



מניבים קרן הריס החדשה מדווחת על התוצאות הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2021:

ה-NOI ב-2021 צמח ב-8.3% ל-112.4 מיליון ש"ח;

ה-FFO הריאלי עלה ב-4% ל-78 מיליון ש"ח;

החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד נוספת בסך של 32 מיליון ש"ח

ובסה"כ חילקה 59 מיליון ש"ח לשנת 2021, 7.3% מעל התחזית

ההכנסות מדמי שכירות גדלו ב-2021 ב-10.5% ל-123.8 מיליון ש"ח;

החברה רשמה הכנסות בסך של כ-105 מיליון ש"ח בגין עליית שווי נכסים (לפני קיזוז הוצאות רכישת נכסים חדשים בסך כ-6.5 מיליון ש"ח);

ב-2021 ועד מועד פרסום הדוח, רכשה החברה 4 נכסים מניבים וקרקע לפיתוח בהיקף כולל של 358 מיליון ש"ח וגייסה 485 מיליון ש"ח במניות ואג"ח;

שווי הנכסים ליום 31.12.2021 בתוספת נכסים שנרכשו בינואר 2022 - כ-2.35 מיליארד ש"ח;

ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.32 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לא כולל הנפקת הון בסך של כ-142 מיליון ש"ח נטו שבוצעה בינואר 2022;

שיעור התשואה המשוקלל מהנדל"ן להשקעה מסתכם ב-6.9% לעומת עלות חוב משוקללת של כ-1.4% (צמוד מדד);

החברה צופה שתחלק דיבידנד בסך של כ-73-70 מיליון ש"ח בגין שנת 2022;

תחזית ה-NOI מהשכרת נכסים קיימים צפויה להסתכם ב-2022 ב-143-138 מיליון ש"ח;

מניבים קרן הריס החדשה דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2021. החברה מחזיקה כיום ב-19 נכסים בשטח כולל של כ-240 אלף מ"ר, כ-58 אלף מ"ר שטחי חניה וכן קרקע וזכויות בניה להקמת נכסים מניבים. סך שווי הנדל"ן המניב של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת נכסים שנרכשו בינואר השנה (ללא הוצאות רכישה), מסתכם בכ-2.35 מיליארד ש"ח.

הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו בשנת 2021 בכ-123.8 מיליון ש"ח, לעומת כ-112 מיליון ש"ח - גידול של כ-10.5%. הגידול נבע בעיקר מהנבה מלאה של הנכסים שנרכשו במהלך שנת 2020 (להבים ורעננה), מהנבה לראשונה של הנכסים החדשים (מגדל מניבים, עכו ואור יהודה), כמו גם כתוצאה מהשיפור בשיעורי התפוסה ביתר נכסי החברה ומעליית דמי שכירות. ברבעון הרביעי של 2021 הסתכמו ההכנסות מדמי שכירות וניהול בכ-32.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2020, גידול של כ-12.5%.



שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הינו כ-90.3% וכ-91% נכון למועד פרסום הדוח הכספי. נתוני התפוסה כוללים את מגדל מניבים בכפר סבא ומבנה באור יהודה, שנמצאים בהליכי שיווק.

