

15 במרץ 2020

מניבים קרן הריס החדשה מדווחת על תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2019

היקף נכסי הקרן עומד על 1.53 מיליארד ש"ח, לאחר שבתחילת 2020 השלימה מניבים רכישת 4 מתחמי תעשייה ומשרדים בתפן ובנהריה, בהיקף כולל של 635 מיליון ש"ח, וכן בנין נוסף ברעננה.

ה-NOI השנתי הסתכם בכ-49.8 מיליון ש"ח, צמיחה של כ-27% לעומת אשתקד. התאמות השווי ההוגן לרבעון הרביעי הסתכמו בכ-42 מיליון ש"ח והרווח הנקי לשנת 2019 הסתכם בכ-79.5 מיליון ש"ח.

יתרת המזומנים בידי החברה עומדת על כ-123 מיליון ש"ח (ליום 31.12.19 - כ-308 מיליון ש"ח).

החברה תחלק דיבידנד נוסף בגין שנת 2019 בסך של 12 מיליון ש"ח, כך שהדיבידנד בגין שנת 2019 יסתכם ב-22.5 מיליון ש"ח.

מניבים קרן הריס החדשה מדווחת היום על תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2019, ומציגה גידול בכל הפרמטרים התפעוליים.

הכנסות הקרן מדמי שכירות הסתכמו בשנת 2019 בכ-58.2 מיליון ש"ח, גידול של כ-24.5%, לעומת הכנסות של כ-46.7 מיליון ש"ח בשנת 2018. ברבעון הרביעי הסתכמו ההכנסות בכ-15.1 מיליון ש"ח, גידול של כ-22% ביחס להכנסות של כ-12.4 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2018. הגידול בהכנסות נובע מהפעלת הנכסים שנרכשו בשנת 2018 באופן מלא וכן מעליה בדמי השכירות.

ה-NOI הסתכם בשנת 2019 בכ-49.8 מיליון ש"ח, צמיחה של כ-27% לעומת NOI בסך של 39.2 מיליון ש"ח בשנת 2018. ה-NOI הסתכם ברבעון הרביעי בכ-13.2 מיליון ש"ח, גידול של כ-25% ביחס ל-NOI בסך 10.5 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2018.

ה-FFO הריאלי בשנת 2019 עמד על סך של כ-30.2 מיליון ש"ח, גידול של כ-24% בהשוואה לכ-24.4 מיליון ש"ח בשנת 2018. ה-FFO הריאלי הסתכם ברבעון הרביעי בכ-8.4 מיליון ש"ח גידול של כ-39% בהשוואה לכ-6.1 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2018.

הרווח הנקי בשנת 2019 הסתכם בכ-79.5 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-11.9 מיליון ש"ח בשנת 2018. הרווח הנקי הסתכם ברבעון הרביעי בכ-50.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך 9.1 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2018. עיקר העלייה ברווח הנקי ברבעון הרביעי נבע מהתאמת שווי הוגן בהיקף של כ-42 מיליון ש"ח, וכן מהגידול בהכנסות וב-NOI.



החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד בסך של 12 מיליון ש"ח, שיחולק ביום 29.3.2020, יום האקס 22.3.2020, כך שהדיבידנד בגין שנת 2019 יסתכם ב-22.5 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2020, לאחר תאריך המאזן, רכשה מניבים ארבעה מתחמי תעשייה, אחסנה ומשרדים: שלושה מתחמים הממוקמים באזור התעשייה תפן ומתחם נוסף הממוקם באזור התעשייה בנהריה, בשטח בנוי כולל של כ-82,500 מ"ר, על פני שטח כולל של כ-166 דונם, בסכום כולל של 635 מיליון ש"ח. לצורך השלמת העסקה מניבים גייסה אג"ח בסך של כ-312 מיליון ש"ח, במסגרת הרחבת סידרה קיימת.

בחודש פברואר 2020, השלימה החברה את רכישת הבניין ברעננה, בשטח בנוי של כ-4,500 מ"ר, בסכום של כ-51 מיליון ש"ח.

