



מניבים קרן הריט החדשה מדווחת על תוצאות הרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של שנת 2021:

מניבים קרן הריט החדשה: הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים 2021 הסתכם בכ-50 מיליון שקל. החברה השכירה עד כה למעלה מ-45% ממגדל מניבים בכפר סבא

ההכנסות מדמי שכירות הסתכמו בכ-32.1 מיליון שקל ברבעון השלישי של 2021 - גידול של 9.2% לעומת הרבעון המקביל ב-2020;

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2021 גדל בכ-6.1% לכ-28.7 מיליון שקל לעומת הרבעון המקביל אשתקד;

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2021 עמד על כ-10.5 מיליון שקל. הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים 2021 הסתכם בכ-50 מיליון שקל;

שיעור תפוסה גבוה בנכסים כ-98.7% (לא כולל מגדל מניבים בכפר סבא, שנמצא בהליך שיווק מתקדם), וכ-92.3% כולל מגדל מניבים נכון למועד פרסום הדו"ח;

החברה מדווחת על ביקושים נאים לכלל נכסיה, והשכירה עד כה למעלה מ-45% ממגדל מניבים שנמצא בתנופת שיווק;

שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן להשקעה מסתכם בכ-7.2% לעומת עלות חוב משוקללת של כ-1.57% (צמוד מדד);

החברה צופה שתחלק דיבידנד בסך של כ-55-50 מיליון שקל בגין שנת 2021, כשמתוך הסכום שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 27 מיליון שקל ביום 1 בספטמבר 2021.

מניבים קרן הריט החדשה דיווחה היום על תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021. החברה מחזיקה כיום ב-15 נכסים בשטח כולל של כ-207 אלף מ"ר וכ-38 אלף מ"ר שטחי חניה. סך שווי נכסי הנדל"ן המניב בהם מחזיקה החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, עומד על כ-1.88 מיליארד שקל, בעוד שההון העצמי מסתכם בכ-1.21 מיליארד שקל.

הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון השלישי של 2021 בכ-32.1 מיליון שקל, לעומת 29.4 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2020, גידול של כ-9.2%. הגידול נבע בעיקר מתחילת הנבה של מגדל מניבים ומגידול בשיעורי התפוסה בנכסי החברה. ללא מגדל מניבים, שנמסר לחברה בסוף חודש אוגוסט 2020 ונמצא בהליכי שיווק מתקדמים, שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-98.7%; בעוד שבשקלול המגדל, שיעור התפוסה בנכסים מסתכם בכ-92.3% נכון למועד פרסום הדו"ח.

בתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכמו ההכנסות מדמי שכירות וניהול בכ-91.2 מיליון שקל, לעומת 83 מיליון שקל - גידול של כ-9.8%. הגידול נבע בעיקר מהנבה מלאה של נכסי להבים והנכס ברעננה, שנרכשו ברבעון הראשון של 2020, וכן מהנבה לראשונה של השטחים שהושכרו במגדל מניבים בכפר סבא. יתרת העלייה נבעה מגידול בהכנסות השכירות והניהול ביתר נכסי החברה.