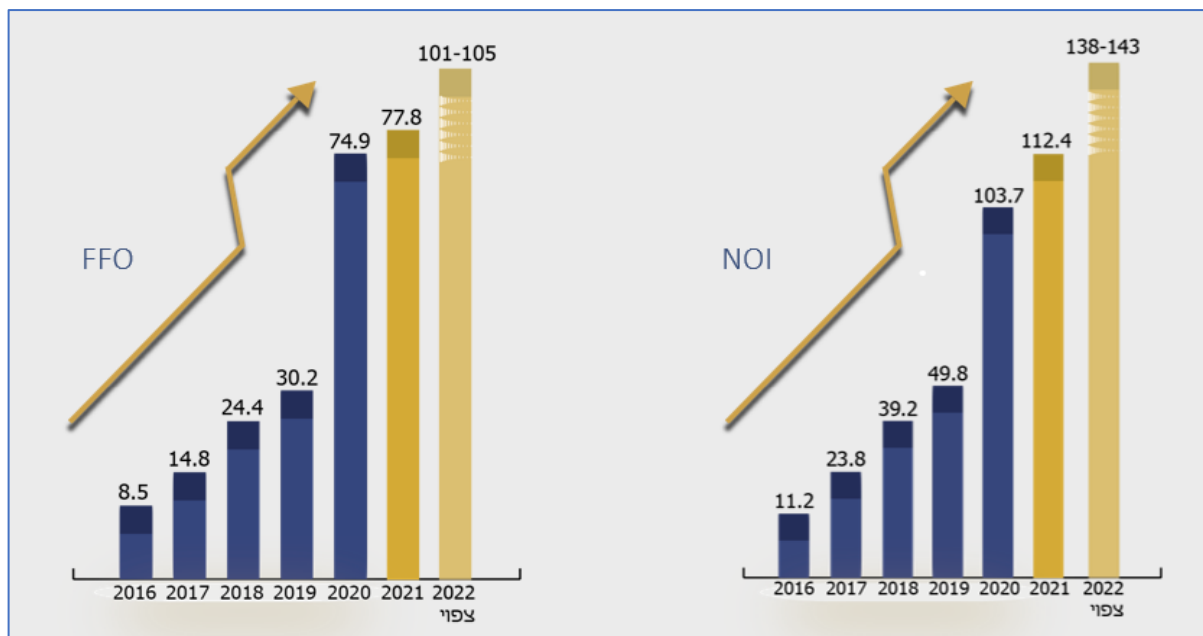
ה-NOI בשנת 2021 הסתכם בכ-112.4 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-103.7 מיליון ש"ח ב-2020, **גידול של כ-8.3%**. ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם ה-NOI בכ-29.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2020 - **עלייה של כ-10.6%**. **כ-100% מחוזי השכירות של החברה צמודים למדד.**

Same Property NOI – ב-2021 הסתכם בכ-57.8 מיליון ש"ח, **עלייה של כ-4.9%** לעומת כ-55.1 מיליון ש"ח ב-2020. ה-**Same Property NOI** ברבעון הרביעי של 2021 **גדל בכ-4.6%** והסתכם בכ-28.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-26.9 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2020.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר עמד על כ-6.9%, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הינה כ-1.4% (צמוד מדד). **נתונים אלה מבטאים מרווח של כ-5.5%**.

שיעור המינוף נטו הינו כ-36%, נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

ה-FFO הריאלי ב-2021 הסתכם בכ-77.8 מיליון ש"ח, לעומת כ-74.9 מיליון ש"ח ב-2020 - **גידול של 3.9%** - ה-**FFO** הריאלי ברבעון הרביעי של שנת 2021 הסתכם בסך של כ-21.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-19 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2020 – **גידול של כ-10.8%**.



שערוך נדל"ן להשקעה – בשנת 2021 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך של 105 מיליון ש"ח, לעומת הפחתה בסך כ-5.9 מיליון ש"ח שבוצעה בשנת 2020. ברבעון השני של 2021 ביצעה החברה הערכת שווי לנכס ברמלה נשרים, וברבעון הרביעי ביצעה החברה הערכת שווי מלאה ליתרת נכסיה המניבים. הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים הסתכמו בשנת 2021 בכ-6.5 מיליון ש"ח, כך שהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הסתכם בכ-98.6 מיליון ש"ח.



הרווח הנקי הסתכם ב-2021 בכ-158.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך כ-2.3 מיליון ש"ח ב-2020. הגידול ברווח הנקי נבע בעיקר מהכנסות מהתאמת שווי הוגן, וכן מהגידול ב-NOI השוטף, שקוּוּזו בחלקם בעלייה בהוצאות מימון בעיקר כתוצאה מהפרשי הצמדה. הרווח הנקי ברבעון הרביעי של 2021 הסתכם בכ-108.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-3.9 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של 2020.

ביום 16 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה **חלוקת דיבידנד** בסך של 32 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. בנוסף לחלוקת הדיבידנד בסך של 27 מיליון ש"ח שהוכרזה בחודש אוגוסט 2021, הסתכם סכום הדיבידנד ב-59 מיליון ש"ח ב-2021, ובסכום של 50 מיליון ש"ח ב-2020.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, **ההון העצמי** של החברה הסתכם בכ-1.32 מיליארד ש"ח (לא כולל הנפקת הון בסך של כ-142 מיליון ש"ח נטו שבוצעה בינואר 2022). לחברה **יתרת מזומנים** ושווי מזומנים שעומדת על כ-298 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ויתרות בסך כ-180 מיליון ש"ח נכון למועד פרסום הדו"ח. **100% מהנדל"ן שברשות החברה אינו משועבד.**

