



25.5.26

מניבים פירסמה תוצאות כספיות לרבעון הראשון של 2026

ה-NOI גדל בכ-11.9% לכ-62.1 מיליון ש"ח ביחס לרבעון המקביל;
ה-FFO הריאלי עלה בכ-14.1% לכ-46.4 מיליון ש"ח

ההכנסות מדמי שכירות וניהול גדלו בכ-14.9% לכ-69.3 מיליון ש"ח;

ה-Same Property NOI צמח בכ-5.8% לכ-58.7 מיליון ש"ח;

הרווח הנקי ברבעון הסתכם בכ-36.7 מיליון ש"ח

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בסך של 3.27 אגורות למניה (כ-27.8 מיליון ש"ח);

סך שווי הנדל"ן המניב של החברה עלה לכ-3.95 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-3.85 מיליארד ש"ח)

היקף המזומנים ליום פרסום הדוח עומד על כ-605 מיליון ש"ח

שיעור המינוף נטו של החברה הינו כ-47%

החברה אשררה את התחזיות 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 (כ-13.08 אגורות למניה), המשקף תשואת דיבידנד של כ-6.2% ביחס לשווי הנוכחי של החברה (בהתאם לשער הסגירה ליום 20.5.26).

מניבים קרן הריס החדשה דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון הראשון של שנת 2026. החברה מחזיקה, נכון למועד פרסום הדו"ח, ב-32 נכסים מניבים בשטח כולל (חלק החברה) של כ-339 אלף מ"ר וכ-87 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 בתל אביב, שנמצא בשלבי הקמה.

השווי ההוגן הכולל של הנדל"ן להשקעה בדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 מסתכם לסך של כ-3.95 מיליארד ש"ח (חלק החברה - כ-3.85 מיליארד ש"ח), לא כולל סך של כ-19.5 מיליון ש"ח בגין חלק מהתמורה ששולמה כמקדמה בגין עסקת רכישת השטחים במגדל לבנדה.

ה**כנסות** החברה מדמי שכירות וניהול הסתכמו ברבעון הראשון לשנת 2026 בכ-69.3 מיליון ש"ח, לעומת כ-60.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד - גידול של כ-14.9%.

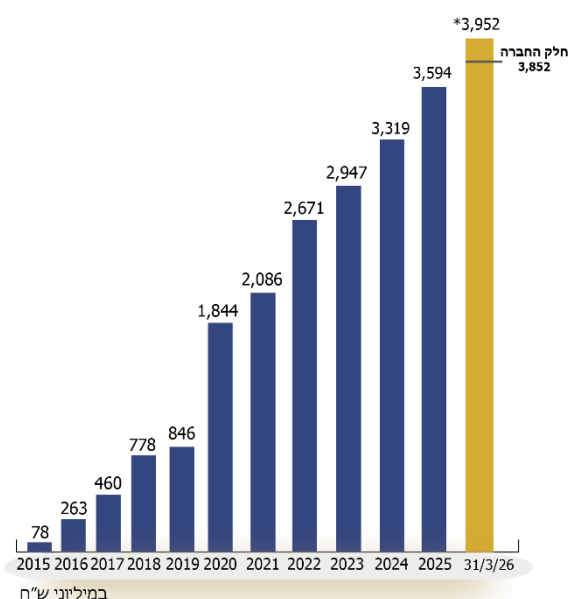


ה-NOI ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ-62.1 מיליון ש"ח, לעומת NOI בסך של כ-55.5 מיליון ש"ח, גידול של כ-11.9%.

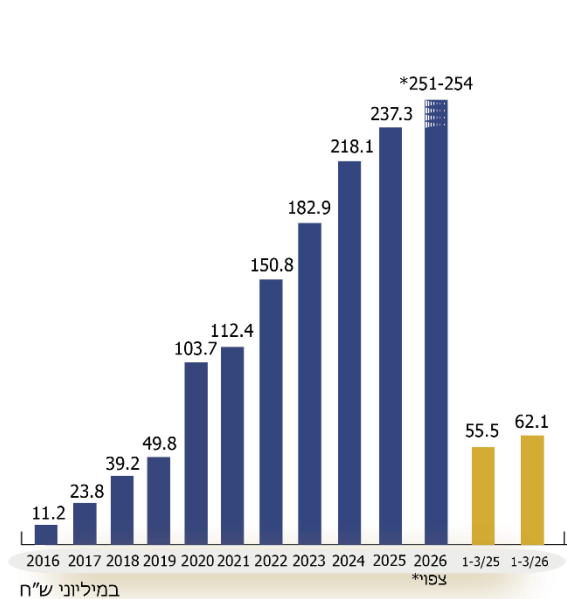
שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 31 במרץ עומד על 96%.

