

קבוצת
חנן מור
לחיים טובים יותר



מצגת שוק ההון

אפריל 2017 | בהתאם לדוחות 31.12.2016

מידע צופה פני עתיד קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

מצגת שוק ההון

חלק מהמידע המובא במצגת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, וככזה אינו ודאי, ועלול שלא להתממש, כולו או חלקו.

המידע הצופה פני עתיד מבוסס על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות של החברה, הנחות עבודה או כוונות שלה, נכון לתאריך ההצגה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט. (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או במימוש תכניות עבודה עתידיות של מכירות, ביצוע בניה ומסירת דירות ו/או איזה מגורמי הסיכון המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

מצגת זו אינה מהווה הצעה ו/או הזמנה לרכישת ני"ע של החברה. מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ולא נועדה להחליף בשום צורה שהיא את הצורך בדיווחי החברה. התחזיות וההערכות מתבססות כאמור על הנתונים והמידע הקיימים בידי החברה במועד עריכת המצגת והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או ההערכות כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

מצגת זו כוללת מידע ונתונים חלקיים בלבד או שאופן הצגתם שונה מהאופן בו נכללו בדיווחי החברה לציבור, ויש לקרוא את המידע והנתונים הנכללים במצגת ביחד עם המידע והנתונים שמסרה בחברה בדיווחיה לציבור, המיידים והעתיים. כן יצוין כי הנתונים במצגת זו אינם מבוקרים או סקורים.

כרטיס ביקור

קבוצת חנן מור נוסדה בשנת 2006
ע"י חנן מור (יו"ר) ואבי מאור (מנכ"ל)

החברה בצמיחה מתמדת, הקימה
ויזמה עשרות פרויקטים ואלפי יחידות
דיוור

**החברה מתמקדת "ביזמות
משולבת"** בתחום מגורים ומסחר

תחום פעילות ייזום למגורים –
החברה יוזמת ומשווקת היום 1,338
יח"ד ב-9 פרויקטים

תחום פעילות נדל"ן מניב – החברה
יוזמת 6 פרויקטי נדל"ן למסחר

החברה זכתה ב"**אות מעלה**" על
הוצאות דו"ח אחריות חברתית וקיימות



תמצית נתונים 2016

1,338 יח"ד וכ- 6,260 מ"ר מסחר למכירה בהיקף כספי של 1,716 מיליוני ₪.

כ- 30,790 מ"ר מסחר מניב אשר צפוי להניב הכנסות שנתיות של כ-34 מיליון ₪.

הון עצמי - של כ- 110.8 מיליון ₪, שיעור של 20.5% מסך המאזן נטו (בניכוי מקדמות מלקוחות).

רווח גולמי - של כ- 29 מיליון ₪, שיעור של 16.4% מההכנסות.

רווח נקי - של כ- 26 מיליון ₪, שיעור של 14.3% מההכנסות.





נתונים פיננסיים

- **שווי שוק של כ- 177 מיליון ₪ - נכון ל- 6/4/17.**
- **החברה גייסה 7 סדרות אג"ח ופרעה 3 סדרות במלואן, סדרה ד' תפרע במלואה בחודש יוני 2017.**
- **החל משנת 2017 תציג החברה תזרים מזומנים שוטף וקבוע מנכסים מניבים, שיצמח בשנים הקרובות.**
- **צפי החברה - הכנסה שנתית מדמי שכירות מנכסים קיימים של כ- 34 מיליוני ₪, בתוך מספר שנים.**
- **הכנסות שטרם הוכרו - בסך 1,369 מיליוני ₪.**
- **בשנים 2017-2022 צפויה החברה להכיר ברווח גולמי של כ- 258 מיליון ₪ ממגזר הייזום ממגורים.**
- **סה"כ יתרת עודפים מהפרויקטים - צפויה לעמוד על כ- 437 מיליון ₪.**

ייזום למגורים בישראל

המשך ייזום נדליין למגורים בישראל על בסיס תכנון ארוך טווח מותאם לביקוש והיצע.

איתור הזדמנויות עקבי וסלקטיבי של קרקעות ופרויקטים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה.

ניהול סיכונים והזדמנויות: התמקדות באזורים בעלי פוטנציאל השבחה.

חילוץ הון ורווחים במחזור פעילות של 3-5 שנים.

