



23.11.25

מניבים פרסמה את התוצאות הכספיות לרבעון השלישי של 2025:

ה-NOI גדל בכ-9.7% לכ-60.8 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל

ה-FFO הריאלי צמח בכ-7.3% לכ-44.6 מיליון ש"ח

ה-Same Property NOI צמח בכ-4.9% לכ-58.4 מיליון ש"ח;

הרווח הנקי ברבעון השלישי עלה בכ-83.4% לכ-32.3 מיליון ש"ח;

בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הוכפל הרווח הנקי לכ-109.4 מיליון ש"ח, לעומת כ-55.3 מיליון ש"ח בתשעת החודשים המקבילים ב-2024;

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בסך של 3.25 אג' למניה (כ-27.6-25.1 מיליון ש"ח, בהתאם למספר המניות בהונה המונפק של החברה במועד הקובע), בנוסף לשתי חלוקות בסך כולל של 6.45 אג' למניה (כ-49 מיליון ש"ח) שבוצעו בגין שני הרבעונים הראשונים של 2025;

במהלך הרבעון השלישי של 2025 חתמה החברה על רכישת יתרת הזכויות במגדל ארמון בחיפה בתמורה ל-57.5 מיליון ש"ח;

שווי הנדל"ן המניב של החברה מסתכם בכ-3.54 מיליארד ש"ח;

סך המזומנים ליום פרסום הדוח עומד על כ-195 מיליון ש"ח;

שיעור המינוף נטו של החברה ליום 30.9.25 עומד על כ-48.7% בלבד

שיעור התפוסה בנכסי החברה – כ-97%;

בתום הרבעון השלישי השלימה החברה את השכרת יתרת השטח בנכס בהרטוב (כ-6,000 מ"ר), לאחר סיום עבודות תיקון הנזק, ונכון למועד פרסום הדוח, הנכס מאוכלס במלואו;

החברה העלתה את התחזיות ל-2025:

אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2025 גדל לכ-233-236 מיליון ש"ח;

אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת הנכסים לשנת 2025 לכ-169-171 מיליון ש"ח;

אומדן חלוקת הדיבידנד לשנת 2025 גדל לסך של כ-104-99



מניבים קרן הריס החדשה דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025. החברה מחזיקה, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ב-26 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-319 אלף מ"ר וכ-80 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**, נכון למועד פרסום הדוח, מסתכם בכ-3.54 מיליארד ש"ח.

הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2025 בכ-67.8 מיליון ש"ח לעומת כ-61.1 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024, גידול של כ-10.8%. הגידול בהכנסות נובע הן מגידול במצבת הנכסים החדשים (או הגדלת זכויותיה של החברה בנכסים קיימים) והן מעליית דמי השכירות ביתר הנכסים. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכמו הכנסות החברה מדמי שכירות וניהול בכ-192.7 מיליון ש"ח, גידול של כ-9.6% לעומת 175.8 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2024.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ-60.8 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-55.4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024, עלייה של כ-9.7%. ה-NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכם בכ-175.8 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-161.1 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2024, גידול של כ-9.1%.

שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, מסתכם בכ-97%.

Same Property NOI - ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ-58.4 מיליון ש"ח, עלייה של כ-4.9% לעומת כ-55.6 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024. יצוין כי ברבעון השלישי של שנת 2025, הנתון אינו כולל את המבנה הלוגיסטי בחבל מודיעין וכן את תוספת הזכויות שנרכשו בנכסים בחיפה (מגדל הארמון - תוספת של 25% מהזכויות), ומתחם סנטרו ברחובות (תוספת של 25% מהזכויות) שטרם נרכשו בתקופה המקבילה בשנת 2024. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכם ה-NOI בכ-156.5 מיליון ש"ח, עלייה של כ-3% לעומת כ-152 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2024. יצוין כי בנטרול הנכס בהרטוב (אשר בוצעו בו עבודות שיפוץ ואשר התפנה במהלך הרבעון הראשון), חלה עליה במצטבר של כ-7.6 מיליון ש"ח (כ-5.2%).

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר עמד על כ-7.22%, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה הסתכמה בכ-2.28% (צמוד מדד), נתונים המשקפים מרווח של כ-4.94%.

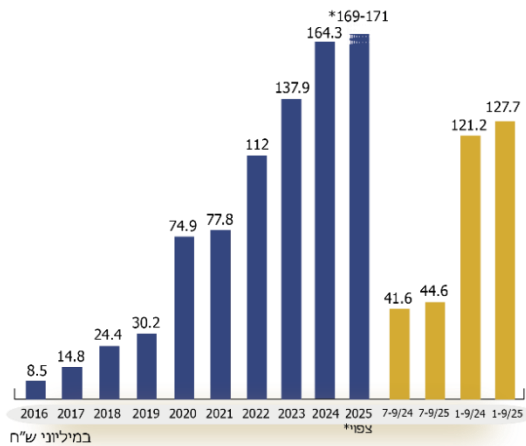
שיעור המינוף נטו הינו כ-48.7% ליום 30 בספטמבר 2025.

