09.08.2023

מניבים קרן הריט החדשה פרסמה את הדוחות הכספים לרבעון השני של שנת 2023:

ה-NOI גדל בכ-22.3% לעומת הרבעון המקביל לכ-45.4 מיליון ש"ח

ה-FFO הריאלי צמח בכ-23.8% לכ-34.3 מיליון ש"ח

ההכנסות מדמי שכירות וניהול גדלו בכ-22.1% לכ-49.4 מיליון ש"ח;

ה-Same Property NOI צמח בכ-15.2% לכ-42.7 מיליון ש"ח;

הרווח הנקי ברבעון השני של 2023 גדל ב-48.2% לעומת הרבעון המקביל לכ-46.5 מיליון ש"ח, ובחציון הראשון של 2023 צמח הרווח הנקי בכ-153.4%, לעומת החציון המקביל, לכ-61.4 מיליון ש"ח;

שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-96.4%;

שיעור המינוף נטו ליום 30 ביוני 2023 הינו כ-44.2% בלבד;

החברה בוחנת אפשרות לקבלת דירוג וקיבלה אינדיקציה ראשונית לפיה הדירוג צפוי להיות בטווח של A1.il ו- Aa3.il;

החברה חתמה באחרונה על הסכם לרכישה והשכרה לטווח ארוך של מתחם זנלכל באזור התעשייה אלון תבור;

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח, בהמשך לחלוקה בסך של 20 מיליון ש"ח ביוני 2023 ו-74 מיליון ש"ח בגין תוצאות שנת 2022;

החברה העלתה תחזיות לשנת 2023:

אומדן ה-NOI מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-175-178 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי מסתכם כ-130-132 מיליון ש"ח. החברה צופה כי תחלק דיבידנדים בסך של כ-78-83 מיליון ש"ח;

מניבים קרן הריט החדשה דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השני ולחציון הראשון של שנת 2023. החברה מחזיקה, נכון ליום 30 ביוני 2023, ב-22 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-254 אלף מ"ר וכ-63 אלף מ"ר שטחי חניה, קרקע וזכויות בנייה להקמת נכסים מניבים וכן שטחי משרדים, מסחר וחניות במגדל שנמצא בשלבי הקמה בתל אביב. סך שווי הנדל"ן המניב של החברה, נכון ליום 30 ביוני 2023, מסתכם בכ-2.74 מיליארד ש"ח. ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.53 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2023.

הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון השני של שנת 2023 בכ-49.4 מיליון ש"ח, גידול של כ- 22.1% לעומת 40.5 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022. הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו בחציון הראשון של 2023 בכ-96.4 מיליון ש"ח, לעומת 77.8 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022 - גידול של כ-24%. הגידול נובע הן מנכסים שלא הניבו או הניבו חלקית בתקופות המקבילות (מגדלי מניבים בני ברק, נוף הגפן בחיפה, הנכס ברמת

החייל בת"א והמבנה ביבנה), הן מאכלוס מגדל מניבים כפר סבא ומגידול בהכנסות השכירות ביתר הנכסים הקיימים.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ-45.4 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-37.1 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022, גידול של כ-22.3%. ה-NOI בחציון הראשון של 2023 הסתכם בכ-88.1 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-71.1 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022, גידול של כ-23.9%. הגידול ב-NOI נובע בעיקר מהגידול בהכנסות מדמי שכירות.

שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 30 ביוני 2023, מסתכם בכ-96.4%.

Same Property NOI – ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ-42.7 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 15.2% לעומת כ-37 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022. בחציון הראשון של 2023 הסתכם ה- Same Property NOI בכ-77 מיליון ש"ח, עלייה של כ-15.9% לעומת כ-66.4 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022.