השפעת משבר הקורונה

השפעת משבר הקורונה על תוצאות החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הייתה שולית בשנת 2021. הדבר נובע מתמהיל פורטפוליו הנכסים של החברה, שכולל שיעור נמוך של שטחי מסחר (כ-7%, נכון למועד פרסום הדו"ח) ושיעור גבוה של נכסים בשימוש לוגיסטיקה ותעשייה (כ-49%), וכן בזכות איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בשיעור המינוף הנמוך והעובדה שנכסי הנדל"ן שברשות החברה אינם משועבדים.

אירועים בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדו"ח

גיוס חוב -

ב-2021 הנפיקה החברה איגרות חוב בהיקף של כ-343 מיליון ש"ח (נטו). ביוני 2021 הנפיקה החברה סדרה חדשה (סדרה ג'), באמצעותה גייסה כ-223.3 מיליון ש"ח. בדצמבר 2021 גייסה החברה כ-80.2 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת הסדרה. באותו מועד ביצעה החברה גם הרחבה של סדרה ב' וגייסה כ-39.6 מיליון ש"ח.

גיוס הון -

בינואר 2022, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה מניות בתמורה (נטו) בסך של כ-142 מיליון ש"ח.

רכישת נכסים -

במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח, השלימה החברה רכישה של ארבעה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-33,000 מ"ר עילי וכ-20,000 מ"ר שטחי חנייה וקרקע לפיתוח בעלות כוללת של כ-358 מיליון ש"ח (ללא הוצאות רכישה):

"בית המניפה" באור יהודה ונכס בעכו - בנובמבר 2021 השלימה החברה שתי עסקות לרכישת שני נכסים מניבים באור יהודה ("בניין המניפה") ובעכו (נכס המושכר לשירותי בריאות כללית) בתמורה כוללת בסך של 97 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות רכישה). ה-NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה של "בניין המניפה" ולאחר השקעה צפויה בהתאמות בהיקף של 20-15 מיליון ש"ח מוערך בכ-5.5-6.1 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי הצפוי מהבניין בעכו מוערך בכ-2.15 מיליון ש"ח.



רכישת מחצית ממתחם בקיסריה ומזכויות בעלות במקרקעין בפרדס חנה - בינואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% ממתחם תעשייה ומשרדים בקיסריה ו-50% ממגרש המיועד להקמת פרויקט תעסוקה ומסחר בסמוך לתחנת רכבת קיסריה-פרדס חנה בתמורה כוללת של כ-84 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות רכישה).

החברה מעריכה כי ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של הנכס הראשון צפוי להסתכם בכ-4.25 מיליון ש"ח (חלק החברה). במגרש שנרכש, החברה פועלת עם המוכרת לייזום והקמת מבנה משרדים ומסחר בהיקף של כ-15 אלף מ"ר עילי, כשכל אחד מהצדדים יחזיק ב-50% מהפרויקט.



"מגדלי שקל" בבני ברק - בינואר 2022 השלימה החברה רכישת מלוא הזכויות במבנה משרדים ומסחר בבני ברק, הידוע בשם "מגדלי שקל", בתמורה לסך של 177 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות רכישה). למבנה צמודות זכויות בנייה נוספות ברוטו המאפשרות תוספת משרדים, לרבות באמצעות הקמת מבנה סמוך נוסף. ה-NOI השנתי הצפוי מהחוזים החתומים עומד על כ-11 מיליון ש"ח, ולהערכת החברה, לאחר השכרתו המלאה הוא צפוי לעמוד על כ-12.5 מיליון ש"ח.

בכלל נכסי החברה, החברה פועלת להשכרת שטחים פנויים בחלק מהנכסים, להשבחת הנכסים ותפעולם השוטף, לרבות שיפוץ ושדרוג מבנים וותיקים, והשקעה בעבודות התאמה לשוכרים. בנוסף, פועלת החברה להתקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות חלק מנכסיה, על מנת להגדיל את ההכנסות מהנכסים ולמקסם את התועלת מהם.



מגדל מניבים - נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-52% משטחי מגדל מניבים ומתנהלים מו"מים נוספים.

