



19.11.2023

מניבים קרן הריט החדשה פרסמה את הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023:

**ה-NOI גדל בכ-20.8% לעומת הרבעון המקביל לכ-46.3 מיליון ש"ח**

**ה-FFO הריאלי צמח בכ-20.6% לכ-34.4 מיליון ש"ח**

מלחמת "חרבות ברזל" - הפעילות הסדירה בנכסי החברה נמשכת. בשל המיקוד בתחום התעשייה והלוגיסטיקה וחשיפה מצומצמת לתחום המסחרי והפנאי, בשלב זה לא קיימת פגיעה משמעותית בהכנסות החברה.

ההכנסות מדמי שכירות וניהול גדלו בכ-18.5% לכ-51.5 מיליון ש"ח;

ה-Same Property NOI צמח בכ-13.3% לכ-43.4 מיליון ש"ח;

הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2023 הסתכם בכ-18.9 מיליון ש"ח, ובנטרול הוצאות חד פעמיות בגין רכישת מתחם זנלכל, הסתכם בכ-29.8 מיליון ש"ח. הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של 2023 גדל בכ-54.6% לעומת התקופה המקבילה ב-2022, לכ-80.4 מיליון ש"ח;

שיעור התפוסה בנכסי החברה המשיך לעלות ומסתכם בכ-97%;

שיעור המינוף נטו ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ-47.2%.

100% מנכסי החברה אינם משועבדים.

לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-233 מיליון ש"ח;

באוגוסט 2023 קבעה מידרוג דירוג A1.il לחברה ולאגרות החוב שלה. בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד') וכתבי אופציות למניות בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-267 מיליון ש"ח;

במהלך הרבעון השלימה החברה את רכישת מתחם זנלכל באזור התעשייה אלון תבור בתמורה לכ-154 מיליון ש"ח והשכרתו לטווח ארוך בתשואה של כ-6.5%;

החברה הודיעה על אימוץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, על סך של עד 15 מיליון ש"ח.

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח, בהמשך לחלוקה בסך של 40 מיליון ש"ח בגין תוצאות שני הרבעונים הקודמים של שנת 2023;

**החברה העלתה את התחזיות לשנת 2023:**

אומדן ה-NOI מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-180-182 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי מסתכם כ-134-136 מיליון ש"ח. החברה צופה כי תחלק דיבידנדים בסך של כ-80-82 מיליון ש"ח;



**מניבים קרן הריט החדשה** דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023. החברה מחזיקה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 ב-23 נכסים מניבים, בשטח כולל של כ-282 אלף מ"ר וכ-63 אלף מ"ר שטחי חניה, וכן קרקע וזכויות בנייה להקמת נכסים מניבים. סך שווי הנדליין המניב של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 מסתכם בכ-2.9 מיליארד ש"ח. ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.54 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 בספטמבר 2023.

**הכנסות** החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2023 בכ-51.5 מיליון ש"ח, גידול של כ-18.5%, לעומת 43.4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022. הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של 2023 בכ-147.9 מיליון ש"ח, לעומת 121.2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022 - גידול של כ-22%. הגידול נובע הן מנכסים שלא הניבו (או הניבו חלקית) בתקופות המקבילות (בני ברק, נוף הגפן בחיפה, רמת החייל בת"א, הנכס ביבנה ומתחם זנלכל), הן מאכלוס מגדל מניבים כפר סבא והן מגידול בהכנסות השכירות ביתר הנכסים הקיימים.

**ה-NOI** ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ-46.3 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-38.3 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022, גידול של כ-20.8%. ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-134.4 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-109.5 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022, גידול של כ-22.8%.

**שיעור התפוסה** בנכסי החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם בכ-97%.

**Same Property NOI** – ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ-43.4 מיליון ש"ח, עלייה של כ-13.3% לעומת כ-38.3 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022. בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם ה-Same Property NOI בכ-116.9 מיליון ש"ח, עלייה של כ-15% לעומת כ-101.7 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022. הגידול נובע מעלייה בשיעורי התפוסה במגדל מניבים בכפר סבא, בנכס באור יהודה ובנכס בירושלים, וכן מעליית דמי שכירות ושיעורי התפוסה ביתר הנכסים הקיימים.

**שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate)** הנגזר מהנדליין להשקעה המושכר עמד על כ-7.04%, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-2.09%, המשקפת מרווח של כ-4.95% ביחס לשיעור התשואה המשוקלל.

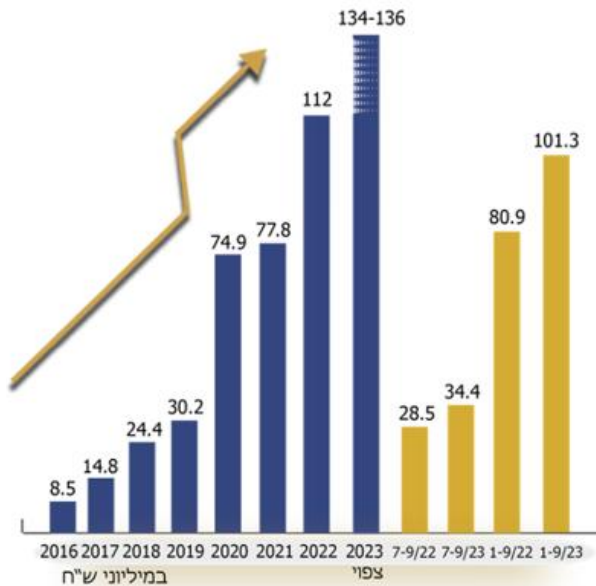
**שיעור המינוף נטו** הינו כ-47.2%, נכון ליום 30 בספטמבר 2023. כמו-כן יוזכר כי כל נכסי החברה אינם משועבדים.

**ה-FFO** הריאלי (לפי גישת ההנהלה) ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ-34.4 מיליון ש"ח, עלייה של 20.6% לעומת כ-28.5 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022. ה-FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-101.3 מיליון ש"ח, לעומת כ-80.9 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022, **גידול של כ-25.2%**.

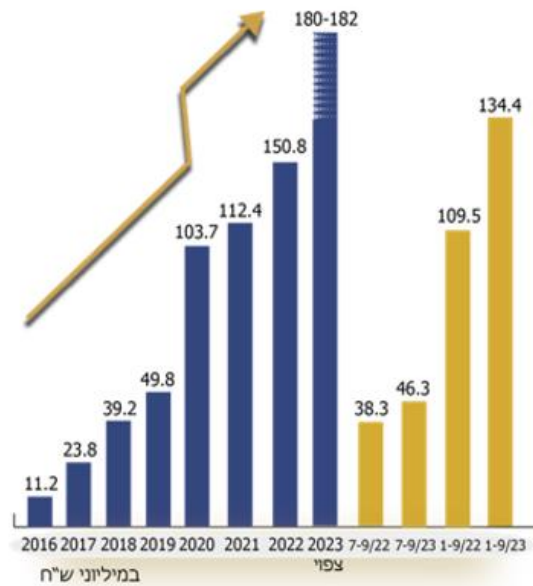
**ה-FFO** הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) ברבעון השלישי של שנת 2023 הסתכם בכ-22.9 מיליון ש"ח לעומת כ-14 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022, גידול של כ-64.4%. ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-56 מיליון ש"ח, לעומת כ-31.7 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022, **גידול של כ-76.5%**.



התפתחות FFO ריאלי



התפתחות NOI



**שערוך נדל"ן להשקעה** – ברבעון השלישי של 2023 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך כ- 6.9 מיליון ש"ח, לעומת כ- 15.9 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2022. במהלך הרבעון ביצעה החברה שיערוך לחלק מנכסיה - עליית הערך נבעה בעיקר מהשינוי במדד המחירים לצרכן, וכן כתוצאה מעליות ריאליות ושינויים אחרים, בקיזוז הפחתות בגין העלאה לא מהותית של שיעורי היוון בחלק מהנכסים בתשעת החודשים הראשונים של 2023 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך כ- 37.5 מיליון ש"ח, לעומת כ- 41.7 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022.

**הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים** – ברבעון השלישי של שנת 2023 נרשמו הוצאות עסקה חד פעמיות (בעיקר מס רכישה) בסך של כ- 10.9 מיליון ש"ח, לעומת כ- 2.2 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2022. ההוצאות ברבעון השלישי של 2023 מיוחסות לרכישת מתחם זנכלל באלון תבור. בתשעת החודשים הראשונים של 2023 נרשמו הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים בסך כולל של כ- 13.1 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה), לעומת סך של כ- 21.5 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022.

**הרווח הנקי** ברבעון השלישי של 2023 הסתכם בכ- 18.9 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 27.7 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2022. **בניכוי הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים, הסתכם הרווח הנקי ברבעון השלישי של 2023 בכ- 29.8 מיליון ש"ח.**

בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם הרווח הנקי בכ- 80.4 מיליון ש"ח, גידול של כ- 54.7% לעומת רווח נקי בסך של כ- 52 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022. בניכוי הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים, הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הסתכם בכ- 93.5 מיליון ש"ח, גידול של כ- 27.3% לעומת רווח נקי בניכוי הוצאות חד פעמיות כאמור, בסך של כ- 73.5 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2022.

**חלוקת דיבידנד** – ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד ישולם ביום 7 בדצמבר 2023. חלוקה זו הינה בהמשך לחלוקות שבוצעו בסך של 40 מיליון ש"ח בגין תוצאות שני הרבעונים הקודמים של שנת 2023. בסה"כ, החברה תחלק דיבידנדים בסכום כולל של כ- 60 בגין תוצאות תשעת החודשים הראשונים של 2023.



**ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.54 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת כ-1.44 מיליארד ש"ח ביום 30 בספטמבר 2022.**

**לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-233 מיליון ש"ח.**

**עסקאות בולטות והשבחת נכסים**



- **רכישת מפעל זנכלל באזור התעשייה אלון תבור** – בחודש אוגוסט 2023 חתמה החברה על הסכם Sale & Leaseback במסגרתו רכשה החברה את מפעלה של זנכלל באזור התעשייה אלון תבור בעמק יזרעאלבתמורה שילמה מניבים כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-10.9 מיליון ש"ח - בעיקר מס רכישה). כחלק מהעסקה רכשה מניבים את מלוא זכויות החכירה במתחם בשטח כולל של כ-60 דונם, והמבנים הבנויים בתחומו בשטח בנוי כולל של כ-27,650 מ"ר. מיד לאחר

השלמת העסקה, זנכלל שכרה את המפעל ממניבים במודל שכירות "טרילפ 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. העסקה הושלמה ביום 13 בספטמבר 2023.



- **"מגדל מניבים" בכפר סבא** – במהלך הרבעון השלישי חתמה החברה על שלושה הסכמי שכירות לשטחי המשרדים בקומות 15, 16 ו-17 ב"מגדל מניבים" בכפר סבא. יצוין כי קומות 16-17 הן שתיים מתוך שלוש הקומות שפוננו על ידי קבוצת אבנון והחברה פועלת להשכרת יתרת השטח שפונה. יצוין, כי בגין השטח שפונה וטרם הושכר, התחייב השוכר לשלם פיצוי שהוסכם בגין פינוי מוקדם. בנוסף, החברה ממשיכה לפעול להשכרת יתרת השטחים שטרם הושכרו במגדל מניבים, כך שנכון למועד פרסום הדוח, הושכרו כ-88% משטחי המשרדים במגדל כולל השטח שפונה וכ-83% ללא השטח האמור.

**הנפקות אג"ח ואופציות למניות** – במהלך ספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרות ג' ו-ד', וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה (סדרה 4). תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה בכ-267.3 מיליון ש"ח (כ-265.5 מיליון ש"ח נטו), מתוכה יוחס סך של כ-5.8 מיליון ש"ח לכתבי האופציה. ללא ייחוס שווי לכתבי האופציה שנכללו ביחידות, אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לפי שיעור תשואה של 2.84% (צמוד מדד), ואגרות החוב (סדרה ד') לפי שיעור תשואה של 3.02% (צמוד מדד).