בנייה - מערך ביצוע פנימי לחלק מהפעילות והעסקת קבלני ביצוע חיצוניים.

מערך יזמי בניהול פנימי: הנדסה, שיווק, משפטי, כספים ולקוחות.





כפר תבור



אריאל



נתניה



ייזום
למגורים
בישראל



חריש ג'י



חריש א' + ב'



מרכז העיר, מודיעין



שכ' מורשת, מודיעין

ייזום למגורים בישראל

שם	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר) מכורים	יח"ד	יח"ד (1) מכורות	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	אחוז רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר IFRS15	% ביצוע משוקלל	שנת סיום (צפוי)	יתרת עודפים צפויה / למשיכה (אלפי ₪)
נתניה	-	-	130	111	273,432	26,483	10%	6,690	98%	2017	37,000
חריש א	1,282	1,282	149	148	148,595	34,908	23%	22,923	63%	2018	36,000
חריש ב	899	899	129	97	139,680	41,459	30%	27,423	14%	2019	43,000
כפר תבור	-	-	101	38	107,537	33,574	29%	22,369	67%	2018	45,000
מודיעין א'	-	-	92	79	152,147	33,615	22%	33,615	0%	2019	49,000
חריש ג'	839	839	445	122	437,588	63,829	15%	62,928	5%	2021	89,000
סה"כ פרויקטים בביצוע	3,020	3,020	1,046	595	1,258,979	233,868	19%	175,948	39%	-	299,000
אריאל שלב ג'	-	-	50	2	55,367	5,624	10%	5,624	-	2020	(3)13,000
מודיעין ב' (2)	-	1,320	90	-	151,066	29,312	19%	29,312	-	2022	(3)48,000
מודיעין ג' (2)	-	1,920	152	-	250,092	46,696	19%	46,696	-	2022	(3)77,000
סה"כ פרויקטים בתהליכי תכנון	-	3,240	292	2	456,525	81,632	18%	81,632	-	-	138,000
סה"כ ישראל	3,020	6,260	1,338	597	1,715,504	315,500	19%	257,580	39%	-	437,000

(1) יח"ד מכורות בסמוך למועד פרסום זה.
 (2) פרויקטים חדשים שבהם זכתה החברה בחודש אפריל 2017. החברה בוחנת את אופן הסיווג החשבונאי של שטחי המסחר.
 (3) העודפים הצפויים כוללים הון עצמי שטרם הושקע במלואו ליום פרסום זה.

אסטרטגיה עסקית נדל"ן מניב

ייזום והקמת מרכזי קניות ופנאי בסביבת פעילויות הפרויקטים למגורים תוך סינרגיה לפעולות הליבה של החברה.

יצירת תזרים מזומנים קבוע לחברה, איתנות פיננסית ויכולת שירות חוב גבוהה יותר.

ייזום פרויקטים המשלבים עירוב שימושים (מגורים, מסחר ומשרדים) – יתרונות בהקמה חסכונית.

החזקת הנכסים לטווח ארוך.

שכ"ד ודמי ניהול נמוכים מול הקניונים המאפשרים עומס נמוך יותר על השוכרים.

בחירת מיקום לשטחי מרכזי קניות פתוחים בערים בהן מתקיימת תחרות נמוכה מול קניונים.

ביזור וניהול סיכונים תוך הקטנת התלות בנכס בודד.

בניית מותג מסחרי חדש – MORE.