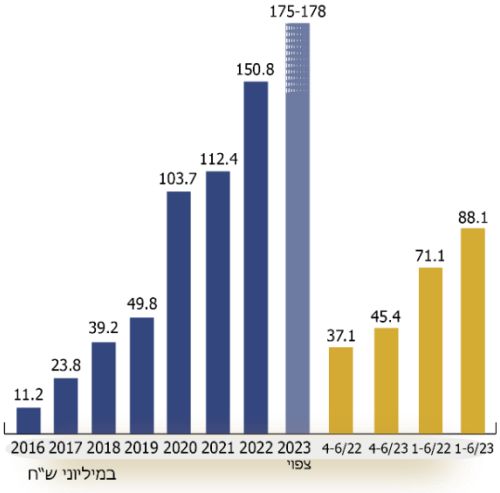
שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר עמד על כ-7%, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה, נכון ליום 30 ביוני 2023 הינה כ-1.85%, המשקפת מרווח של כ-5.1% ביחס לשיעור התשואה המשוקלל.

שיעור המינוף נטו הינו כ-44.2% בלבד, נכון ליום 30 ביוני 2023.

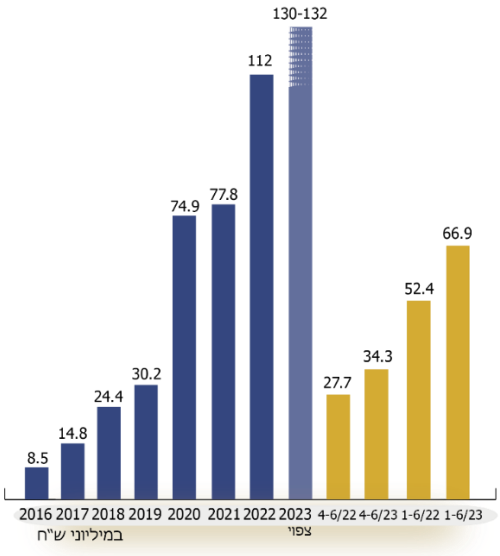
ה-FFO הריאלי (לפי גישת ההנהלה) ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ-34.3 מיליון ש"ח, עלייה של 23.8% לעומת כ-27.7 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022. ה-FFO הריאלי בחציון הראשון של 2023 הסתכם בכ-66.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-52.4 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022 – **גידול של כ-27.8%.**

ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בכ-16 מיליון ש"ח לעומת כ-7.2 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022, גידול של כ-123.3%. ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) בחציון הראשון של 2023 הסתכם בכ-33.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-17.8 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022 – **גידול של כ-86%.**

התפתחות NOI



התפתחות FFO ריאלי



שערוך נדל"ן להשקעה – ברבעון השני של 2023 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך 30.5 מיליון ש"ח, לעומת 25.8 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2022. בחציון הראשון של 2023 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך 30.6 מיליון ש"ח, לעומת 25.8 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022.

במהלך הרבעון השני של 2023 ביצעה שיערוך לחלק מנכסיה (בעיקר נכסי לוגיסטיקה) - ברמלה נשרים, הרטוב, ראש העין, אלון תבור, בניין מטה המשטרה ברמלה ומבנה שירותי בריאות כללית בעכו. יצוין כי השמאים לא שינו את שיעורי ההיוון בהם השתמשו בהערכות השווי הקודמות, ועליית הערך נבעה בעיקר מעליית דמי השכירות הנובעת מהשינוי במדד המחירים לצרכן, וכן מגידול ריאלי ב-NOI מנכסי החברה. כמו-כן ביצעה החברה שיערוך לראשונה של הנכס בחיפה (נוף הגפן) שנרכש בשנת 2022.

