

31.7.2018

## קרן מניבים ומיטב דש רוכשות בניין משרדים בהקמה בכפר סבא בכ-226 מיליון ש"ח

יזמי הפרוייקט פועלים להגדלת הבניין כך שהיקף העסקה עשוי  
לגדול בכ-100 מיליון ש"ח נוספים

### קבלת החזקה על הנכס צפויה בעוד כשנתיים וחצי

חברה משותפת של מניבים ומיטב דש, בה תחזיק קרן מניבים 60% ומיטב דש תחזיק 40%, תרכוש מיזמיות הפרוייקט חברת אלעד ישראל מגורים ומחברה פרטית נוספת בניין משרדים וחניון שנמצאים בשלבי הקמה בכפר סבא.

הפרוייקט ממוקם בסמוך לצומת רעננה דרום המהווה את הכניסה המערבית של כפר סבא, ובקרבה לתחנת הרכבת החדשה רעננה דרום שנפתחה לאחרונה. המתחם זוכה לנגישות מצויינת לאור סמיכותו לצירי התנועה המרכזיים של אזור השרון, כביש 4 וכביש 531.

יזמיות המגדל ימשיכו להחזיק בקומת הקרקע המסחרית, שמיועדת להשכרה בעיקר למסעדות ובתי קפה.

מגדל המשרדים יכלול לפחות 13 קומות משרדים בשטח כולל של כ-18,400 מ"ר בתוספת 4.5 קומות בחניון תת קרקעי.

עלות הרכישה הכוללת תעמוד על כ-226 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה. מניבים ומיטב ישלמו את התמורה עם השלמת הבניין ומסירתו, למעט סכום של 15 מיליון ש"ח ששולם במועד חתימת ההסכם.

הבניין מתוכנן ונבנה כמגדל שיכלול בסיומו עד 21 קומות משרדים, ויזמיות הפרוייקט פועלות לנייד לפרוייקט זכויות בניה שיאפשרו הגדלה של הבניין בעד 8 קומות משרדים נוספות, ובמקרה זה תגדל התמורה בעד כ-100 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה.

מועד השלמת הפרוייקט ומסירתו מתוכנן לכל המאוחר למרץ 2021. שיווק השטחים בנכס צפוי להתחיל בשבועות הקרובים.

יצוין כי עלויות העסקה האמורות לא כוללות השקעות בעבודות גמר המוערכות בכ-55-35 מיליון ש"ח.

ככל שהפרוייקט יכלול 21 קומות משרדים, הוא צפוי להניב NOI של כ-31.5-27.5 מיליון ש"ח בשנה בגמר מלא.

היקף כלל הנכסים של קרן מניבים יסתכם, עם מסירת הנכס האחרון שנרכש ע"י מניבים ברמת גן במהלך חודש אוגוסט, בכ-73 אלף מ"ר עילי לשימושים שונים וכ-23 אלף מ"ר חניונים, ברחבי הארץ. בהתאמה, היקף נכסי הקרן הינו כ-610 מיליון ש"ח. לאחר שתושלם העסקה הנוכחית, צפוי היקף נכסי הקרן לגדול ב-17-11 אלף מ"ר עילי בתוספת חניונים, בשווי של כ-210-145 מיליון ש"ח (כולל הוצאות עסקה ולא כולל השקעה בעבודות גמר), בגין חלקה בעסקה.

**עופר אברם, מנכ"ל מניבים, אמר:** "מגדל המשרדים שרכשנו צפוי להיות ממגדלי המשרדים הייחודיים והמשמעותיים באזור השרון. אזור השרון, כולל אוכלוסייה איכותית שמהווה פוטנציאל רב למתחמי התעסוקה באזור. לאור יתרונות מיקומו של המגדל בסמוך לתחנת הרכבת החדשה ברעננה, לצירי תנועה מרכזיים ובתוך סביבת עבודה שוקקת חיים, ולאור הסטנדרט הגבוה של הפרוייקט, אנו משוכנעים כי המגדל יזכה לביקושים גבוהים שיאפשרו את שיווקו בצורה מוצלחת".

**ניר טואף, מנהל תחום הנדלן במיטב דש, הוסיף:** "אנו סבורים כי אזור צומת רעננה עשוי בעתיד להיות יותר ויותר אטרקטיבי ביחס לאזורי התעסוקה המסורתיים בת"א והרצליה פיתוח. בעקבות העומס הגדול, קשיים בדרכי הגישה ורמות המחירים הגבוהות במרכז, נראה כי שוק זה עשוי לעורר עניין רב מצד שוכרים פוטנציאליים ובעיקר חברות הייטק".

**שרון שוופי, יו"ר מניבים, אמרה:** "העסקה שנחתמה הינה משמעותית להתפתחות העתידית של הקרן ולאיכות נכסיה. אנו ממשיכים לפעול להגדיל את היקף הנכסים של הקרן, באמצעות רכישת נכסים איכותיים בתחומי המשרדים, לוגיסטיקה ותעשייה, והמגדל החדש בוודאי יהווה את אחד מהנכסים המובילים שלנו. השותפות שלנו עם מיטב דש, שהינה מהמשקיעים הבולטים בקרן, חשובה לנו מאוד ואנו משוכנעים שיש בה ערך מוסף גם עבורנו וגם עבור מיטב דש".

