



7.8.2023

מניבים רוכשת בעסקת Sale & Leaseback את מתחם זנלכל באזור תעשייה אלון תבור בתמורה לכ-154 מיליון

שקל

עם השלמת העסקה, זנלכל תשכור את המתחם ממניבים לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת ההסכם, בתמורה ל-10 מיליון שקל בשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן);

ה-NOI השנתי צפוי לעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח, המשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה בעסקה;

מניבים קרן הריט החדשה חתמה על הסכם Sale & Leaseback, במסגרתו תרכוש את המתחם של זנלכל, חברה ציבורית ותיקה, בעלת מותגים מובילים בתחום המזון, באזור התעשייה אלון תבור בעמק יזרעאל, ותשכיר לה את הנכס מחדש. בתמורה לרכישת המתחם תשלם מניבים כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-11 מיליון ש"ח - בעיקר מס רכישה).



כחלק מהעסקה תרכוש מניבים את מלוא זכויות החכירה במתחם שבו ממוקם המפעל, בשטח כולל של כ-60 דונם, והמבנים הבנויים בתחומו בשטח בנוי כולל של כ-27,650 מ"ר. יצוין כי המתחם משמש את זנלכל לצורך פעילותה העסקית בתחום השימורים, והוא כולל בעיקר מבני ייצור ושטחי אחסנה.

לאחר השלמת העסקה, זנלכל תשכור את המתחם ממניבים במודל שכירות "טריפל נט" (NNN) לתקופה של 15 שנים, עם אופציה להארכה בכ-10 שנים נוספות. דמי השכירות יסתכמו ב-10 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (צמוד למדד המחירים לצרכן). על פי חוזה השכירות, ה-NOI השנתי עומד על סך של כ-10 מיליון ש"ח, המשקף תשואה של כ-6.5% ביחס למחיר העסקה.

את העסקה ליוותה מחלקת הנדל"ן של משרד עו"ד גולדפרב, גרוס, זליגמן בניהולו של עו"ד לוי אמיתי. את המוכרים ליוו עוה"ד הילה שינדלר, גיא שלו ויובל ליפשיץ, ואת הרוכשים ליוותה עו"ד יפית פלסנפלד.



אלעד עטר, אומני קפיטל, ייעץ וליווה את העסקה.

מניבים, מקרנות הריט הגדולות בישראל, מחזיקה, נכון ליום 31 במארס 2023, 22 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-254 אלף מ"ר וכ-63 אלף מ"ר שטחי חניה, ובנוסף, קרקע וזכויות בנייה להקמת נכסים מניבים וכן שטחי משרדים, מסחר וחניות במגדל שנמצא בשלבי הקמה בתל אביב. סך שווי הנדל"ן המניב של החברה הסתכם בכ-2.7 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-96.4%, נכון ליום 31 במארס 2023.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים קרן הריט החדשה: "מניבים שמחה לדווח הבוקר על עסקה משמעותית, במסגרתה נרכשו את מתחם המפעל של חברת זלכל באזור התעשייה אלון תבור. הנכס שרכשנו מושכר לשוכר איכותי ולתקופה ארוכה ויתרום למניבים תזרים יציב ומשמעותי. באמצעות העסקה אנחנו מעבים את פורטפוליו הנכסים שלנו בנכס נוסף בתחום התעשייה והלוגיסטיקה שמהווה חלק משמעותי מבידולה של מניבים ביחס לחברות נדל"ן אחרות. מאחר שהנכס יושכר מיד עם השלמת העסקה, תחילת ההנבה תהיה במהלך השבועות הקרובים ותשפיע על הפרמטרים התפעוליים השונים של החברה באופן כמעט מיידי".

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 ובנק איגוד. 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.