



14.07.2024

מניבים רוכשת מקרן ריאליטי 25% נוספים מ"מגדל ארמון" בחיפה, המושכר לשוכרים איכותיים, בתמורה לכ-54.5 מיליון שקל

מדובר בעסקת המשך לעסקה שנחתמה בינואר האחרון, במסגרתה רכשה מניבים 50% מהנכס בתמורה כוללת של כ-109 מיליון שקל; לפי שווי של כ-218 מיליון שקל

ה-NOI השנתי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון שקל, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לתמורה, בתוספת החזר בגין עבודות התאמה; שיעור התפוסה היום עומד על למעלה מכ-95%, לאחר שהמגדל עבר השבחה בידי הקרן, כאשר במועד רכישתו בשנת 2020 עמד שיעור התפוסה על פחות מ-30%;

המגדל מאוכלס בשוכרי עוגן יציבים, בחוזים לטווח ארוך, בהם מנהל הדיור הממשלתי, קופות חולים, סופר פארם ובנק דיסקונט, שמהווים יחדיו למעלה מ-95% מהמגדל;

במסגרת ההסכם עומדת לרוכשים ולמוכרים אופציה הדדית לרכוש או למכור את יתרת הזכויות במגדל (25%);



צילום: צחי קיבנשטיין

מניבים קרן הריס החדשה מדווחת הבוקר (א') על רכישת 25% נוספים ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל ארמון", מקרן ריאליטי בתמורה לכ-54.5 מיליון שקל, זאת בהמשך לעסקה מינואר האחרון (הושלמה במרץ 2024), שבה רכשה מניבים 50% מהמגדל בתמורה כוללת של כ-108.75 מיליון שקל (כולל השקעה של 5 מיליון שקל, לעבודות התאמה לאחד השוכרים במגדל).



גם לאחר העסקה, לרשות הקונה והמוכרת עומדות אופציות הדדיות, במועדים שנקבעו, שיאפשרו למניבים לרכוש את יתרת הזכויות במגדל (25%) בתמורה למחיר מימוש שיחושב לפי שיעור התשואה העתידי מ-NOI (אופציית Call), לחילופין, יאפשרו לריאליטי למכור את זכויותיה הנוותרות למניבים בהתאם למחיר המימוש שייקבע (אופציית PUT).

מגדל ארמון ממוקם בשכונת הדר בחיפה, והוא בנוי על קרקע בשטח של כ-3.5 דונם. המגדל, שנרכש על ידי ריאליטי בשנת 2020 בתמורה לכ-105 מיליון שקל, כולל 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. המגדל נרכש עם שיעור תפוסה של פחות מ-30% ובשלוש השנים האחרונות איכלסה את המגדל בשוכרים איכותיים כגון מנהל הדיור הממשלתי, קופות חולים ועוד, פעלה לשינוי תדמיתי של המבנה, באמצעות ארועים חברתיים ותערוכות, חלקן בשיתוף עם עיריית חיפה וביצעה עבודות שיפוץ מקיפות של השטחים הציבוריים, המערכות ושטחי הגמר בהשקעה של עשרות מיליוני שקלים.

נכון ליום 31 במרץ 2024, שיעור התפוסה במגדל ארמון עמד על 97%. להערכת מניבים, ה-NOI השנתי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון שקל, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לשווי הנכס (לא כולל התמורה המשולמת למניבים בגין השקעה בעבודות התאמה שבוצעו לשוכר ספציפי).

את ריאליטי יצגו בעסקה עו"ד קארין פריד ועו"ד שירן חן ממשדד הרצוג פוקס נאמן ואת מניבים יצגו עו"ד יפית פלסנפלד ועו"ד לידור סייג ממשדד גולדפרב גרוס זליגמן.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים קרן הריט החדשה: "אנו שמחים לעדכן הבוקר על עסקת המשך לעסקה עליה דיווחנו בינואר ושהושלמה בחודש מרץ האחרון, במסגרתה רכשנו 25% נוספים מהזכויות במגדל ארמון בחיפה. התמורה בעסקה מבוססת על נוסחת התמחור שגיבשנו עם ריאליטי בעסקה הקודמת – ולרשותנו עדיין עומדת אופציה שתאפשר לנו להגיע לבעלות מלאה על הנכס. מגדל ארמון הוא נכס יציב, עם שוכרים חזקים מאוד – בעיקר מהמגזרים הממשלתי והציבורי. המחיר בעסקה משקף תשואה של כ-6.85%, התואמת את אסטרטגיית ההשקעה של החברה, לאיתור נכסים ברמת סיכון נמוכה, עם רמות מחיר למ"ר נמוכות, המניבים תשואה טובה ויציבה לאורך זמן. גם לאחר השלמת הרכישה הנוכחית, ובין היתר לאור גיוס ההון האחרון שביצענו באפריל, אנחנו ממשיכים להחזיק בהיקף מזומנים משמעותי שיאפשר לנו לבצע עסקאות רכישה נוספות תוך ניצול הזדמנויות שתואמות את אסטרטגיית ההשקעה שלנו, כאמור."

לדברי דן מנחם, שותף בקבוצת ריאליטי: "מגדל הארמון הוא אחת מעסקאות ההשבחה הבולטות של קרן ריאליטי. מדובר בנכס שהיה "פיל לבן" לאורך שני עשורים, ונרכש לפני כארבע שנים במצב לא מיטבי כאשר פחות מ-30% מהמבנה היה מאוכלס. מאז רכישתו, פעלה הקרן להשבחתו כולל השקעה בשיפוץ המבנה והובילה להכנסת שוכרי עוגן יציבים מהשורה הראשונה מהמגזר הציבורי והפרטי. לצד זאת, הובילה הקרן פעילות אימפקט בשיתוף עם הקהילה המקומית והעירייה, התומכת בתפיסה העירונית של שכונת הדר כמרכז העיר והפיכת רחוב הנביאים לציר מסחרי ראשי המחבר בין כרמל לעיר תחתית. הפעילות משכה למעלה את השכונה כולה, זוהי התחדשות עירונית אמיתית."



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, 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 שוופי, 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.

אודות ריאליטי

ריאליטי היא קבוצת קרנות השקעה בנדל"ן הגדולה בישראל שבראשה עומדים ד"ר מיכאל ורדי, אסף ורדי ואוהד רוזן. הקבוצה מנהלת מספר קרנות פרייבט אקוויטי ונכסים בהיקף של כ- 12 מיליארד שקל ונמצאת בצמיחה עקבית תוך יצירת תשואות גבוהות למשקיעיה. ריאליטי פועלת לפיתוח עירוני וסביבתי, זאת לצד שיתופי פעולה נרחבים עם הרשויות השונות. קבוצת ריאליטי מחזיקה לצד פעילות האקוויטי בקרן חוב, לטובת מימון הון עצמי ליזמי נדל"ן וכן בפעילות נכסים מניבים בגרמניה. קרן ריאליטי גייסה במהלך החודשים האחרונים את קרן ההשבחה החמישית שלה עם התחייבויות של יותר מ- 1.8 מיליארד אותה הובילו המוסדיים הגדולים בישראל וכוללים את מגדל ביטוח, כלל ביטוח, מיטב דש, הראל ביטוח, עמיתים קרנות פנסיה, קרנות המורים, מזרחי אינווסט, קרנות הרופאים וגוף ההשקעות הבינלאומי Tikehau Capital.