התפתחות NOI ונדל"ן להשקעה

התפתחות נדל"ן להשקעה



התפתחות NOI



* לפי הדוח הכספי המאוחד של החברה; חלק החברה בנדל"ן להשקעה מסתכם לכ- 3.85 מיליארד ש"ח.

Same Property NOI - ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ-58.7 מיליון ש"ח, עלייה של כ-5.8% לעומת כ-55.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הנתון אינו כולל את הנכסים בחיפה (מגדל ארמון) (ביחס לתוספת של 25% מהזכויות), מתחם סנטרו ברחובות (ביחס לתוספת של 25% מהזכויות), חניון הרכבת והנכס בקיסריה (ביחס לתוספת של 50%) שטרם נרכשו/לא הניבו באופן מלא בתקופה המקבילה בשנת 2025.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר, עמד על כ-7.08% נכון ליום 31 במרץ 2026, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה ליום פרסום הדו"ח הסתכמה בכ-2.49% (צמוד מדד), נתונים המשקפים מרווח של כ-4.6%.

שיעור המינוף נטו של החברה הוא כ-47%, נכון ליום 31 במרץ 2026.

ה-**FFO הריאלי (לפי גישת ההנהלה)** ברבעון הראשון בשנת 2026 הסתכם בכ-46.4 מיליון ש"ח, עלייה של 14.1% לעומת כ-40.7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ה-**FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך)** ברבעון הראשון של 2026 הסתכם בכ-47.9 מיליון ש"ח לעומת כ-35.6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עלייה של כ-34.6%.



שערוך נדל"ן להשקעה - הרווח משערוך נדל"ן להשקעה הסתכם ברבעון הראשון בכ-3 מיליון ש"ח. ברבעון הנוכחי ביצעה החברה שערוך לנכס דנשר בראש העין. עליית הערך נבעה בעיקר מעליה בדמי השכירות.

הוצאות חד פעמיות בגין רכישת נכסים - ברבעון הראשון של שנת 2026 נרשמו הוצאות עסקה חד פעמיות (בעיקר מס רכישה) בסך כ-18 מיליון ש"ח. הסכום שולם בגין רכישת 50% מהזכויות בחניון הרכבת בתל אביב, רכישת 50% נוספים במתחם בקיסריה ובפרדס חנה ובגין רכישת 51% משניב נדל"ן.

הרווח הנקי ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ-36.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-40 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול הוצאות רכישה חד פעמיות, הרווח הנקי עלה בכ-8.6 מיליון ש"ח ביחס לרבעון המקביל.

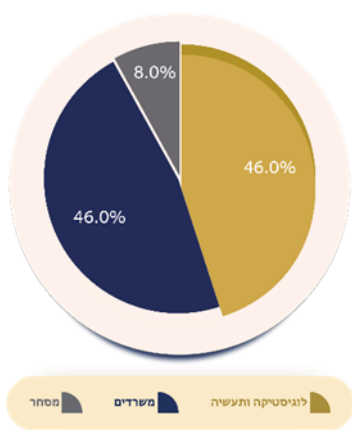
חלוקת דיבידנד - ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 3.27 אגורות למניה (כ-27.8 מיליון ש"ח) לבעלי מניות החברה. הדיבידנד שולם ביום 7.4.2026. ביום 24 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 3.27 אגורות למניה (כ-27.8 מיליון ש"ח) לבעלי מניות החברה. הדיבידנד ישולם ביום 11 ביוני 2026.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.74 מיליארד ש"ח ביום 31 במרץ 2025 - גידול של כ-15.3%.

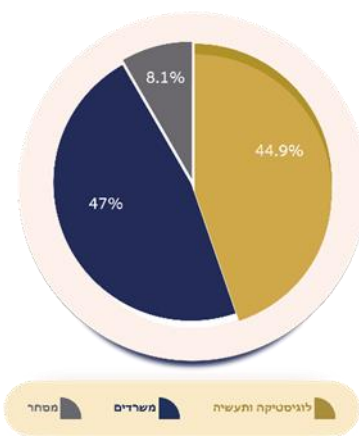
מזומנים - לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-585 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ (כ-605 מיליון ש"ח ליום פרסום הדוח). בנוסף החברה דיווחה כי כלל הנדל"ן שברשותה **אינו משועבד**.