עד כה חתמה מניבים על הסכמי שכירות, הכוללים בין היתר, הסכם עם חברת חללי העבודה המשותפים ריג'יס (Regus), מקבוצת IWG, קבוצת אבנון, נופר אנרגיה, Rivulis, חברת התחבורה הציבורית מטרופולין ועוד.

החברה צופה שה-NOI השנתי הצפוי מהמגדל בתפוסה מלאה, בגמר מלא, יסתכם בכ-25 מיליון ש"ח.



תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2022

החברה דיווחה כי היא מעריכה, כי **אומדן ה-NOI** הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2022 הינו כ-143-138 מיליון ש"ח. **אומדן ה-FFO** הריאלי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2022 הינו כ-105-101 מיליון ש"ח. עוד דיווחה החברה, כי צופה שתחלק דיבידנד בסך כולל של כ-73-70 מיליון ש"ח בגין שנת 2022. עוד דווח על ידי החברה כי היא מעריכה שה-**NOI השנתי הצפוי מנכסי החברה בתפוסה מלאה הינו כ-165-163 מיליון ש"ח**, ה-**FFO הצפוי בהתאם הינו כ-127-125 מיליון ש"ח** (יובהר כי הנתונים הינם לגבי נכסים קיימים בלבד; לא כולל תוספת אפשרית בגין רכישת נכסים חדשים מיתרת המזומן הקיימת בידי החברה).

שרון שופי, יו"ר מניבים: "בשנת 2021 נמשכה התנופה בפעילותה של מניבים ועלייה בכל הפרמטרים. החברה גייסה הון וחוב בהיקף של כחצי מיליארד ש"ח והגדילה את מצבת נכסיה. במהלך 6 שנות פעילותנו, רכשנו והשבחנו את נכסינו ששווים מסתכם בכ-2.3 מיליארד ש"ח, כשמחציתם נכסי תעשייה ולוגיסטיקה. בכוונתנו להמשיך להגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה הן באמצעות רכישת נכסים מניבים חדשים והן באמצעות השבחת הנכסים הקיימים. גודלה של החברה מאפשר לחברה לנצל את מרכיב היזמות המותר (5% מנכסיה) ולאפשר צמיחה נוספת ותשואה עודפת גם באמצעות ייזום הקמת נכסים חדשים. כחלק מפעילות זו רכשה החברה 50% ממגרש בפרדס חנה צמוד לתחנת הרכבת, ואף זכויות בניה להקמה של מבנה משרדים נוסף בנכס שנרכש בבני ברק. המינוף של החברה מאפשר לה לגייס עוד חוב בהיקף של 350-400 מיליון ש"ח תוך שמירה על שיעור מינוף של כ-50%, ויחד עם המזומן שבידי החברה, ישמש לרכישת הנכסים הנוספים ופיתוח תחום היזמות על מנת להשיא את התשואה למשקיעי החברה".

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "שוק הנדל"ן המניב בישראל ממשיך לגלות חוזקה שבאה לידי ביטוי בעליה בתפוסות ובדמי השכירות בכלל אזורי הפעילות של מניבים, ובירידת שיעורי ההיוון של נכסי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה. כתוצאה מכך הגדלנו בכ-5% את ה-Same Property NOI והשווי ההוגן של הנכסים שלנו גדל בכ-105 מיליון ש"ח במהלך 2021. החברה נמצאת בתנופה של השקעות חדשות, כשחתמנו באחרונה על כמה עסקאות משמעותיות לרכישת נכסים איכותיים באור יהודה, קיסריה ובני ברק. אנחנו פועלים באינטנסיביות לשיווק השטחים הפנויים של החברה, בעיקר במגדל מניבים, שבשנה האחרונה הפך לאחד ממגדלי המשרדים המובילים באזור השרון, ושל הבניין שרכשנו לאחרונה באור יהודה. בהתאם לכך אנו צופים המשך צמיחה ב-NOI וב-FFO גם ב-2022".

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, חלוקת דיבידנד ותקרת דמי ניהול, ומתאפיינת בפיזור רחב של משקיעים מוסדיים, הכוללים בין השאר את כלל ביטוח, מיטב דש, הראל, הפניקס ביטוח, בנק הפועלים (פועלים שוקי הון), מנורה חברה לביטוח, מגדל ביטוח, קרן הפנסיה גלעד, אנליסט בית השקעות, בנק איגוד, ילון לפידות, 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.