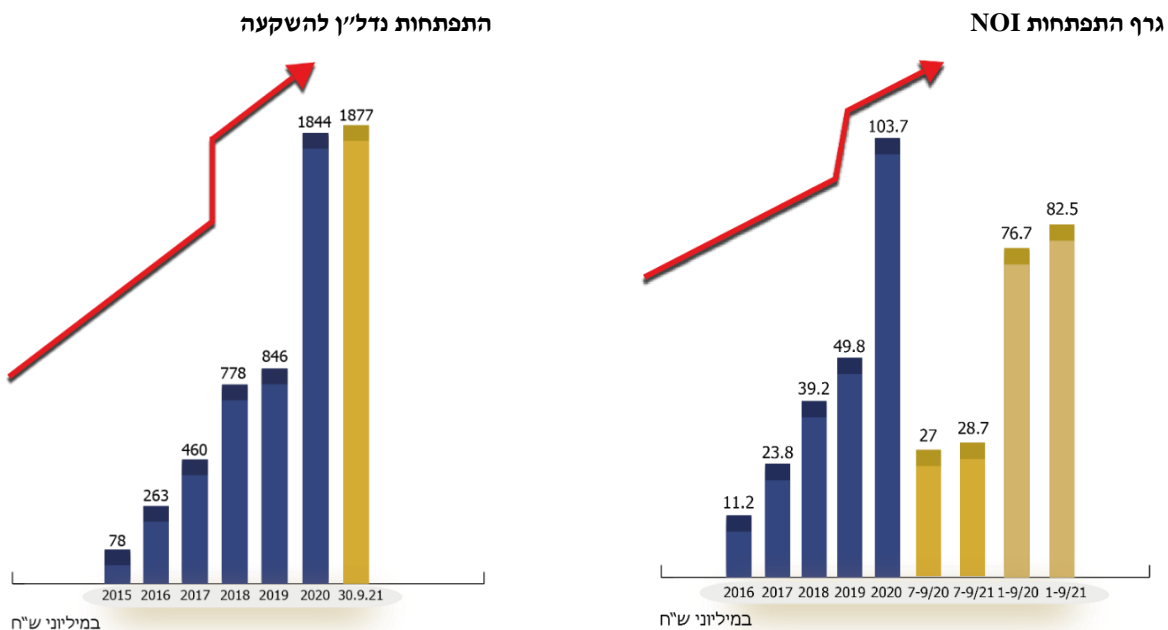
ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם בכ-28.7 מיליון שקל, לעומת 27 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד - עלייה של כ-6.1%. בתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכם ה-NOI בכ-82.5 מיליון שקל, לעומת NOI בסך של כ-76.7 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של 2020, גידול של כ-7.5%.

Same Property NOI - ברבעון השלישי של 2021 הסתכם בכ-27.8 מיליון שקל, עלייה של כ-3% לעומת כ-27 מיליון שקל ברבעון השלישי של 2020. ה-Same Property NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2021 גדל בכ-4.4% והסתכם בכ-42.9 מיליון שקל, לעומת כ-41 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של 2020. נתון זה אינו כולל את הנכסים בעסקת להבים וברעננה שהניבו באופן חלקי בתקופה המקבילה בשנה הקודמת; וכן אינו כולל את מגדל מניבים בכפר סבא שלא נכלל בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר (בגילום שנתי) עומד על כ-7.2%, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, הינה כ-1.57% (צמוד מדד). נתונים אלה מבטאים מרווח של כ-5.6%.

שיעור המינוף נטו הינו כ-35%, נכון ליום 30 בספטמבר 2021.

ה-FFO הריאלי ברבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-19.7 מיליון שקל, לעומת 19.5 מיליון שקל ברבעון השלישי של שנת 2020. ה-FFO הריאלי הסתכם בתשעת החודשים הראשונים של 2021 בכ-56.7 מיליון שקל, לעומת כ-55.8 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020.



הרווח הנקי הסתכם ברבעון השלישי של 2021 בכ-10.5 מיליון שקל, לעומת כ-5.3 מיליון שקל ברבעון המקביל של 2020. הגידול ברווח הנקי נבע מהשיפור בהכנסות וכן בשל הוצאות חד פעמיות שנרשמו ברבעון המקביל המיוחסות לעלויות רכישת מלוא הזכויות במגדל מניבים בכפר סבא, בקיזוז גידול בהוצאות המימון כתוצאה מהפרשי הצמדה. בתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכם הרווח הנקי בכ-50.6 מיליון שקל, לעומת הפסד של כ-1.6 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של 2020.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, **ההון העצמי** של החברה מסתכם בכ-1.21 מיליארד שקל, ולחברה **יתרת מזומנים** ושווי מזומנים שעומדת על כ-332 מיליון שקל. **שווי הנדל"ן הלא משועבד** (כ-95% מנכסי החברה) מסתכם בכ-1.77 מיליארד שקל, המאפשר לחברה גמישות פיננסית רחבה, ויכולת ניצול גיוס חוב בתמורה למתן בטוחות, בכפוף להתחייבויות החברה בשטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב.



