



16 במרץ, 2021

מניבים קרן הריט החדשה מדווחת על תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2020:

במהלך 2020, השלימה החברה רכישה של 6 נכסי נדל"ן בעלות כוללת של כ- 992 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות רכישה) ובשטח כולל של כ- 110,500 מ"ר עילי וכ- 14,400 מ"ר שטחי חנייה. בכך, יותר מהכפילה את שווי הנדל"ן להשקעה בבעלותה לעומת 31 בדצמבר 2019

סך נכסי הקרן למועד הדו"ח: 1.84 מיליארד ש"ח;

ההכנסות מדמי שכירות לשנת 2020 צמחו בכ- 92% לכ- 112 מיליון ש"ח;

ה-NOI צמח בכ- 108% בשנת 2020 והסתכם בכ- 103.7 מיליון ש"ח, וה- NOI Same Property צמח בכ- 10.6%;

ה-FFO הריאלי צמח בכ- 147% והסתכם בכ- 74.9 מיליון ש"ח;

ההון העצמי של החברה עומד על כ- 1.2 מיליארד ש"ח;

מניית החברה החלה להסחר במדד ת"א 90;

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בהיקף של 30 מיליון ש"ח בגין המחצית השניה של 2020, ובסה"כ חולקו 50 מיליון ש"ח בגין שנת 2020

מניבים קרן הריט החדשה מדווחת היום על תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2020. לחברה 15 נכסים בשטח כולל של כ- 207 אלף מ"ר וכ- 38 אלף מ"ר שטחי חנייה. סך שווי נכסי הנדל"ן המניב בהם מחזיקה החברה נכון לסוף שנת 2020 עומד על כ- 1.84 מיליארד ש"ח וההון העצמי מסתכם לסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

הכנסות החברה מדמי שכירות הסתכמו בתום שנת 2020 בכ- 112 מיליון ש"ח, צמיחה של כ- 92%, לעומת הכנסות של כ- 58.2 מיליון ש"ח בשנת 2019. הכנסות החברה מדמי שכירות הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2020 בכ- 29.0 מיליון ש"ח, צמיחה של כ- 92%, לעומת הכנסות של כ- 15.1 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי בשנת 2019. הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהשלמת עסקת להבים אשר החלה להניב במהלך חודש ינואר 2020, וכן מהשלמת עסקת רעננה ומעליה בדמי השכירות ובשיעור התפוסה.

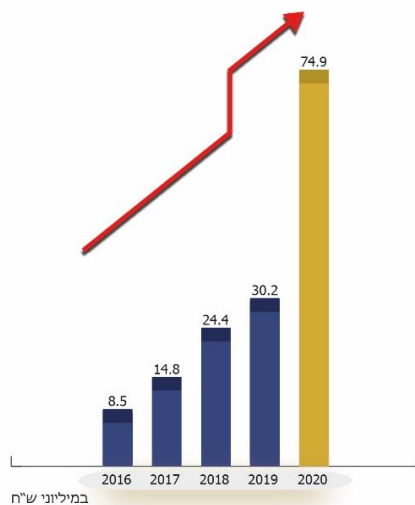
ה-NOI הסתכם בשנת 2020 בכ- 103.7 מיליון ש"ח, צמיחה של כ- 108% לעומת NOI בסך של כ- 49.8 מיליון ש"ח בשנת 2019. **ה-NOI** ברבעון הרביעי של שנת 2020 הסתכם בכ- 27.0 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ- 13.2 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2019.

Same Property NOI - הסתכם בכ- 55.1 מיליון ש"ח בשנת 2020 לעומת כ- 49.8 מיליון ש"ח בשנת 2019, גידול של כ- 10.6%. הגידול נובע בעיקר מאכלוס מלא של הנכס במגדל משה אביב (4.6%) וכן מגידול בשיעור התפוסה ועלייה בדמי השכירות ביתר הנכסים.