ה-FFO הריאלי (לפי גישת ההנהלה) ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ-44.6 מיליון ש"ח, **גידול של כ-7.3% לעומת כ-41.6 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024**. ה-FFO הריאלי בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכם בכ-127.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-121.2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2024 - **עלייה של כ-5.3%**.

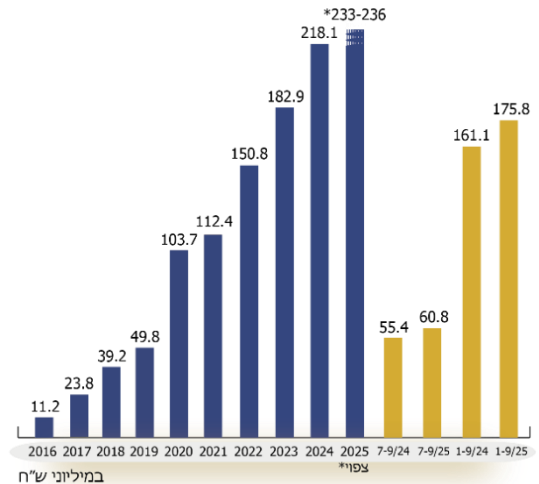
ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ-19.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-13.4 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024. ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות הרשות לניירות ערך) בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכם בכ-74 מיליון ש"ח, לעומת כ-59.4 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2024.



התפתחות FFO ריאלי



התפתחות NOI



שערוך נדל"ן להשקעה - ברבעון השלישי של 2025 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים בסך של כ-17.3 מיליון ש"ח, לעומת כ-8.2 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2024. במהלך הרבעון השלישי של 2025 ביצעה החברה שיערוך לחלק מנכסיה. עליית הערך נבעה בעיקר מעלייה בדמי השכירות (כתוצאה מהפרשי הצמדה ושינויים ריאליים). כמו-כן במהלך הרבעון השלישי זקפה החברה לדו"ח רווח והפסד הוצאות רכישה בסך כ-4.1 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה) בגין השלמות רכישת יתרת הזכויות (25%) במגדל ארמון בחיפה.

הרווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2025 הסתכם בכ-32.3 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024, גידול של כ-83%. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 הסתכם הרווח הנקי בכ-109.4 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-55.3 מיליון שקל בתשעת החודשים הראשונים של 2025, עליה של כ-98%.

חלוקת דיבידנד - ביום 20 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 3.25 אגורות למניה (כ-27.6-25.1 מיליון ש"ח, בהתאם למספר המניות בהונה המונפק של החברה במועד הקובע) לבעלי המניות בגין תוצאות הרבעון השלישי של 2025. המועד הקובע לתשלום נקבע ליום 3 בדצמבר 2025. הדיבידנד ישולם ביום 10 בדצמבר 2025. חלוקה זאת תצטרף לחלוקות בסך של כ-49 מיליון ש"ח (6.45 אגורות למניה) שבוצעו בגין הרבעונים הראשון והשני של 2025.

ההון העצמי של החברה מסתכם בכ-1.78 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לעומת כ-1.67 מיליארד ש"ח ביום 30 בספטמבר 2024. הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מהרווח שנרשם בתקופה, מהנפקת מניות כתוצאה ממימוש אופציות (סדרה 4) אשר קוזזו בחלוקת דיבידנד בסך של כ-72.6 מיליון שקל.

לחברה **יתרת מזומנים ושווי מזומנים** בסך של 150 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ולמועד פרסום הדוחות הכספיים - כ-195 מיליון ש"ח. 100% מנכסי הנדל"ן שברשות החברה **אינו משועבד**.



עסקאות בולטות והשבחת נכסים מתחילת שנת 2025



- **רכישת 25% נוספים במתחם "סנטרו" ברחובות** - בחודש מרץ 2025 חתמה החברה על עסקה במסגרתה רכשה מחברת פרשקובסקי מניבים, 25% נוספים מהזכויות במתחם "סנטרו" - מתחם משרדים ומסחר הממוקם בפארק העסקים הורוביץ ברחובות - בתמורה ל- 97 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח - בעיקר מס רכישה). בכך הגדילה מניבים את החזקות החברה בפרויקט ל-75%. מתחם סנטרו כולל כ-28,200 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר הממוקמים על מגרש בשטח של כ-24 דונם. ה-NOI השנתי שיתווסף למניבים מהנכס לאחר רכישת הזכויות הנוספות מוערך בכ-6.4 מיליון ש"ח, המשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה. העסקה הושלמה ביום 31 במרץ 2025.