ייזום
מרכזים
מסחריים
בישראל



נדל"ן מסחרי בישראל

מנוע צמיחה לשנים הקרובות

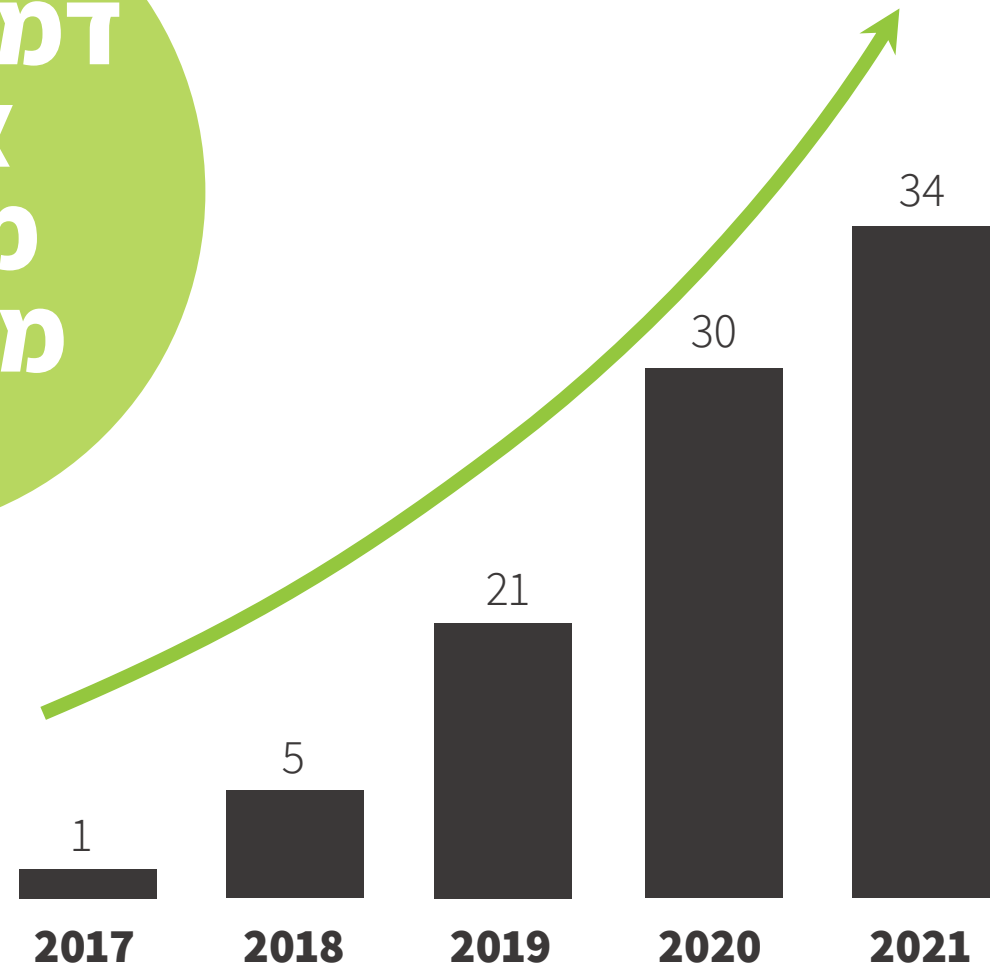
MORE

דמי שכירות צפויים לפי שנים (אלפי ₪)					הכנסה שנתית צפויה	מועד תחילת בניה	עלויות הקמה צפויות	מ"ר	פרויקטים בהרמה
2021	2020	2019	2018	2017					
9,861	9,861	9,861	2,465	-	9,861	2016	70,000	8,650	MORE SHOP חריש
8,369	8,369	4,185	-	-	8,369	2017	75,000	8,000	MORE LIFE חריש
7,888	3,944	-	-	-	7,888	2018	72,000	7,536	MORE HOME חריש
3,755	3,755	3,755	2,226	701	3,755	2016	24,000	3,294	MORE STREET חריש
1,431	1,431	716	-	-	1,431	2017	8,800	1,325	MORE STREET אריאל
2,858	2,858	2,858	-	-	2,858	2017	10,000	1,985	MORE STREET מודיעין
34,162	30,218	21,375	4,691	701	34,162	-	259,800	30,790	סה"כ



דמי שכירות צפויים מנכסים מסחריים

מיליוני ש"ח



* הכנסות שכירות צפויות

שנת 2016 אלפי ₪	
179,144	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
29,315	רווח גולמי
25,543	רווח נקי
110,820	הון עצמי
578,871	מאזן
16.4%	שיעור רווח גולמי
14.3%	שיעור רווח נקי
20.5%	שיעור הון למאזן נטו (בניכוי מקדמות מלקוחות)