הרווח הנקי ברבעון השני של שנת 2023 גדל ב-48.2% לכ-46.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של 31.4 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2022. הרווח הנקי בחציון הראשון של 2023 הסתכם בכ-61.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2022, **גידול של כ-153.4%.**

חלוקת דיבידנד – ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות (היום הקובע הוא 16 באוגוסט 2023. הדיבידנד ישולם ביום 28 באוגוסט 2023). זאת, לאחר שביום 11 ביוני 2023 חילקה החברה דיבידנד בסכום של 20 מיליון ש"ח בגין תוצאות הרבעון הראשון של שנת 2023, כך שבסה"כ החברה תחלק דיבידנדים בסכום כולל של כ-40 בגין תוצאות החציון הראשון של שנת 2023. חלוקות אלה מצטרפות לדיבידנדים בסך של כ-74 מיליון ש"ח שחולקו ושולמו בגין תוצאות שנת 2022.

ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.53 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2023, לעומת 1.44 מיליארד ש"ח ביום 30 ביוני 2022.

לחברה **יתרת מזומנים ושווי מזומנים** בסך של כ- 115 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2023. יצוין כי כלל הנדל"ן שברשות החברה **אינו משועבד**.

עסקאות בולטות והשבחת נכסים

- **רכישת מפעל זנלכל באזור התעשייה אלון תבור** – בחודש אוגוסט 2023 חתמה החברה על הסכם Sale & Leaseback, במסגרתו תרכוש את מפעלה של זנלכל באזור התעשייה אלון תבור בעמק יזרעאל, ותשכיר לה את הנכס מחדש. בתמורה 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 עומד המפעל, בשטח כולל של כ-60 דונם, והמבנים הבנויים בתחומו בשטח בנוי כולל של כ-27,650 מ"ר. לאחר השלמת העסקה, זנלכל תשכור את המפעל 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. נכון למועד זה, העסקה טרם הושלמה.

- **השכרת קומות 15 ו-16 ב"מגדל מניבים" בכפר סבא** – בחודש יולי 2023 חתמה החברה על שני הסכמי שכירות לשטחי המשרדים בקומות 15 ו-16 ב"מגדל מניבים" בכפר סבא. הסכמי השכירות החדשים, שנחתמו בנפרד, הינם לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות. יצוין כי קומה 16 היא אחת משתי הקומות שפונו לאחרונה על ידי קבוצת אבנון, השוכר הנוכחי. יודגש כי מעבר לקומה 16, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם להשכרת קומה נוספת ששטחיה פונו ע"י קבוצת אבנון לשוכר חדש נוסף. כמו כן, החברה פועלת להשכרת יתרת השטחים במגדל. שיעור התפוסה של שטחי המשרדים המושכרים במגדל עומד על כ-87%.

- **רכישת מבנה תעשייתי ביבנה** – בחודש פברואר 2023 חתמה החברה על הסכם לרכישת מבנה תעשייתי ביבנה בתמורה לכ-30 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסך של כ-2.25 מיליון ש"ח. הנכס ממוקם באזור התעשייה של העיר, והוא מניב תחת חוזה השכירות הקיים NOI בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח בשנה. הנכס מושכר כיום לשוכר יחיד, חברה תעשייתית, החתומה על הסכם שכירות שתוקפו עד לסוף שנת 2024. הנכס בנוי על מגרש בשטח של כ-3.6 דונם, וכולל מבנה בשטח בנוי בהיקף של כ-4,600 מ"ר בשתי קומות הכוללות רמפת עלייה לרכבי תפעול. החברה מעריכה את ה-NOI השנתי הצפוי מתום תקופת השכירות הנוכחית בלפחות 2.2 מיליון ש"ח.

הנפקות חוב – בחודש פברואר 2023 הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'). התמורה (ברוטו) מההנפקה הסתכמה לסך של כ-195.9 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ד') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.18%. בחודש אפריל 2023, נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בסך של כ-226 מיליון ש"ח. לאחר פירעון הקרן האמור, המועד הבא של פירעון קרן מהותי, בגין אגרות חוב (סדרה ב'), יחול רק בעוד כ-4.5 שנים ביום 31.12.2027.