החברה מציינת, כי תמהיל פורטפוליו הנכסים שלה, הכולל שיעור גבוה של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה וכן הפיזור הגיאוגרפי הרחב שלהם לצד שיעור המינוף נטו הנמוך של החברה (ליום 31.3.2026 – כ-47%), יתרות המזומנים שברשותה והעובדה ש-100% מנכסיה לא משועבדים, מחזקים את חוסנה הפיננסי של החברה ועשויים לסייע לחברה להתמודד עם מקרי קיצון. יצוין כי מועד הפירעון המהותי הבא בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה (יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') – 70% מהקרן המקורית) יחול רק בעוד כשנה ושבעה חודשים, ביום 31.12.2027.

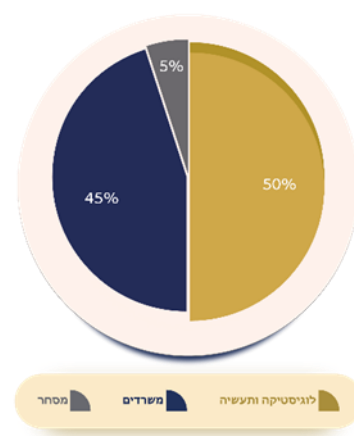
NOI לפי שימושים



פילוח שווי לפי שימושים



פילוח שטחים לפי שימושים





התפתחויות בעסקי החברה ברבעון הראשון של שנת 2026:

- עסקה לרכישת 50% מהזכויות בחניון מגדל אלקטרה סיטי ברחוב הרכבת 58, תל אביב**
 ביום 26 בינואר 2026, השלימה החברה רכישת 50% מזכויות הבעלות בחניון תת קרקעי הבנוי במגדל אלקטרה סיטי בתל אביב, המשתרע על פני שש קומות מרתף בשטח רשום כולל (שטח רצפה) של כ-12,900 מ"ר, הכולל 348 מקומות חניה. החניון ממוקם בסמיכות למגדל לבנדה, המצוי בשלבי הקמה ואשר ממוקם ברחוב לבנדה 53 בתל אביב, ביחס אליו התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטחי משרדים בשטח של כ-12,500 מ"ר שאמורים להימסר לחברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026. הרכישה בוצעה בתמורה ל-56.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח, בעיקר מס רכישה), לפי אלפי ש"ח לחניה.
- רכישת יתרת הזכויות במתחם קיסריה ובמגרש בפרדס חנה**
 ביום 1 במרץ 2026, השלימה החברה את רכישת יתרת זכויות החכירה במתחם קיסריה, בתמורה לסך של 73 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה)), בתוספת מע"מ, ואת מלוא זכויות הבעלות במגרש המצוי באזור התעשייה אילנות בפרדס חנה, בתמורה לסך של 17 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח (בעיקר מס רכישה)), בתוספת מע"מ. ה-NOI הנוכחי למתחם בקיסריה בגין החלק הנמכר (50%) הינו כ-4.2 מיליון ש"ח בתפוסה של כ-84% (התפוסה הנוכחית) וה-NOI השנתי, בתפוסה מלאה צפוי להסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח. ביחס למגרש, בכוונת החברה לבחון אפשרות להקמת פרויקט תעשייה קלה/אחסנה, תעסוקה ומסחר בהתאם לייעודים ולזכויות המוקנות על פי התב"ע שבתוקף.
- רכישת 51% מחברת שניב נדל"ן המחזיקה בנכסים באזורי התעשייה אופקים ודלתון**
 ביום 2 בפברואר 2026, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 51% מהון המניות של שניב נדל"ן בע"מ, המחזיקה במגרשים בשטח כולל של כ-54 דונם, שעליהם בנויים מבנים בשטח כולל של כ-25 אלף מ"ר, הממוקמים באזורי התעשייה אופקים ודלתון, בשווי כולל של כ-201 מיליון ש"ח, ואשר עיקרם מהווים מבני לוגיסטיקה ותעשייה המשמשים את המוכרת לצורך פעילותה העסקית. בתמורה לרכישת המניות הנרכשות, שילמה החברה סך של כ-56.4 מיליון ש"ח (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח, מתוכם כ-6.2 מיליון ש"ח בגין מס רכישה וכן סך של 1.5 מיליון ש"ח בגין דמי יזום שמשולמים למוכרת). ה-NOI השנתי הצפוי בהנבה מלאה של כלל המבנים שבנויים על הנכסים הנרכשים מסתכם לסך של כ-13 מיליון ש"ח. הסכם המכר כלל הסכמה של הצדדים, כי בכוונתם להשקיע בפיתוחה של שניב נדל"ן סכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח במהלך השנים הקרובות. העסקה הושלמה ביום 30 במרץ 2026.
- הנפקת אגרות חוב – ביום 14.1.26 דיווחה החברה על השלמת גיוס של כ-337 מיליון ש"ח (ברוטו), באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ד'.**
- פרעון מוקדם אגרות חוב חלק מסדרה ב' – ביום 10.2.2026 בוצע פדיון מוקדם חלקי של 210,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה ב' בהיקף של כ-246 מיליון ש"ח.**
- דירוג - בחודש 3/26, אשררה מידרוג בע"מ דירוג Aa3.il (באופק יציב) שניתן לחברה ולאגרות החוב שלה.**





