השטח המתוכנן להשכרה במרכזים המסחריים, לפני הרחבות נוספות, עומד על כ- 31 אלף מ"ר ונועד להוות זרוע שתניב לחברה תזרים יציב וקבוע בהיקף שנתי של עשרות מיליוני שקלים.
- בשנת 2016 החלה החברה לאמץ את התקן החשבונאי IFRS15 בעניין הכנסות מחוזים עם לקוחות, על פיו מכירה החברה בהכנסה לאורך זמן, בשונה מהמדיניות הקודמת, לפיהן הכירה החברה בהכנסה רק בעת מסירת הדירה לקונה. לאור אימוץ התקינה, יתאפשר לחברה, שבה שיעור מכירות גבוה בפרויקטים, להכיר ברווחים אלו באופן שוטף בשנת 2017.
- הכנסות מיחידות דיור בשנת 2016 הסתכמו לסך של 179 מיליון שקל.
- הרווח הגולמי בשנת 2016 הסתכם בכ-29.3 מיליון שקל בשיעור של 16.3% מההכנסות, המהווה שיפור ברווחיות הגולמית, בהשוואה לרווח גולמי של 49.8 מיליון שקל בשיעור של 13.9% בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי בשנת 2016 הסתכם בכ-40.6 מיליון שקל.
- הרווח הנקי בשנת 2016 הסתכם בכ-25.5 מיליון שקל, הגבוה בכל הזמנים, ובשיעור של 14.2% מההכנסות.
- ההון העצמי של החברה עלה ל-110.8 מיליון שקל ומהווה 19.1% ממאזן החברה, בהשוואה ל-8.9% בתקופה המקבילה אשתקד. הון עצמי בניכוי מקדמות עמד על 20.3% מהמאזן, בהשוואה ל-12.9% בתקופה המקבילה אשתקד.
- מלאי מבנים בהקמה ומלאי דירות הסתכם בכ-262.2 מיליון שקל.
- לאור תוצאות טובות מהערכה הראשונית, החברה ערכה שיערוכים ומציגה עליית ערך של 23.6 מיליון שקל במרכזים המסחריים.
- החברה הכריזה לאחרונה על דיבידנד של 1 מיליון שקל לבעלי המניות של החברה, בהתאם למדיניות של 25%.
- בתחילת מרץ 2017 חתמה החברה על הסכמי ביצוע בחריש בהיקף של 105 מיליון שקלים.