דוחות כספיים נתונים עיקריים

אגרות חוב נתונים עיקריים

אלפי ₪

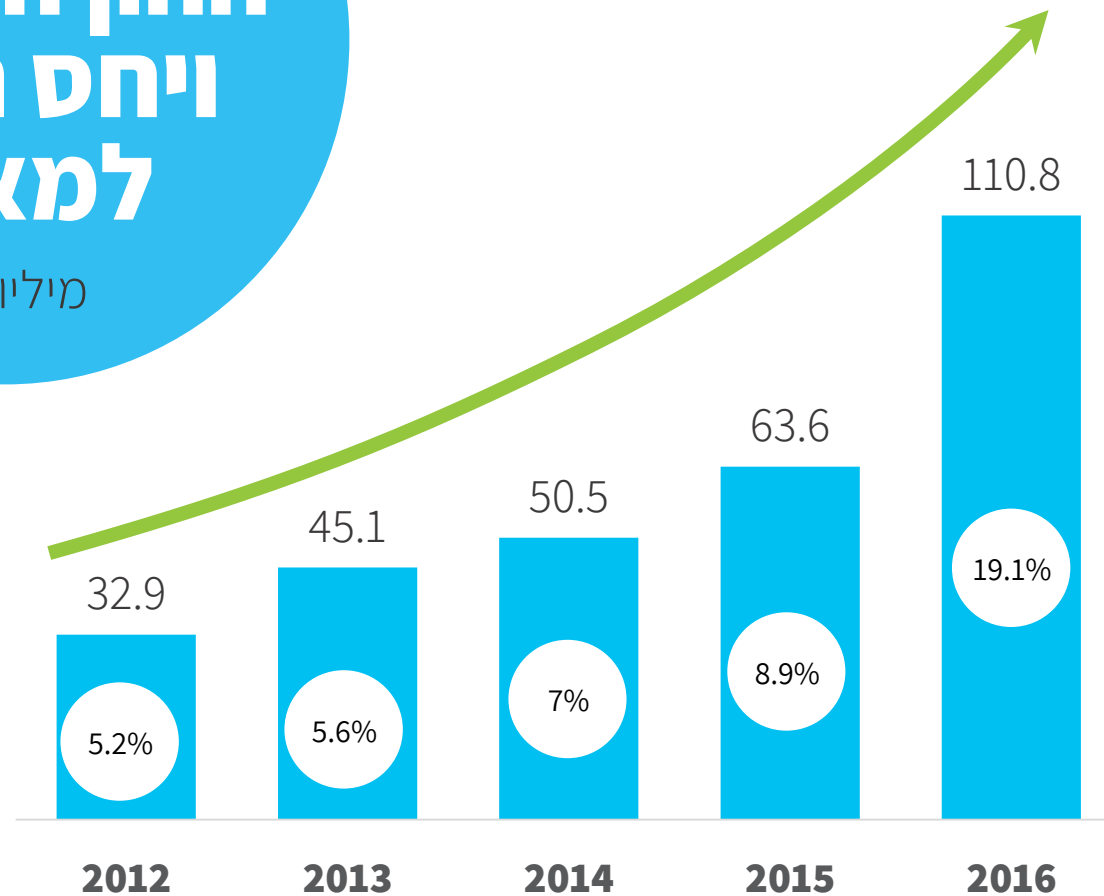
סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	
שקלי	שקלי	שקלי	צמוד	סוג
75,000	90,000	75,503	89,216	כמות ע.ג. שהונפקה
-	-	12,836	68,696	נפרע (ע.ג.)
75,000	90,000	62,667	20,520	יתרת אגרות חוב (ע.ג.)
3.66	3.14	1.16	0.16	מח"מ
6	4	3	1	מספר תשלומים לסיום
2018-2023	2019-2022	2017-2019	2017	בשנים
4.12%	3.88%	2.07%	5.43%	תשואה שנתית ברוטו

מימון פרויקטים: בכל הפרויקטים בביצוע, קיים ליווי ומימון בנקאי. אין לחברה הלוואות ו/או מסגרות אשראי נוספות פרט לפרויקטים.

החברה גייסה עד היום 7 סדרות אג"ח מתוכן פרעה 3 סדרות במלואן, סדרה ד' תפרע במלואה ביוני 2017.

התפתחות ההון העצמי ויחס ההון למאזן

מיליוני ש"ח



10 סיבות

למה קבוצת חנן מור?