- **רכישת מלוא הזכויות במגדל ארמון, חיפה** - בסוף חודש ספטמבר מימשה החברה את אופציית ה-Call שהוענקה לה לרכישת יתרת הזכויות (25%) במגדל ארמון שבשכונת הדר בחיפה, בתמורה לסך של 57.5 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה)), בתוספת מע"מ. בהתאם, החברה מחזיקה כעת במלוא זכויות הבעלות במקרקעין ובמגדל (100%). המגדל שתפוסתו נכון ל-30 בספטמבר 2025 עומדת על כ-97%, מושכר ברובו למשרדי ממשלה באמצעות מנהל הדיור, לצד שוכרים נוספים בהם קופות חולים, בנק דיסקונט וסופר פארם.

- **שיווק שטחי המשרדים במגדל לבנדה** - במהלך החודשים האחרונים, החלה החברה בפעולות לשיווק שטחי המשרדים שבבעלותה במגדל לבנדה (ת"א), וזאת לאור התקדמות עבודות ההקמה במגדל שצפויות להסתיים בסוף הרבעון השני של 2026. כחלק מהליך השיווק, ערכה החברה בחודש יולי 2025 אירוע השקה חגיגי. בשלב זה, החברה מתמקדת בשיווק השטחים – 12 קומות בהיקף כולל של כ-12,500 מ"ר, לצד שטחי מסחר ומקומות חניה - לשוכרי עוגן שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה של מלוא שטחי המשרדים או חלק מהותי מתוכם.

- **הנכס בהר טוב** - לאחר תום הרבעון השלישי השלימה החברה את השכרת יתרת השטח (כ-6,000 מ"ר), לאחר סיום עבודות תיקון הנזק, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס מאוכלס במלואו.

אישור דירוג - ביום 16 ביוני 2025 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דוח מעקב לפיו היא מותירה על כנו את דירוג Aa3.il (באופן "יציב") שניתן לחברה ולאגרות החוב שלה.

הנפקה של אגרות חוב - ביום 14 לאפריל 2025, השלימה החברה גיוס חוב בהיקף של כ-110 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרות אג"ח ב' ו-ד'. במסגרת ההנפקה, שבוצעה בדרך של שני מכרזים נפרדים, גייסה החברה כ-50 מיליון ש"ח (ע.נ.) בכל אחת מהסדרות. עלות החוב המשוקללת של החברה לאחר הנפקת אגרות החוב הינה 2.28% (צמוד מדד).

העלאת תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2025

במסגרת הדוחות הכספיים, העלתה החברה את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2025. אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-236-233 מיליון ש"ח לעומת תחזית קודמת של 233-230 מיליון ש"ח. אומדן ה-



FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2025 הינו כ-171-169 מיליון ש"ח לעומת תחזית קודמת של -167 170 מיליון ש"ח. כמו כן החברה צופה כי תחלק דיבידנד בסך של כ-104-99 מיליון ש"ח בגין שנת 2025.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "על רקע סביבת ריבית גבוהה ושוק משרדים מאתגר, שמתאפיין בביקושים מוגבלים, מניבים מסכמת את הרבעון השלישי של שנת 2025 עם יציבות ואף שיפור בתוצאות. אנו מציגים המשך עלייה במדדים התפעוליים, שמירה על רמות תפוסה גבוהות וגידול ברווח הנקי.

במהלך הרבעון המשכנו לקדם את שיווקו של מגדל לבנדה בתל אביב, במסגרת השיווק אנו ממקדים מאמצים בשוכרי עוגן איכותיים, בעלי פוטנציאל לשכור שטחים נרחבים. בנוסף, בתום הרבעון השלישי השלמנו את אכלוס הנכס בהרטוב במלואו.

תמהיל הנכסים של מניבים, הכולל חלק משמעותי של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה לצד פיזור גאוגרפי רחב, יחד עם מינוף שמרני, יתרות מזומנים גבוהות והעובדה שכל נכסי החברה אינם משועבדים, מלמדים על החוזקה והסולידיות של מניבים, מאפשרים התמודדות גם עם תרחישי מאקרו מורכבים, וכן המשך איתור ורכישת נכסים נוספים התואמים את אסטרטגיית החברה לשם הבטחת המשך צמיחת החברה".

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, אי.בי.אי 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.