השפעת משבר הקורונה

השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הייתה שולית במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021. הדבר נובע מתמהיל פורטפוליו הנכסים של החברה, הכולל שיעור נמוך של שטחי מסחר (כ- 5%) ושיעור גבוה של נכסים בשימוש לוגיסטיקה ותעשייה (כ- 57%), וכן בזכות איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בשיעור המינוף הנמוך שלה (שיעור המינוף נטו הינו כ- 35% ליום 30.9.21) והעובדה שכ- 95% מנכסי הנדל"ן שברשותה אינם משועבדים.

עסקאות בולטות והשבחת נכסים

מגדל מניבים - נכון למועד הדוח הושכרו מעל ל-45% משטחי מגדל מניבים ומתנהלים משאים ומתנים נוספים. בשבוע שעבר הודיעה החברה, כי חברת התחבורה הציבורית **מטרופולין** שכרה משרדים בשטח של כ-2,000 מ"ר במגדל. הסכם השכירות, שכולל גם השכרת חניות בחניון התת קרקעי ומחסנים, הינו לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות. העסקה נאמדת בהיקף כספי כולל של כ-2 מיליון שקל בשנה.

עד כה חתמה מניבים על שורה של הסכמי שכירות במגדל, הכוללים בין היתר, הסכם עם חברת חללי העבודה המשותפים ריגיס (Regus) מקבוצת IWG, קבוצת אבנון, נופר אנרגיה, Rivulis ועוד. הסכמי השכירות נחתמו בממוצע לתקופות של 3-5 שנים עם אפשרויות הארכה שונות. דמי השכירות במגדל מניבים הינם 75-85 שקל למ"ר לחודש בגמר מלא. מניבים דיווחה כי ה-NOI (ההכנסות התפעוליות נטו) השנתי הצפוי מהמגדל בתפוסה מלאה, בגמר מלא, מוערך בכ-25 מיליון שקל (ההשכרה למטרופולין תומכת בגידול צפי התחזית של ה-NOI השנתי למגדל כאמור לסך של כ- 25 מיליון שקל).



בכלל נכסי החברה, נמשכת פעילות השבחת הנכסים ותפעולם השוטף, לרבות שיפוץ ושרדוג מבנים וותיקים, השקעה בעבודות התאמה לשוכרים והתקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות חלק מנכסיה.

תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2021

החברה מאשררת את תחזיותיה לשנת 2021, ומעריכה כי אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2021 הינו כ-110 מיליון שקל. אומדן ה-FFO הריאלי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2021 הינו כ-75 מיליון שקל. החברה צופה שתחלק דיבידנד בסך כולל של כ-55-50 מיליון שקל בגין שנת 2021, מתוכו שילמה החברה דיבידנד בסך 27 מיליון שקל ביום 1 בספטמבר 2021. עוד העריכה החברה, כי ה-NOI מנכסיה בתפוסה מלאה, כולל מגדל מניבים שאכלוסו טרם הושלם, הינו 135-138 מיליון שקל בשנה, בעוד שה-FFO השנתי הצפוי מנכסי החברה בתפוסה מלאה הינו כ-105-102 מיליון שקל. החברה מפרסמת, כי ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכמות נכון למועד פרסום הדו"ח בכ- 122 מיליון שקל.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "אנו מסיימים רבעון מוצלח, עם גידול של יותר מ-7% בהכנסות החברה מדמי שכירות וניהול, לצד גידול של כ-4.4% ב-Same Property NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2021. אנו ממשיכים לחתום על חוזי שכירות במגדל מניבים, כך שעד כה הצלחנו לשווק קרוב למחצית משטחי המגדל, ואנו שואפים להשלים את שיווק מרבית שטחי המגדל במהלך הרבעונים הקרובים. החברה ממשיכה ליהנות משיעור תפוסה גבוה של 98.7% בשאר נכסיה, נתון המשקף את איכות הנכסים ואת התנופה בענף הנדל"ן המניב. אנו ממשיכים לפעול במרץ להרחבת פורטפוליו הנכסים שלנו 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, היי-טק ומסחר לצורך השכרתם. החברה 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 שופי, 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.