



23.05.2024

מניבים פירסמה את התוצאות הכספיות לרבעון הראשון של 2024:

ה-NOI גדל בכ-20% לכ-51.5 מיליון ש"ח

ה-FFO הריאלי צמח בכ-17% לכ-38.2 מיליון ש"ח

ההכנסות מדמי שכירות וניהול גדלו ב-19% לכ-55.9 מיליון ש"ח;

ה-Same Property NOI צמח בכ-11% לכ-47.2 מיליון ש"ח;

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בסך 22.4 מיליון ש"ח;

הרווח הנקי עלה בכ-18% לכ-17.7 מיליון ש"ח, ובנטרול הוצאות רכישה חד פעמיות, גדל בכ-89% לכ-32.4 מיליון שקל;

לאחר השלמת העסקאות בחיפה ובראש העין, סך שווי הנדל"ן המניב של החברה עלה לכ-3.15 מיליארד ש"ח;

החברה ביצעה בחודש אפריל גיוס הון בסך של כ-93.5 מיליון שקל;

סך המזומנים ליום פרסום הדו"ח עומד על כ-327 מיליון ש"ח;

שיעור המינוף נטו של החברה ליום פרסום הדו"ח עומד על כ-45% בלבד;

שיעור התפוסה בנכסי החברה – 97.5%;

החברה העלתה את התחזיות לשנת 2024:

אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2024 גדל לכ-210-208 מיליון ש"ח;

אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת הנכסים לשנת 2024 עלה לכ-155-153 מיליון ש"ח;

אומדן חלוקת הדיבידנד לשנת 2024 גדל לסך של כ-92-88 מיליון ש"ח;

מניבים קרן הריס החדשה דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון הראשון של שנת 2024. החברה מחזיקה, נכון ליום 31 במארס 2024, ב-25 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-301 אלף מ"ר וכ-73 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 31 במארס 2024, מסתכם בכ-3.15 מיליארד ש"ח. ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.59 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 במארס 2024 וטרם ביצוע גיוס הון בהיקף של כ-93 מיליון ש"ח במהלך חודש אפריל.



הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2024 בכ-55.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-47 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023, גידול של כ-19%. הגידול נובע הן מנכסים חדשים שלא הניבו באופן מלא (או שטרם נרכשו) בתקופה המקבילה, הן מאכלוס מגדל מניבים כפר סבא והן מעליית דמי השכירות ביתר האתרים. ה-**NOI** ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ-51.5 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-42.7 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023, גידול של כ-20.5%.

שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 31 במארס 2024, מסתכם בכ-97.5%.

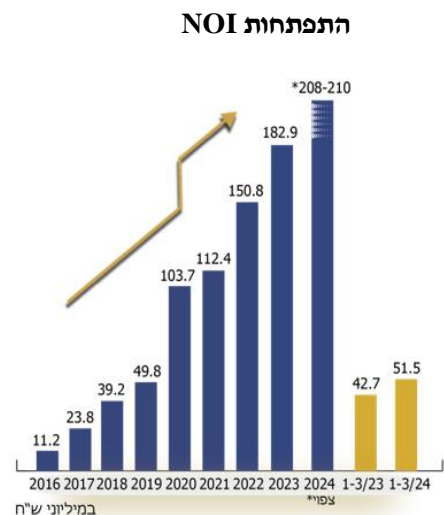
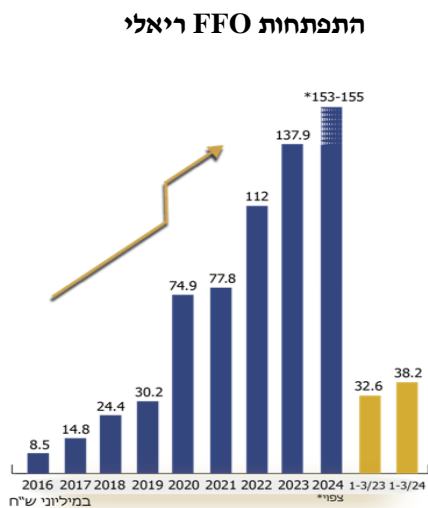
Same Property NOI – ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ-47.2 מיליון ש"ח, עלייה של כ-11% לעומת כ-42.5 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023. יצוין כי הנתון אינו כולל את הנכסים ביבנה, זנכל, דנשר (ראש העין) ומגדל ארמון (חיפה), שלא הניבו באופן מלא (או בכלל) בתקופה המקבילה בשנת 2023, וכולל את הגידול במגדל מניבים בכפר סבא.