1. **היסטוריית פעילות מוצלחת**, בייזום ובניית פרויקטים בנדל"ן למגורים.
2. **חברה צומחת** בעלת איתנות פיננסית.
3. **מותג חזק** ומוביל בתחום הבנייה למגורים.
4. **צמיחה בכל הפרמטרים**: הון עצמי, רווחים ושיפור מתמיד ביחסים פיננסיים.
5. **הכרה ברווח גולמי** בהיקף של כ- 258 מיליון ש"ח בשנים הקרובות.
6. **הכרה בהכנסות ממכירות** של כ- 1,369 מיליון ש"ח בשנים הקרובות.
7. **יתרת עודפים צפויה בפרויקטים**, בהיקף של כ- 437 מיליון ש"ח.
8. **יעד החברה להכנסה** שנתית מדמי שכירות בהיקף 34 מיליון ש"ח.
9. **לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד** של 25% מהרווח.
10. **כניסה לפרויקטים מניבים** הצפויים לחזק את תזרים המזומנים של החברה.





תמונת מצב פרויקטים



מרכז מסחרי חריש More Shop

סטטוס פרויקט:
שנת פתיחה:
חלק החברה בנכס:
שטח להשכרה⁽²⁾:
הכנסה שנתית צפויה משכירות: 9,861 אלפי ש"ח

בביצוע
2018
100%
8,650 מ"ר
9,861 אלפי ש"ח

1. לחברה התחייבות לתשלום חודשי קבוע לבעלי הקרקע לתקופה מוגדרת של 24 שנה ו- 11 חודש (המסתיימת בתום שנת 2038).
2. השטח להשכרה הינו עבור 2 קומות מסחר. בבקשה להיתר שהגישה החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ-4,000 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות. ההכנסה השנתית הצפויה משכירות תגדל בהתאם בעוד כ- 4.5 מיליון ש"ח בשנה.
3. קיים LOI עם גורם מתחום קמעונאות, השטח (ברוטו) שצפוי להיות מושכר מהווה כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה במרכז המסחרי. ההכנסה הצפויה בשנה מהסכום זה הינה כ- 3.3 מיליון ש"ח.



מרכז מסחרי חריש
More Life

סטטוס פרויקט:

שנת פתיחה:

חלק החברה בנכס:

שטח להשכרה:

הכנסה שנתית צפויה משכירות: 8,369 אלפי ₪

בתכנון

2019

100%

8,000 מ"ר

בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר ייחתם ההסכם לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.



מרכז מסחרי חריש
More Home

סטטוס פרויקט:
שנת פתיחה:
חלק החברה בנכס:
שטח להשכרה:
הכנסה שנתית צפויה משכירות: 7,888 אלפי ₪

בתכנון
2020
100%
7,536 מ"ר

בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר יחתם ההסכם לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.



מסחר רחוב חריש
More Street

סטטוס פרויקט:
שנת פתיחה:
חלק החברה בנכס:
שטח להשכרה:
הכנסה שנתית צפויה משכירות: 3,755 אלפי ש"ח

בביצוע
2017
100%
3,294 מ"ר
3,755 אלפי ש"ח

נכון למועד זה נחתם הסכם שכירות על שטח של כ- 550 מ"ר ומתנהל מו"מ על שטחים נוספים.



מסחר רחוב מודיעין
More Street

בתכנון
 2019
 100%
 1,985 מ"ר
 2,858 אלפי ש"ח

סטטוס פרויקט:
שנת פתיחה:
חלק החברה בנכס:
שטח להשכרה:
הכנסה שנתית צפויה משכירות:

מיקום הפרויקט - בסמוך לקניון עזריאלי ולרכבת





מסחר רחוב אריאל
More Street

סטטוס פרויקט:
שנת פתיחה:
חלק החברה בנכס:
שטח להשכרה:
הכנסה שנתית צפויה משכירות: 1,431 אלפי ש"ח
בתכנון
2019
100%
1,325 מ"ר
1,431 אלפי ש"ח

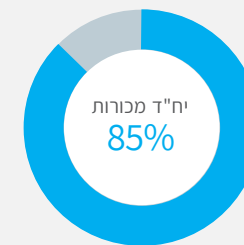
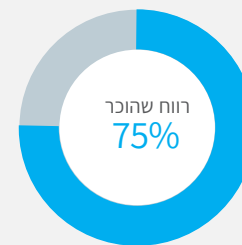
הפרויקט נמצא בלב של שכונת "דרך האוניברסיטה", באחת מהנקודות הגבוהות ביותר באריאל וזוכה לנוף פתוח על הרי השומרון. הפרויקט ממוקם בין 2 בנייני בוטיק בני 7 קומות כל אחד.

