



15.02.24

## גיוס מוצלח למניבים קרן הריט החדשה:

# ביקושים בהיקף של כ-400 מיליון שקל להנפקות אג"ח מסדרות ב', ג' ו-ד' בשלושה מכרזים נפרדים

מתוך כלל הביקושים נענתה החברה להזמנות בהיקף כספי כולל של כ-180 מיליון שקל;

שיעור הריבית המשוקלל בהנפקת שלוש הסדרות עמד על 3.07% צמוד מדד למשך חיים ממוצע (מח"מ) של כ-5 שנים;

מניבים דיווחה באחרונה על שתי עסקאות משמעותיות - רכישת 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה בכ-109 מיליון שקל ורכישת נכס לוגיסטי בראש העין בכ-90 מיליון שקל;

מניבים קרן הריט החדשה מדווחת הבוקר (ה') כי השלימה בהצלחה גיוס אג"ח בהיקף כולל של כ-180 מיליון שקל (172 מיליון שקל ע.ג.) במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' באמצעות שלושה מכרזים נפרדים. החברה ערכה אתמול מכרז ציבורי (ללא ביצוע שלב מוסדי מקדים), במהלכו נרשמו ביקושים בהיקף כולל של כ-400 מיליון שקל.

סדרות ב', ג' ו-ד' הינן סדרות אג"ח "סטרייט", הצמודות למדד המחירים לצרכן. שיעור הריבית המשוקלל בהנפקת שלוש הסדרות עמד על 3.07% צמוד מדד, למשך חיים ממוצע (מח"מ) של כ-5 שנים.

קודם לביצוע המכרז, מידרוג אישרה דירוג A1 לשלוש הסדרות באופק "יציב" לגיוס של עד כ-172 מיליון שקל (ע.ג.). בסך הכול, החברה תגייס כ-59 מיליון שקל (ע.ג.) באמצעות הרחבה של סדרה ב', כ-30 מיליון שקל (ע.ג.) באמצעות הרחבה של סדרה ג', ו-83 מיליון שקל (ע.ג.) באמצעות הרחבה של סדרה ד'.

מניבים ממשיכה לנצל את התקופה הנוכחית לאיתור עסקאות חדשות ולהרחבת הפורטפוליו. החברה דיווחה באחרונה על שתי עסקאות משמעותיות: בעסקה הראשונה, רכשה החברה 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה ("מגדל ארמון"), בתפוסה מלאה ובחוזים ארוכים עם שוכרים טריפל A, בתמורה כוללת של כ-109 מיליון שקל ואופציה להגדלת האחזקה לכ-100%. בעסקה השנייה, שהושלמה השבוע, רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון שקל.

מניבים, מקרנות הריט הגדולות בישראל, החזיקה, 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-180-182 מיליון ש"ח, ואומדן ה-FFO הריאלי הינו כ-134-136 מיליון ש"ח. החברה צופה כי תחלק דיבידנדים בסך 80-82 מיליון ש"ח.

החברה נערכת לדיווח על התוצאות הכספיות לרבעון הרביעי ולשנת 2023 בחודש הבא.



הגיוס נערך בהובלת **אייפקס הנפקות**, ובהשתתפות רוסאריו קפיטל, אקטיב חיתום, ברק קפיטל חיתום, דיסקונט חיתום, מנורה חיתום ויוניקורן.

**מהנהלת מניבים נמסר:** "החברה מודה למשקיעים הרבים שהגישו הצעות בשלושת המכרזים. כספי הגיוס ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת, לרבות איתור הזדמנויות השקעה נוספות"

#### 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.