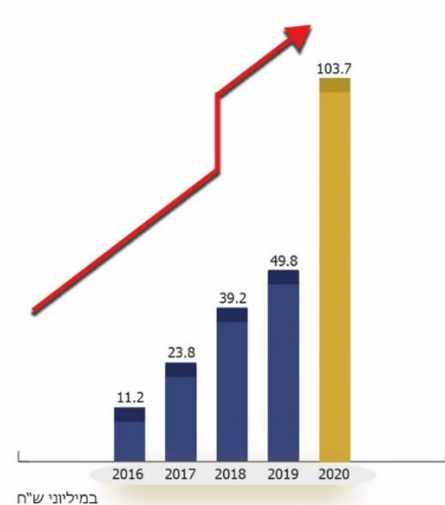
שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר של החברה (בגילום שנתי) עומד על כ- 7.2%, ואילו עלות החוב המשוקללת של החברה הינה כ- 1.84% (צמוד מדד).

ה-FFO הריאלי בשנת 2020 עמד על סך של כ- 74.9 מיליון ש"ח, גידול של כ- 147% בהשוואה לכ- 30.2 מיליון ש"ח בשנת 2019. ה-FFO הריאלי ברבעון הרביעי של שנת 2020 הסתכם בסך של כ- 19.0 מיליון ש"ח, גידול של 126% בהשוואה לכ- 8.4 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי שנת 2019.

התפתחות FFO



התפתחות NOI



הרווח הנקי בשנת 2020 הסתכם בכ- 2.3 מיליון ש"ח. הרווח הנקי מושפע מהוצאות רכישה חד פעמיות בסך של כ- 63.7 מיליון (בעיקר מס רכישה) כתוצאה מהשלמת עסקאות להבים ורעננה והשלמת רכישת מגדל מניבים, וכולל חלק החברה בהוצאות רכישה בחברת מגדל מניבים. **בניטרול הוצאות חד פעמיות, הרווח בשנת 2020 היה מסתכם בכ- 66 מיליון ש"ח.**

נכון ליום 31.12.20 **ההון העצמי** של החברה מסתכם לסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח. **היקף המזומנים** שבידי החברה מסתכם לסך של כ- 165 מיליון ש"ח ליום פרסום הדו"ח, והיקף הנכסים הלא משועבדים הינו למעלה מ- 1.74 מיליארד ש"ח.

אירועים בשנת 2020

בשנת 2020 גייסה החברה הון בסך של כ- 476 מיליון ש"ח בהנפקות פרטיות וציבוריות מגופים מוסדיים גדולים. בנוסף, גייסה החברה חוב באמצעות הרחבת אג"ח סדרה ב': בינואר סך של כ- 312.6 מיליון ש"ח, ובאוגוסט כ- 85.6 מיליון ש"ח.

במהלך השנה, השלימה החברה רכישה של שישה נכסי נדל"ן (בתפן, נהריה, רעננה וכפר סבא) בעלות כוללת של כ- 992 מיליון ש"ח, לא כולל הוצאות רכישה, ובשטח כולל של כ- 110,500 מ"ר עילי וכ- 14,400 מ"ר שטחי חניה. הרכישות שביצעה החברה במהלך שנת הדיווח יותר מהכפילו את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה לעומת יום 31 בדצמבר 2019.



בסוף חודש אוגוסט 2020, נמסר לחברה מגדל מניבים, הממוקם בצומת רעננה דרום-כפר סבא, הכולל כ- 25,100 מ"ר משרדים (חלק החברה היה במועד זה 60%), כאשר מניבים שילמה את יתרת חלקה שעמד על כ-174.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בדצמבר 2020 רכשה מניבים את חלקה של מיטב דש במגדל מניבים, תמורת 11,785 אלפי ש"ח במזומן, 57,244 אלפי מניות ו 12 מיליון אופציות. נכון להיום, החברה השכירה כ- 4,000 מ"ר במגדל, וממשיכה לפעול באינטנסיביות לשיווק השטחים בו.

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בהיקף של 30 בגין המחצית השניה של 2020, המצטרפים לדיבידנד בהיקף של 20 מיליון ש"ח שחולקו בחודש ספטמבר 2020, ובסה"כ חולקו 50 בגין שנת 2020.

תחזית NOI ו- FFO לשנת 2021

החברה צופה כי אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2021 הינו כ-108-106 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2021 הינו כ-75-74 מיליון ש"ח. כמו כן צופה החברה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-55-50 מיליון ש"ח בגין שנת 2021.

ה-NOI השנתי הצפוי מנכסי החברה בתפוסה מלאה, כולל מגדל מניבים, הינו כ-138-133 מיליון ש"ח.