**השלמת הליך הדירוג של החברה ואגרות החוב שלה** - ביום 29 באוגוסט 2023 קבעה מידרוג דירוג A1.il לחברה ולאגרות החוב שלה.



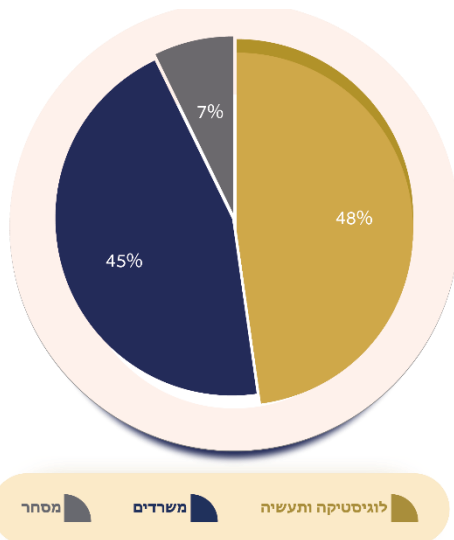


**אימוץ תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה** - ביום 16 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. העלות הכוללת של תוכנית הרכישה נקבעה על סך של עד 15 מיליון ש"ח. רכישת המניות תבוצע על ידי חברה בת (100%) של החברה באמצעות צד שלישי (ברוקר). תכנית הרכישה עומדת בכללים שנקבעו בהנחיית רשות ניירות ערך (עמדה משפטית 8-199) בעניין הגנת "נמל מבטחים" ברכישה עצמית של ניירות ערך על ידי התאגיד.

**העלאת תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2023**

במסגרת הדוחות הכספיים העלתה החברה את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2023, וזאת לאחר שהעלתה את התחזיות גם במועד פרסום הדוחות הכספיים לחציון הראשון של 2023. אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2023 הינו כ-180-182 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת בסך של 175-178 מיליון ש"ח). אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2023 הינו כ-134-136 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת בסך של 130-132 מיליון ש"ח). יצוין כי הנתונים לעילי כוללים את ההנבה מהנכס החדש באלון תבור (מתחם זנלכל) החל מחודש ספטמבר 2023. החברה צופה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-82-80 מיליון ש"ח בגין שנת 2023.

פילוח שווי לפי שימושים



**עופר אברם, מנכ"ל מניבים:** "ברבעון השלישי עלו נתוני ה-NOI וה-FFO, בדומה למגמות מהרבעונים הקודמים, וזאת חרף אתגרי שוק הנדל"ן המניב בישראל. תוצאות החברה נשענות על פורטפוליו נכסים איכותי, שכמחצית ממנו מיוחסת לתעשייה וללוגיסטיקה, פיזור גיאוגרפי רחב, שיעור מינוף נמוך של כ-47%, ולוח סילוקין מרווח, ללא עומס פירעונות.

"בשלב זה, ברקע המלחמה המתנהלת, נמשכת הפעילות הסדירה בכל נכסי החברה. השפעות המלחמה הורגשו באופן מינורי בעיקר בתחום המסחר, בדגש על הסעדה ופנאי. בעקבות כך, החברה העניקה הקלות מסוימות לעסקים שנפגעו בתחום זה.

"לאור העובדה, כי היקף נכסי החברה בתחום שנפגע מצומצם, איננו צופים בשלב זה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מהמלחמה כך שתחזיות החברה בגין 2023 לא נפגעו, ואף עלו לאור השלמת עסקת זנלכל במהלך הרבעון השלישי.

"בימים מורכבים וקשים אלה, החברה, חברת הניהול ועובדיה משתתפים בצערן הכבד מנשוא של משפחות הנופלים והנרצחים, מייחלים לחזרתם בשלום של כל החטופים, הנעדרים והשבויים, להחלמתם של הפצועים והפגועים בנפש ולחזרתם בשלום של כל חיילי צה"ל, כוחות הבטחון וכל הלוחמים חלק במלחמה".

**אודות מניבים**

**מניבים קרן הריס 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, 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.