ימים, נתניה



130 יח"ד בשני מגדלים
111 (נכון להיום)
273,432 אלפי ש"ח
26,483 אלפי ש"ח
19,793 אלפי ש"ח
יתרת עודפים למשיכה: כ- 37 מ' ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי: 10%
מועד מסירות מתוכנן: 2016-2017

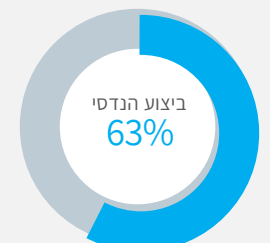
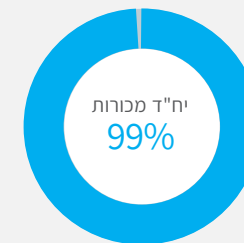
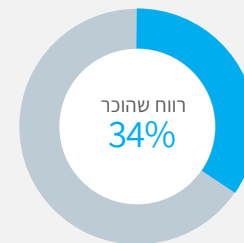
מספר יח"ד:
יח"ד מכורות:
היקף הפרויקט:
רווח גולמי משוער:
הוכר מתוכו:





השדרה (שלב א'), חריש

מספר יח"ד:	149 יח"ד
יח"ד מכורות:	148 (נכון להיום)
היקף הפרויקט:	148,595 אלפי ש"ח
יתרת עודפים למשיכה:	כ- 36 מ' ש"ח
רווח גולמי משוער:	34,908 אלפי ש"ח
הוכר מתוכו:	11,985 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי:	23%
מועד מסירות מתוכנן:	2018, 2017
מ"ר מסחר:	1,282 מ"ר
מ"ר מכור:	1,282 מ"ר

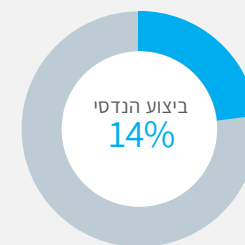
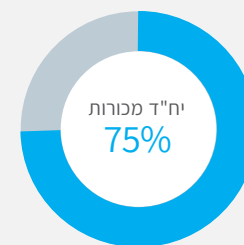
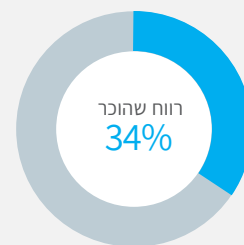


*בהתאם למדיניות החברה, חלק המסחר המיועד להשכרה מוצג כנדל"ן מניב ועל כן נוטרלו ההכנסות והעלויות בגינו.



השדרה (שלב ב'), חריש

מספר יח"ד:	129 יח"ד
יח"ד מכורות:	97 (נכון להיום)
היקף הפרויקט:	139,680 אלפי ש"ח
יתרת עודפים למשיכה:	כ- 43 מ' ש"ח
רווח גולמי משוער:	41,459 אלפי ש"ח
הוכר מתוכו:	14,036 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי:	30%
מועד מסירות מתוכנן:	2018 ואילך
מ"ר מסחר:	899 מ"ר
מ"ר מכור:	899 מ"ר



* בהתאם למדיניות החברה, חלק המסחר המיועד להשכרה מוצג כנדל"ן מניב ועל כן נוטרלו ההכנסות והעלויות בגינו.

כרמים, כפר תבור



מספר יח"ד:

היקף הפרויקט:

יח"ד מכורות:

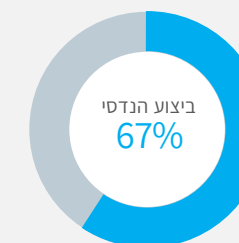
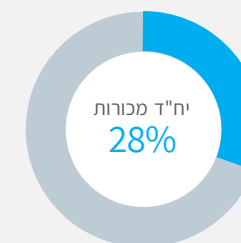
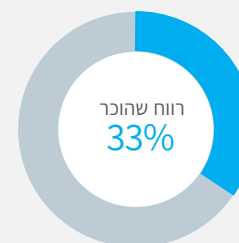
רווח גולמי משוער:

הוכר מתוכו:

שיעור רווח גולמי צפוי: 29%

מועד מסירות מתוכנן: 2016 ואילך

בפרויקט 40 יח' צמודי קרקע ו- 61 מגרשים.