ה-FFO הצפוי בהתאם הינו כ-105-100 מיליון ש"ח.

לאור פרופיל הנכסים של החברה, עד כה פגיעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה שולית. הדבר נובע מפורטפוליו הנכסים של החברה, הכולל שיעור נמוך של שטחי מסחר (כ- 5%) ושיעור גבוה של נכסים בשימוש לוגיסטיקה ותעשייה (כ- 57%), וכמו כן בזכות איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בשיעור המינוף הנמוך שלה (**שיעור המינוף נטו הינו כ- 33%** ליום 31.12.20) והעובדה שכ-95% מנכסי הנדל"ן שברשותה אינם משועבדים.

שרון שופי, יו"ר מניבים אמרה: "בשנת 2020, חמש שנים לאחר הקמתה, עשתה החברה קפיצת מדרגה משמעותית עקב הגדלת פורטפוליו הנכסים של החברה בכמיליארד ש"ח, וזכתה לאמון המשקיעים בגיוסי הון של כחצי מיליארד ש"ח וחוב של כ-400 מיליון ש"ח. מניות החברה אף הצטרפו לאחרונה למדד תל אביב 90. בכוונת החברה להמשיך בצמיחה עקבית תוך שמירה על אסטרטגיית ההשקעה של החברה של מתן משקל משמעותי לנכסים בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה. לחברה קיים פוטנציאל נוסף להשכרת השטחים הפנויים (בעיקר במגדל מניבים) אשר יאפשרו גידול ב- FFO ושיפור התשואה להון".

עופר אברם מנכ"ל מניבים אמר: "אנו מסיימים את שנת 2020 עם גידול של כמיליארד ש"ח בשווי הנכסים שלנו, שהסתכמו לכ- 1.84 מיליארד ש"ח, ועם צמיחה בכלל הפרמטרים התפעוליים, בעיקר בעקבות השלמת עסקת להבים ועליה בדמי השכירות ובשיעור התפוסה. פורטפוליו הנכסים שלנו מגוון וכולל חלק משמעותי של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה, דבר שסייע לחברה לעמוד בתחזיותיה על אף משבר הקורונה. לקראת סוף שנת 2020 קיבלנו



לידינו את מגדל המשרדים החדש בסמוך לצומת רעננה-כפר סבא ואף הגדלנו בו את חלקנו ל-100%. המגדל שהינו מנכסי המשרדים האטרקטיביים באזור השרון, לאור מיקומו ולאור הסטנדרט הגבוה שלו, הוא מהנכסים המשמעותיים של החברה, וצפוי להוות אחד המרכיבים העיקריים בצמיחת החברה בשנים הקרובות. עד כה השכרנו כ- 4,000 מ"ר במגדל, והמשך שיווקו הוא האתגר המרכזי של החברה בשנה הקרובה. לאחר שחווינו בשנת 2020 ירידה בביקוש למשרדים עקב משבר הקורונה, אנו מזהים בתקופה האחרונה, עם החזרה המסתמנת לשיגרה, התעוררות רבה בביקושים בשוק הנדל"ן המניב בכלל, ובתחום המשרדים בפרט, ואנו מלאי בטחון בנוגע להמשך שיווק המגדל".

אודות מניבים :

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ הינה חברה להשקעה בנכסים מניבים (REIT) בישראל. החברה מנוהלת במתכונת המקובלת בקרנות ריט מבחינת הפעילות, השקיפות, היחסים הפיננסיים, חלוקות דיבידנד, דמי הניהול והמחויבות כלפי המשקיעים בחברה. קבוצת הניהול של מניבים הינה מקצועית ואיכותית, בעלת מוניטין וניסיון בתחום הנדל"ן המניב לאורך שנים. החברה מקדמת השקעות בפרופיל סיכון נמוך יחסית. המשקיעים הבולטים בחברה הינם גופים מוסדיים מובילים : כלל ביטוח, בנק הפועלים (פועלים שוקי הון), מנורה חברה לביטוח, מגדל ביטוח, מיטב דש, הראל, הפניקס ביטוח, קרן הפנסיה גלעד, אנליסט בית השקעות, פסגות קופות גמל, בנק איגוד, קרן קוליברי וקרן חצבים. 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 החברה נסחרת במדד ת"א 90 ובמדד הנדל"ן.

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