**אבי ברקוביץ, מנהל מערך ההשקעות הלא סחירות במיטב דש, ציין:** "ההשקעה צפויה להניב תזרים קבוע ויציב לאורך תקופה ארוכה עבור עמיתי הגמל הפנסיה וההשתלמות של מיטב דש. מדובר בהרחבה משמעותית של פורטפוליו הנכסים בישראל כחלק מאסטרטגיית ההשקעה להגדיל את ההשקעות הישירות בנדל"ן בארץ ובעולם עבור העמיתים".

**רון יפו, מנכ"ל אלעד ישראל מגורים מקבוצת תשובה ציין:** "חברת אלעד ישראל מגורים הינה חברה יזמית אשר פועלת לאיתור קרקעות, השבחתן והקמת פרויקטים רחבי היקף ושכונות מגורים באזורי ביקוש. בניין המשרדים בכפר סבא הינו הראשון מסוגו באזור השרון- מוביל תפיסת נדל"ן ייחודית המשנה פני אזור, כדוגמת שכונות המגורים שאנו מקימים בתל אביב, ראשון לציון וירושלים. אין לי ספק כי מתחם המשרדים החדש יהיה מהמובילים בשרון ויסייע בביסוס מתחם העסקים של כפר סבא.

### על קרן מניבים:

**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ** הינה חברה ציבורית להשקעה בנכסים מניבים בישראל, המנוהלת במתכונת המקובלת בקרנות ריט, מבחינת מסגרת הפעילות, השקיפות, היחסים הפיננסיים, חלוקות דיבידנד, דמי הניהול והמחויבות כלפי המשקיעים בקרן. קבוצת הניהול של מניבים הינה מקצועית ואיכותית, בעלת מוניטין וניסיון בתחום הנדל"ן המניב לאורך שנים. הקרן מקדמת השקעות בפרופיל סיכון נמוך יחסית. בעלי המניות העיקריים בקרן הינם גופים מוסדיים מובילים: בנק הפועלים (פועלים שוקי הון), מיטב דש, אי בי איי, אוניברסיטת בר אילן, הלמן אלדובי, קרן הפנסיה גלעד, הראל. אסטרטגיית ההשקעה של מניבים מבוססת על הניסיון, היכולת והמקצועיות של יזמיה וקבוצת הניהול, שהוקמה על ידם, ביצירה וניהול של פורטפוליו חדש ומגוון של נכסים מניבים, באיתור נכסים איכותיים בעלי פוטנציאל השבחה.

יזמי הקרן הינם: יו"ר - שרון שופי, סגן יו"ר - איתי מל, ומנכ"ל החברה - עופר אברם.

### על מיטב דש:

בית ההשקעות מיטב דש מנהל כ- 132 מיליארד ש"ח בקרנות נאמנות, קופות גמל, קרנות פנסיה, תיקים מנוהלים ותעודות סל. בית ההשקעות פועל באמצעות חברות בנות גם בתחומי הטרייד, ברוקראז' מוסדי, ביטוח ואשראי חוץ בנקאי. החברה מנוהלת על ידי אילן רביב ונשלטת על ידי BRM פיננסיים ומר צבי סטפק.

### אודות אלעד ישראל מגורים:

חברת אלעד ישראל מגורים, מקבוצת תשובה, מובילה פעילות יזמית של נדל"ן איכותי בישראל באזורי ביקוש מרכזיים. לחברה הנהלה מקצועית בעלת ניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן אשר הפכו את אלעד ישראל מגורים לחברה מובילה המתמחה בהקמת שכונות מגורים במקומות שונים בישראל. החברה נמצאת כיום בתנופת בנייה של פרויקטים בהיקף של אלפי דירות למגורים ברחבי הארץ, בהן דירות לזוגות צעירים ומשפחות, דירות יוקרה ועוד.

בין הפרויקטים המובילים שהחברה יזמה ויוזמת: "פארק תל אביב" שבסמוך לפארק מנחם בגין בתל אביב, "פארק בבלי", "אלעד בית וגן" בירושלים, "אורבן פארק ראשונים" בראשון לציון, שכונת "קריית חתני פרס נובל" במערב ראשון לציון, "חלום ראשון בראשון לציון", "נס ציונה ואלי", פרויקט "בית חנה" ו"צמרת דנקנר בתל אביב", ופרויקטים רבים נוספים ברחבי הארץ.

את העסקה ליוו מטעם מניבים ומיטב דש עוה"ד יפית פלסנפלד ואיציק קובס ממשד גולדפרב זליגמן ועוה"ד שלומי לוי ושירי שני ממשד גורניצקי, ומטעם המוכרות ליוו את העסקה עו"ד עופר פרייליך ועו"ד רן אמיר ממשד מיתר ליקוורניק.

המתווך בעסקה הוא דניאל שליכטר.