



10.01.2024

מניבים ממשיכה להגדיל את ההשקעה בנכסי

לוגיסטיקה ותעשייה: רוכשת נכס לוגיסטי בראש העין

בתמורה לכ-90 מיליון שקל

להערכת החברה, ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ש"ח בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה;

במקביל לרכישת הנכס, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו ישכור חלק משטחי המשרדים שכלולים בנכס, בשטח של כ-2,200 מ"ר הנמצאים בשימוש;

כמחצית משווי נכסי מניבים הינם לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה – תחום הנחשב יציב יחסית לתמורות בשוק הנדל"ן המניב;

מניבים קרן הריס החדשה ממשיכה להגדיל את ההשקעה בנכסי לוגיסטיקה ותעשייה, ומדווחת היום (ד') על התקשרות בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המיועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון שקל, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח – בעיקר מס רכישה). יצוין כי הנכס הנרכש ממוקם בצמידות לנכס נוסף של החברה באזור התעשייה אפק – "בית כרמלים". השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים.

במסגרת העסקה תרכוש מניבים את מלוא הזכויות במקרקעין, בשטח כולל של כ-8.4 דונם, והמבנה הבנוי עליה בשטח של כ-10,000 מ"ר (כ-7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ-3,000 מ"ר שטחי משרדים), וכן כ-120 מקומות חניה.



במקביל לרכישת הנכס, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח (10 שנים), לפיו, החל מהשלמת העסקה, ישכור שטחי משרדים בשטח של כ-2,200 מ"ר, הנמצאים כיום בשימוש, בתמורה לכ-1.5 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (צמוד מדד). נכון למועד זה, מרבית שטחיו של המבנה (כ-90%) מושכרים לשלושה שוכרים שונים (אחד מהם הינו המוכר, שהינו חברה ותיקה בתחום יבוא מוצרי צריכה), על פי חוזה שכירות שבתוקף לתקופה שבין 12-24 חודשים (עם אופציה להארכה). בנוגע ליתרת שטח המשרדים (כ-1000 מ"ר), המוכר



יישא בכל עלויות השכירות בנוגע לשטח זה לתקופה מינימלית, במסגרתה תפעל החברה להשכרת שטח זה לצדדים שלישיים.

להערכת החברה, ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ש"ח בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה. התמורה בגין העסקה תשולם מיתרות המזומן אשר ברשות החברה.

את המוכרים ליוו עוה"ד יוסי ריזנברג ושקד ענתבי. את הרוכשים ליוותה עו"ד יפית פלסנפלד ממשרד גולדפרב וליגמן. אלי לביא מקו-הים נדלן בע"מ ושלומי לוי ייעצו וליוו את העסקה.

זו עסקה שנייה שמבצעת מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה בתוך כחצי שנה. בספטמבר 2023 השלימה החברה עסקת Sale & Leaseback, במסגרתה רכשה את מפעל זנלכל באזור התעשייה אלון תבור בעפולה, והשכירה מחדש את הנכס לזנלכל לתקופה ארוכה. בתמורה לרכישת המפעל שילמה מניבים כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה).

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, כ-54% מכלל השטחים וכ-48% משווי הנכסים שבבעלות מניבים הינם לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה – תחום הנחשב יציב יחסית לתמורות בשוק הנדל"ן המניב.

מניבים, מקרנות הריט הגדולות בישראל, 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 הנדל"ן המניב של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם בכ-2.9 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הינו גבוה ומסתכם בכ-97%.

בתשעת החודשים הראשונים של 2023 צמחו הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול בכ-22% לכ-147.9 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה ב-2022. החברה דיווחה על גידול של כ-23% ב-NOI לכ-134.4 מיליון ש"ח ועלייה של 25% ב-FFO הריאלי לכ-101.3 מיליון ש"ח. עם פרסום הדו"חות הכספיים לרבעון השלישי של 2023, החברה העלתה שוב את תחזיותיה לשנת 2023: אומדן ה-NOI מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-182-180 מיליון ש"ח, ואומדן ה-FFO הריאלי הינו כ-136-134 מיליון ש"ח. החברה צופה כי תחלק דיבידנדים בסך 82-80 מיליון ש"ח.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים קרן הריט החדשה: "אנו שמחים לדווח על עסקה נוספת לרכישת נכס לוגיסטי. מדובר בנכס איכותי באזור התעשייה אפק בראש העין, הממוקם במרכז הארץ, ונמצא בצמוד לנכס נוסף של החברה – בית כרמלים. העסקה מגלמת תשואה של כ-6.5% בטווח הזמן הקרוב, ולאור דמי השכירות בתחום הלוגיסטיקה שעלו בשנים האחרונות, אנו מעריכים שנוכל בעתיד להגדיל את ה-NOI מהנכס ובכך לשפר את התשואה ממנו. העסקה תסייע לנו להמשיך ולהרחיב את פורטפוליו הנכסים בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה, שמהווים חלק מרכזי בפעילות החברה. תחילת ההנבה מהנכס צפויה להיות מייד עם השלמת העסקה בתוך כחודש ותשפיע בהתאמה על הפרמטרים התפעוליים של החברה. אנו ממשיכים לנסות ולנצל את התקופה הנוכחית להגדלת הפורטפוליו בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה של החברה ולאיתור נכסים ברמת סיכון נמוכה המניבים תשואה נאה ויציבה".



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, 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.