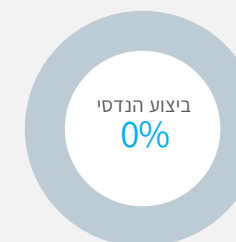
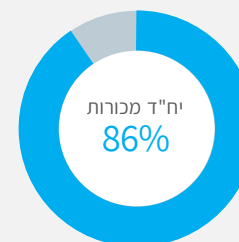
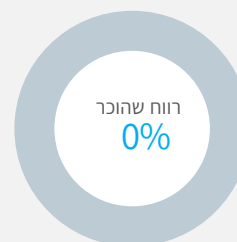


מודיעין, MOD

MOD

92 יח"ד
79 יח"ד (נכון להיום)
152,147 אלפי ש'
כ- 49 מ' ש'
33,615 אלפי ש'
22% שיעור רווח גולמי צפוי:
מועד מסירות מתוכנן: 2019 ואילך

מספר יח"ד:
יח"ד מכורות:
היקף הפרויקט:
עודפים צפויים:
רווח גולמי משוער:



חנן מור בחריש - שכונת הפרחים (המגף)



445 יח"ד

מספר יח"ד:

122

יח"ד מכורות:

437,588 אלפי ש"ח

היקף הפרויקט:

כ- 89 מ' ש"ח

עודפים צפויים:

63,829 אלפי ש"ח

רווח גולמי משוער:

שיעור רווח גולמי צפוי: 15%

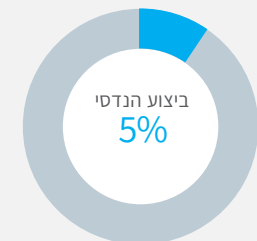
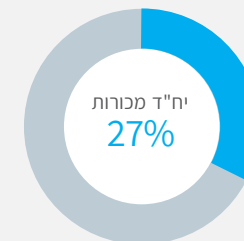
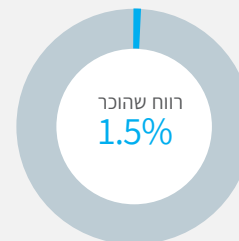
מועד מסירות מתוכנן: 2019 ואילך

839 מ"ר

מ"ר מסחר:

839 מ"ר

מ"ר מכור:



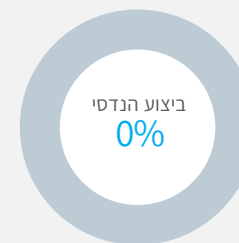
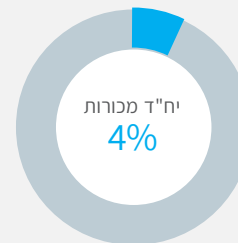


Nobel
לגור על דרך
האוניברסיטה

אריאל, NOBEL

מספר יח"ד: 50 יח"ד
יח"ד מכורות: 2
היקף הפרויקט: 55,367 אלפי ש"ח
עודפים צפויים: כ- 13 מ' ש"ח
רווח גולמי משוער: 5,624 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי: 10%
מועד מסירות מתוכנן: 2020, 2019

התב"ע של הפרויקט פורסמה למתן תוקף והזכויות המוצגות לעיל הינן בהתאם לתוכניות החברה.
* בהתאם למדיניות החברה, המסחר מוצג כנדל"ן מניב, לפיכך נוטרלו ההכנסות והעלויות בגינו.



נדל"ן בחו"ל | פולין

(שיעור האחזקה עלה ל- 100% ביום 31/3/16)

בפרויקט 3 נכסים:

- מלון בהקמה
- 15 יח"ד + חניות המיועדות למכירה (בנייתן הסתיימה).
- נכס מסחרי מניב מושכר לבנק, הכנסה שנתית כ- 500 א' ש"ח.

מטרת החברה - השבחה ומכירת הנכסים

מלון

מלון ייחודי עם מיתוג וניהול של חברה בינלאומית מובילה
בתחום אשר ייקרא "Park Inn by Radisson"
המלון יכלול 166 חדרים, מועד פתיחה צפוי Q4/2017



קבוצת
חנן מור
לחיים טובים יותר



תודה רבה

קבוצת חנן מור | טל': 08-9305959 | הבנים 5, נס ציונה