



22.03.2026

מניבים קרן הריס החדשה מדווחת על תוצאות מכרז מוסדי לסדרת

אג"ח חדשה (ה') יחד עם כתבי אופציה סחירים:

החברה קיימה מכרז להנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה שתונפק בחבילה יחד עם כתבי אופציה סחירים. במסגרת המכרז התקבלו הזמנות בהיקף של כ-731.3 מיליון ש"ח, מתוכן, קיבלה החברה התחייבויות בהיקף כספי של כ-474 מיליון שקל (ברוטו)

האג"ח שתנפיק החברה (סדרה ה') הינן צמודות למדד במח"מ של כ-6.5 שנים ובתשואה של כ-2.35% (ריבית אפקטיבית של כ-2.49%) לפני ייחוס שווי לאופציות

במסגרת הגיוס הונפקו כאמור גם כ-96.3 מיליון כתבי אופציה סחירים (אופציה 5) לפי מחיר מימוש של 2.4 ש"ח לאופציה

מניבים קרן הריס החדשה מדווחת כי השלימה את שלב המכרז למשקיעים מסווגים במסגרת הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ה'). במסגרת ההנפקה הוצעו גם כתבי אופציה סחירים, הניתנים למימוש למניות החברה. במהלך המכרז נרשמו ביקושים בהיקף כולל של כ-731 מיליון שקל מצד משקיעים מוסדיים מובילים, מתוכם נענתה החברה להזמנות בהיקף כספי כולל של כ-474 מיליון שקל (ברוטו).

אגרות החוב (סדרה ה') הינן צמודות מדד. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים בין השנים 2026-2033. סה"כ קיבלה החברה התחייבות של 481,580 יחידות במחיר של 985 ש"ח שבמסגרתן יונפקו גם 96,316,000 כתבי אופציה למניות במחיר של 2.4 ש"ח לכל אופציה, המשקפות היקף גיוס פוטנציאלי של כ-231 מיליון שקל (לפני ניכוי דיבידנד). שיעור התשואה שנגזר ממחיר הסגירה עומד על כ-2.35% צמוד מדד (כ-2.49% אפקטיבי כולל הוצאות עסקה), לפני ייחוס שווי לאופציות למניות.

בין המשקיעים הגדולים שהשתתפו בגיוס: כלל, הפניקס, מנורה, אנליסט, מיטב, אילון ביטוח, איביאי והכשרה חברה לביטוח.

ההנפקה נערכה בהובלתם המשותפת של רוסאריו שירותי חיתום וברק לאומי חתמים.

בשבוע שעבר דיווחה מניבים על תוצאותיה הכספיות לשנת 2025: סך שווי הנדליין המניב של החברה, הינו כ-3.59 מיליארד ש"ח. בתוספת הנכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן ושרכישתם הושלמה, מסתכם השווי בכ-3.74 מיליארד ש"ח.



החברה פרסמה תחזיות ראשונות לשנת 2026: אומדן ה- NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ- 254-251 מיליון ש"ח; אומדן ה- FFO הריאלי הצפוי מהפעלת הנכסים הינו כ- 177-175 מיליון ש"ח; החברה צופה כי תחלק דיבידנד מינימלי בסך של כ- 111 מיליון ש"ח בגין שנת 2026.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה ב- 26 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 320 אלף מ"ר וכ- 80 אלף מ"ר שטחי חניה, קרקע וזכויות בניה להקמת נכסים מניבים, וכן חתמה על הסכם לרכישת שטחי משרדים בהיקף של כ- 12,500 מ"ר, מסחר וחניות במגדל לבנדה שנמצא בשלבי הקמה בתל אביב. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה מספר עסקאות נוספות ובהן רכישת 50% מהזכויות בחניון מגדל אלקטרה סיטי בתל אביב, וכן רכישת זכויות נוספות בנכסים בקיסריה ובאזור התעסוקה אילנות בפרדס חנה. בנוסף התקשרה החברה בהסכם לרכישת 51% מחברת שניב נדל"ן המחזיקה נכסים באזורי התעשייה אופקים ודלתון. לאחר השלמת עסקת שניב, צפויה החברה להחזיק ב- 31 נכסים בשטח עילי כולל של כ- 339 אלף מ"ר (חלק החברה), בשווי של כ- 3.84 מיליארד ש"ח.

מהנהלת מניבים נמסר: "החברה מודה למשקיעים הרבים שהגישו הצעות ולמפיצים בהנפקה. ההיענות הגבוהה אינה מובנת מאליה בתקופה מאתגרת זאת בשוק ההון, ומעידה על האמון שלו זוכה מניבים - באיכות הנכסים, בחוזקה הפיננסי ובאסטרטגיית העסקית. הגיוס יסייע לנו להמשיך ביישום תוכנית הצמיחה, תוך הרחבת פורטפוליו הנדל"ן המניב והעמקת הפעילות של החברה בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה והמשרדים".

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, 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 שופי, סגן היו"ר איתי מל והמנכ"ל עופר אברם - לשם איתור נכסים איכותיים בעלי פוטנציאל השבחה ויצירת פורטפוליו מגוון.