



עסקאות חדשות למניבים קרן הריט החדשה

מניבים רוכשת שני נכסים מניבים באור יהודה ובעכו בתמורה כוללת בסך של 97 מיליון שקל

מניבים רוכשת את הנכסים מהפניקס. בעסקה הראשונה נרכש "בניין המניפה" באור יהודה, בשטח עילי של כ-6,500 מ"ר, בתמורה לכ-64 מיליון שקל; ה-NOI השנתי הצפוי לאחר השכרתו המלאה, ולאחר ביצוע שיפורים עבור שוכרים חדשים, מוערך בכ-6.1-5.5 מיליון שקל;

בעסקה השנייה רוכשת מניבים חלק ממבנה בעכו, בשטח כולל של כ-2,800 מ"ר, בתמורה לכ-33 מיליון שקל; הנכס מושכר לשירותי בריאות כללית, והוא צפוי להניב NOI שנתי של 2.15 מיליון שקל;

מניבים קרן הריט החדשה הודיעה היום על שתי עסקאות לרכישת שני נכסים מניבים באזור התעשייה הדרומי של אור יהודה ובמרכז העיר עכו. היקפן הכולל של שתי העסקאות מסתכם בכ-97 מיליון שקל, לא כולל הוצאות עסקה.

בעסקה הראשונה רוכשת מניבים נכס מניב באור יהודה, הידוע בשם "בניין המניפה", בתמורה ל-64 מיליון שקל (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-4.3 מיליון שקל (בעיקר מס רכישה). הבניין הנרכש כולל ארבע קומות משרדים וקומת קרקע בעלת פוטנציאל מסחרי בשטח עילי של כ-6,500 מ"ר, ובנוסף כ-180 חניות בשתי קומות מרתף בשטח של כ-5,300 מ"ר.

הבניין ממוקם באזור התעשייה הדרומי של אור יהודה, והינו בעל נגישות גבוהה לעורקי תחבורה ראשיים. נכון למועד זה, מרבית שטחי הבניין (כ-90%) מושכרת לשוכר יחיד, המשכיר חלקים משטחי הבניין בשכירות משנה לשוכרים נוספים, בהסכם שכירות שתקף עד ליום 31.12.2021. החברה בוחנת אפשרות להארכת תקופות השכירות לחלק מהשוכרים בבניין.

לאחר מועד השלמת העסקה, וככל שמרבית הבניין תפונה משוכרים, החברה מעריכה שתידרש השקעה נוספת בשיפורים והתאמות בהיקף של 15-20 מיליון שקל, וזאת על מנת להתאימו לשוכרים חדשים. ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של הבניין, לאחר ביצוע השיפורים וההתאמות, מוערך בכ-6.1-5.5 מיליון שקל. תשלום התמורה בעסקה מתבסס על מקורותיה העצמיים של מניבים, לרבות מתמורת הנפקת איגרות חוב (סדרה ג').

בעסקה השנייה רוכשת מניבים חלק ממבנה בעיר עכו בתמורה ל-33 מיליון שקל (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה). השטח הנרכש הינו בשטח של כ-2,800 מ"ר, וכולל כ-15 חניות מקורות. הנכס מושכר לשוכר יחיד, שירותי בריאות כללית, לתקופה ארוכה. להערכת החברה, הנכס צפוי להניב NOI שנתי של 2.15 מיליון שקל.

את העסקה ליוו מטעם מניבים עוה"ד יפית פלסנפלד ודור בוהדנה ממשרד גולדפרב זליגמן, ומטעם הפניקס עוה"ד חגית בבלי ויאיר טייטלבוים ממשרד יגאל ארנון.

מניבים מחזיקה כיום ב-15 נכסים בשטח כולל של כ-207 אלף מ"ר וכ-38 אלף מ"ר שטחי חניה. נכון ליום 30 בספטמבר 2021, סך שווי הנדל"ן המניב שבבעלותה הסתכם בכ-1.88 מיליארד שקל. לפני כשבועיים פירסמה החברה את תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי של 2021, בהן דיווחה על ביקושים נאים לכלל נכסיה. הכנסות



החברה מדמי שכירות הסתכמו ברבעון השלישי של 2021 בכ-32.1 מיליון שקל, גידול של 9.2% לעומת הרבעון המקביל ב-2020; ה-NOI צמח בכ-6.1% לכ-28.7 מיליון שקל, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים קרן הריט החדשה: " בניין המניפה באור יהודה נמצא במיקום מצוין, במרכז גוש דן, והוא בעל פוטנציאל השבחה משמעותי, ואפשרות להשגת תשואה עודפת ביחס לנכסים דומים בשוק. גודלו ואופיו של הבניין הופכים אותו למתאים במיוחד עבור שוכר יחיד, ואנו נפעל להשכיר אותו בצורה שתמקסם את הפוטנציאל שלו. עסקה זו תואמת את הערכתנו בנוגע להמשך שגשוג שוק המשרדים, על רקע העלייה המורגשת בביקוש למשרדים. הבניין בעכו כולל שוכר יחיד וחזק לתקופה ארוכה. עם קופת מזומנים מלאה ומינוף נמוך, אנו ממשיכים לפעול במרץ להרחבת פורטפוליו הנכסים, באופן שיבטיח את המשך הצמיחה של החברה".

אודות מניבים:

מניבים קרן הריט החדשה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות הקרן כוללת, בעיקר, רכישת נכסים מניבים בתחומי התעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, הי-טק ומסחר לצורך השכרתם. מניבים פועלת במתכונת של קרן ריט (REIT) ומאפשרת למשקיעים להשקיע בפרויקטים מניבים, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה ישירה בנכסים מניבים וניצול הטבות המס השמורות לקרנות ריט. הקרן מחויבת בשקיפות בפני המשקיעים, שמירה על יחסים פיננסיים, חלוקות דיבידנד ותקרת דמי ניהול, ומתאפיינת בפיזור רחב של משקיעים מוסדיים, הכוללים בין השאר את כלל ביטוח, בנק הפועלים (פועלים שוקי הון), מנורה חברה לביטוח, מגדל ביטוח, מיטב דש, הראל, הפניקס ביטוח, קרן הפנסיה גלעד, אנליסט בית השקעות, אלטשולר שחם, בנק איגוד, קרן קוליברי וקרן חצבים. אסטרטגיית ההשקעה של הקרן מבוססת על הניסיון והיכולת המקצועיות של יזמיה - היו"רית שרון שוופי, סגן היו"ר איתי מל והמנכ"ל עופר אברם - לשם איתור נכסים איכותיים בעלי פוטנציאל השבחה ויצירת פורטפוליו מגוון. מניית הקרן נסחרת במדד ת"א 90 ובמדד הנדל"ן.