שיעור התשואה המשוקלת (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר עמד על כ-7.05%, נכון ליום 31 במארס 2024, בעוד עלות החוב המשוקלת של החברה הסתכמה בכ-2.21%, נתונים המשקפים מרווח של כ-4.84%.

שיעור המינוף נטו הינו כ-49% ליום 31 במארס 2024 וכ-45% למועד פרסום הדו"ח (בהתחשב ביתרת המזומנים ליום הפירסום, לרבות השפעת הנפקת האקוויטי בחודש אפריל).

ה-**FFO** הריאלי (לפי גישת ההנהלה) ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ-38.2 מיליון ש"ח, **גידול של כ-17% לעומת כ-32.6 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023**.

ה-**FFO** הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ-32.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-17 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023, גידול של כ-93%.



הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים – ברבעון הראשון של שנת 2024 נרשמו הוצאות עסקה חד פעמיות (בעיקר מס רכישה) בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-2.2 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023. ההוצאות



מיוחסות לרכישת הנכסים בראש העין ובחיפה, בעוד שבתקופה המקבילה ההוצאה נבעה מעלויות רכישת הנכס ביבנה.

הרווח הנקי ברבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ-17.7 מיליון ש"ח, גידול של כ-18% לעומת רווח נקי בסך של כ-15 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023. בנטרול הוצאות רכישה חד פעמיות, הרווח הנקי ברבעון הראשון של 2024 הסתכם בכ-32.4 מיליון שקל, **גידול של כ-89% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד**.

חלוקת דיבידנד – בהתאם לתוצאות הרבעון הראשון לשנת 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 22.4 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד ישולם ביום 24 ביוני 2024.

ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.59 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 במארס 2024, לעומת 1.51 מיליארד ש"ח ביום 31 במארס 2023. הגידול בהון נובע בעיקר מהרווח שנרשם בתקופה ומהנפקת מניות באוצר, אשר קוזזו בחלוקת דיבידנד ורכישת מניות באוצר. הנתון ליום 31 במארס 2024 אינו כולל את התמורה מהנפקת המניות באפריל 2024 בסך של כ-93.5 מיליון ש"ח.

ליום 31 במארס 2024 לחברה **יתרת מזומנים ושווי מזומנים** בסך של 203.4 מיליון ש"ח, ולמועד פרסום הדו"חות הכספיים- כ-327 מיליון ש"ח. בנוסף כלל הנדליין שברשות החברה **אינו משועבד**.

עסקאות בולטות והשבחת נכסים ברבעון הראשון של שנת 2024



צילום: צחי קיבנשטיין

- רכישת 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה (מגדל ארמון) -** בחודש ינואר 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל ארמון", בתמורה ל-103.75 מיליון שקל (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.1 מיליון שקל- בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום של 5 מיליון שקל.

כחלק מההסכם, ניתנו לשני הצדדים אופציות הדדיות, במועדים שנקבעו, שיאפשרו למניבים לרכוש את יתרת זכויות הבעלות במגדל (50%) בתמורה למחיר מימוש שיחושב לפי שיעור התשואה העתידי מ-NOI (אופציית Call); לחילופין, יאפשרו למוכרת למכור את זכויותיה הנותרות במגדל למניבים בהתאם למחיר המימוש שייקבע (אופציית PUT).

המגדל הנרכש בנוי על קרקע בשטח של כ-3.5 דונם, וכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו-1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ-410 מקומות חניה. נכון למועד זה, כ-38% משטחו של המגדל מושכרים לקופות חולים לתקופות שכירות של בין 7-10 שנים, כ-50% משטחו מושכרים למנהל הדיור הממשלתי לתקופות שכירות שבין 10-13 שנים ויתרת השטחים מושכרים לשוכרים באופן בו שיעור התפוסה הכולל במגדל עומד על כ-97%. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה בהתאם לשיעור החזקה בנכס (50%) הינו כ-7.1 מיליון שקל, המשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לתמורה. בנוסף, החברה זכאית להכנסה נוספת בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח לשנה עבור עבודות התאמה. העסקה הושלמה ביום 4 במרץ 2024.