דירוג לחברה ולאגרות החוב שלה - ביום 12 ביולי 2023 דיווחה החברה, כי הנהלת החברה קיבלה החלטה לפעול לבחינת אפשרות לקבלת דירוג לחברה ולאגרות החוב שלה, ובהתאם התקשרה עם חברה מדרגת לצורך קידום ההחלטה האמורה. ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה ממידרוג בע"מ ("**מידרוג**") אינדיקציה ראשונית לתחזית דירוג בטווח שבין A1-il לבין Aa3.il. מידרוג ציינה בהודעתה לחברה שתחזית הדירוג לא מהווה דירוג, כל עוד לא התקיים תהליך דירוג כמשמעו בדין ובנהלי מידרוג, ואיננה מחייבת אותה בכל צורה, לרבות ביחס לדירוג שייקבע בעתיד, ככל שייקבע, על ידי ועדת הדירוג של מידרוג.

תוכנית רכישה עצמית של מניות - ביום 23 במאי 2023 הסתיימה תוקפה של תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה שאושרה ביום 16 במרץ 2023 על ידי דירקטוריון החברה. העלות הכוללת של תוכנית הרכישה נקבעה על סך של עד 10 מיליון ש"ח. רכישת המניות בוצעה על ידי חברה בת (100%) של החברה באמצעות צד שלישי (ברוקר). עד למועד סיום התוכנית רכשה החברה הבת כ-5 מיליון מניות של החברה, המהוות כ-0.73% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בסכום כולל של כ-8.1 מיליון ש"ח.

העלאת תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2023

במסגרת הדוחות הכספיים העלתה החברה את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2023. אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2023 הינו כ-175-178 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת בסך של 172-178 מיליון ש"ח). אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2023 הינו כ-130-132 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת בסך של 125-128 מיליון ש"ח). החברה צופה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-78-83 מיליון ש"ח בגין שנת 2023, בדומה לתחזית בדוח הכספי לרבעון הראשון של 2023.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "גם במהלך הרבעון השני של 2023 ולאחריו, המשיכה מניבים לצמוח ולהגדיל בשיעורים משמעותיים את ה-NOI וה-FFO. כמו כן, ממשיכה החברה להתפתח בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שלה תוך התמקדות בתחומי התעשיה והלוגיסטיקה. לאחרונה חתמה החברה על עסקה משמעותית בה רכשנו את מתחם זנלכל באזור התעשייה אלון תבור בתמורה לכ-154 מיליון ש"ח. מדובר בנכס ייחודי בשל גודלו ומיקומו האטרקטיבי באזור התעשייה, עם שוכר יציב ואיכותי, שישכור את הנכס לטווח ארוך במיוחד. וזאת לאחר רכישה של נכס תעשייתי ביבנה ברבעון הראשון.

הרכישות בתחומי התעשייה מצטרפות לפורטפוליו הנכסים האיכותי של מניבים, שכמחצית ממנו מיוחסת לתעשייה וללוגיסטיקה - שני תחומים שממשיכים ליהנות מביקושים, בעוד היצע השטחים בהם מוגבל.

להערכתנו, תמהיל הנכסים של החברה, הכולל שיעור גבוה של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה כאמור, הפיזור הגיאוגרפי הרחב, שיעור המינוף הנמוך (כ-44% נטו), יתרות המזומנים, לוח הסילוקין המרווח, והעובדה ש-100% מנכסי החברה לא משועבדים, מחזקים את חוסנה הפיננסי של החברה משמעותית בתקופה זו, ומסייעים לה להתמודד עם אתגרי השוק השונים בצורה מיטבית, כפי שמשתקף בין היתר בהעלאת תחזיות ה-NOI וה-FFO על ידי החברה".

<u>אודות מניבים</u>

מניבים קרן הריט החדשה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות הקרן כוללת, בעיקר, רכישת נכסים מניבים בתחומי התעשיה, 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 פיננסים, 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 שווופי, 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