מניבים עדכנה כי מגדל מניבים מיטב הכולל כ-25 אלף מ"ר משרדים (חלק החברה 60%), הממוקם בסמוך לצומת רעננה, צפוי להימסר לידיה ברבעון השלישי של השנה וחלקה של מניבים בתמורה שתשולם עבורו צפויה לעמוד על כ-183 מיליון ש"ח. עוד עדכנה מניבים כי נמשך המו"מ אותו היא מנהלת לרכישת 70% ממפעל חדש שיוקם ע"י רב בריח באשקלון בשטח של כ-40 אלף מ"ר ובתמורה של 130-170 מיליון ש"ח.

כיום, לקרן מניבים 14 נכסים בשטח כולל של כ-184 אלף מ"ר וכ-24 אלף מ"ר שטחי חנייה. סך שווי הנכסים בהם מחזיקה הקרן עומד על כ-1.53 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31.12.19, ההון העצמי של החברה מסתכם לסך של כ-768.8 מיליון ש"ח. נתון זה לא כולל את הנפקת המניות שביצעה החברה בינואר 2020 בתמורה לסך של כ-216 מיליון ש"ח.

יתרת המזומנים בידי החברה עומדת על כ-123 מיליון ש"ח (ליום 31.12.19 - כ-308 מיליון ש"ח).

תחזית לשנת 2020

בעקבות רכישת מתחמי תעשייה אחסנה ומשרדים בצפון עליהם דיווחה הקרן בינואר 2020, וכן הבניין ברעננה, צופה מניבים כי אומדן ה-NOI מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2020 יסתכם בכ-104-102 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2020 הינו כ-74-73 מיליון ש"ח. מניבים מעדכנת כי ה-NOI בתפוסה מלאה צפוי לעמוד על 110-112 מיליון ש"ח, ובהתאמה ה-FFO בתפוסה מלאה צפוי לעמוד על כ-83-81 מיליון ש"ח.

מניבים צופה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-45-50 מיליון ש"ח בגין שנת 2020.

לנוכח הפגיעה הכלכלית כתוצאה מהתפשטות מחלת הקורונה ומצעדי המניעה שנקטו מדינות רבות בעולם, ובכללם ישראל, צפויה פגיעה כלכלית שטרם ניתנת להערכה מבחינת היקפה והשלכותיה, שעשויה, בין היתר, להשפיע על החברה.

לאור תזרים המזומנים היציב של החברה, שיעור המינוף הנמוך, ויתרות המזומנים העומדות לרשותה, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד הדוח לחברה יכולת פיננסית טובה לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד עם השלכות המשבר. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר התפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים, אמר היום: "השנה, צפוי ה-NOI של מניבים לחצות את רף ה-100 מיליון ש"ח, וההון העצמי של מניבים מתקרב לכמיליארד ש"ח, ואלה הן נקודות ציון חשובות עבורנו במסגרת הפיכת הקרן לשחקן

מרכזי בתחום הנכסים המניבים בישראל. עם השלמת העסקאות בתחילת השנה, קבענו לעצמנו יעד לסיים את שנת 2020 עם היקף נכסים של קרוב ל-2 מיליארד ש"ח, ונמשיך להתמקד ברכישת נכסים בתחומי הלוגיסטיקה, התעשייה והמשרדים"

קרן מניבים :

מניבים קרן הריס החדשה בע"מ הינה חברה להשקעה בנכסים מניבים בישראל, המנוהלת במתכונת המקובלת בקרנות ריט (REIT), 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. כאמור, משקיעי העוגן בקרן הינם גופים מוסדיים מובילים: בנק הפועלים (פועלים שוקי הון), מיטב דש, אי בי איי, קרן הפנסיה גלעד, הראל, כלל ביטוח, אנליסט בית השקעות, מנורה חברה לביטוח, פסגות קופות גמל, הפניקס ביטוח ומגדל ביטוח. 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. מניית הקרן נסחרת במדד SME 60 ומדד הנדל"ן.

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