- רכישת נכס לוגיסטי בראש העין - בחודש ינואר 2024 רכשה החברה נכס לוגיסטי באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון שקל (בתוספת מע"מ, לא כולל הוצאות עסקה בסך 6.7 מיליון שקל – בעיקר מס רכישה). במסגרת העסקה רכשה החברה את מלוא הזכויות במקרקעין, בשטח כולל של כ-8.4 דונם, והמבנה הבנוי 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). ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס מסתכם בכ-5.85 מיליון ש"ח בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה. יצוין כי הנכס ממוקם בצמידות לנכס נוסף של החברה באזור התעשייה אפק – "בית כרמלים". העסקה הושלמה ביום 11 בפברואר 2024.

הסכם לאספקת חשמל ירוק - החברה התקשרה בהסכם עם חברת "אנלייט", לתקופה של 10 שנים, לרכישת חשמל בהיקף כולל של כ-80 מיליון ש"ח, בנכסי החברה בשטח של כ-100 אלף מ"ר. ההסכם יאפשר למניבים להפחית את עלויות צריכת החשמל בנכסיה ואת טביעת הרגל הפחמנית בנכסיה באמצעות מעבר לצריכת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים.

הנפקות הון וחוב – ביום 8 באפריל 2024 השלימה החברה גיוס הון באמצעות מספר הקצאות פרטיות של מניות למשקיעים מוסדיים. סך הכל הקצתה החברה כ-56.5 מיליון מניות במחיר של 1.66 ש"ח למניה (כ-7.57% מההון המונפק של החברה לאחר ההקצאה). התמורה בגין ההקצאות הסתכמה בכ-93.5 מיליון שקל.

במהלך חודש פברואר 2024 השלימה החברה גיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח בהיקף כולל של כ-180 מיליון שקל (172 מיליון ש"ח ע.ג.). במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' בשלושה מכרזים נפרדים. בסך הכול, החברה גייסה 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'. שיעור הריבית המשוקלל בהנפקת שלוש הסדרות עמד על 3.07% צמוד מדד למשך חיים ממוצע (מח"מ) של כ-5 שנים.

כמו כן, יצוין כי **מועד הפירעון המהותי הבא** (יתרת קרן אגח ב' – 70% מהקרן המקורית) יחול רק בעוד כ-3.5 שנים, ביום 31.12.2027.

העלאת תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2024

במסגרת הדוחות הכספיים **העלתה** החברה את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2024. אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-210-208 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת של כ-209-206 מיליון ש"ח). אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2024 הינו כ-155-153 מיליון ש"ח (לעומת תחזית קודמת של כ-151-148 מיליון ש"ח). כמו כן החברה **העלתה** את אומדן חלוקת הדיבידנד לסך של כ-92-88 מיליון ש"ח בגין שנת 2024 (לעומת אומדן קודם לחלוקה בסך של כ-90-86 מיליון ש"ח).

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "במהלך הרבעון הראשון של 2024 ועל רקע מצב השוק המאתגר שנובע בעיקר מהמשך המלחמה, נמשכה הצמיחה של מניבים, עם גידול של 20% ו-17% ב-NOI וב-FFO בהתאמה. במהלך הרבעון ביצעה החברה שתי עסקאות משמעותיות התואמות את אסטרטגיית החברה - הראשונה, בנוגע למגדל משרדים בחיפה,



והשנייה, בנוגע לנכס לוגיסטי באזור התעשייה אפק בראש העין. שתי העסקאות, שהושלמו בחודשים פברואר ומרץ, ימשיכו לבוא לידי ביטוי בתוצאות החברה ברבעונים הבאים ב-2024.

במהלך אפריל ביצענו גיוס הון משמעותי בסך של כ-93.5 מיליון שקל, שבין היתר, איפשר לחברה להישאר במדד ת"א 90. מניבים ממשיכה גם היום ליהנות מאיתנות פיננסית גבוהה, שבאה לידי ביטוי ביתרות נזילות משמעותיות, מינוף ברמה של כ-45% בלבד למועד פרסום הדו"ח, לוח סילוקין מרווח, ו-100% נכסים שאינם משועבדים. כל אלה, יאפשרו לנו להמשיך ולחפש הזדמנויות לרכישה של נכסים נוספים, שיחד עם הרכישות האחרונות שביצענו, יבטיחו את המשך הצמיחה של החברה. כמו כן, העלנו את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2024, כמו גם את תחזית חלוקת הדיבידנד."

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.