- הנפקה של סידרה חדשה של אגרות חוב (אג"ח ה') ואופציות (סידרה 5) - ביום 24 במרץ 2026 הנפיקה החברה על-פי דוח הצעת מדף, 481,580,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בריבית אפקטיבית בשיעור שנת של 2.75% (צמוד מדד) ו-93,316,000 אופציות (סדרה 5). התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין אגרות החוב והאופציות הסתכמה ב-474,356,300 ש"ח (כ-470.2 מיליון ש"ח נטו), מתוכה יוחס סך של כ-7.9 מיליון ש"ח לכתבי האופציה. שיעור הריבית המשוקלל על חוב החברה לאחר הנפקה זו עומד על 2.49% (צמוד מדד).**

אירועים לאחר יום המאזן:

- מינוי יאיר טל לכהונת דירקטור חיצוני בחברה**

ביום 3 באפריל 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויו של יאיר טל כדירקטור חיצוני בחברה החל מיום 17.5.2026. סה"כ, בדירקטוריון החברה מכהנים 5 דירקטורים.
- פרסום תשקיף מדף**

ביום 11 במאי 2026 פרסמה החברה תשקיף על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, במסגרתו תהיה החברה רשאית להנפיק סוגים שונים של ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף לתקופה של 24 חודשים.
- הקצאת אופציות פאנטום וכתבי אופציה לא סחירים**

ביום 24 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקה של כתבי אופציה לעובדי חברת הניהול של החברה ואופציות מסוג פאנטום לחברת הניהול של החברה. סך שווי האופציות הכולל, הנגזר מסך שווי נכסי הנדל"ן של החברה, מסתכם נכון למועד זה לסך של כ-2,696 אלפי ש"ח.
- תיקון לפקודת מס הכנסה – קרנות להשקעות במקרקעין**

בחדש מרץ 2026, נכנס לתוקפו תיקון לסעיף 3א64(א)(5)(א) לפקודה במסגרת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 285), התשפ"ו-2026, אשר מתייחס למגבלת הייזום הקבועה בפקודה החלה על קרנות להשקעה במקרקעין. התיקון כולל הוראות אשר יאפשרו לקרנות ריט בתחום הנדל"ן המניב להחזיק במקרקעין בשלבי הקמה בשיעור רחב יותר, של עד 20% משווי נכסיהן לאותו המועד, תוך שמירה על מנגנוני איזון שיבטיחו שעיקר פעילותן של קרנות הריט תהיה החזקה של נכסי נדל"ן מניב לטווח ארוך. עד לתיקון החוק, מגבלת הייזום שחלה על החברה (עד כ-5% משווי הנכסים), מנעה ממנה יכולות צמיחה משמעותיות באמצעות פיתוח והקמה של נכסים חדשים בעצמה. להערכת החברה התיקון יאפשר לחברה לפעול בצורה נרחבת יותר בתחומי הייזום שלא היו פתוחים בפניה בעבר.

כללי

החברה מציינת, כי שוק המשרדים ממשיך להיות מאתגר. במרבית אתרי החברה, הביקושים הקיימים מתייחסים בעיקר לשטחי משרדים קטנים/בינוניים, ביחס אליהם מתקיימים משאים ומתנים ונחתמים הסכמי שכירות לשטחים פנויים, בדמי שכירות שמעידים בסך הכל על יציבות ברמת דמי השכירות. תמהיל השימושים בכלל שטחי המשרדים של החברה הינו מגוון מאוד וכולל חברות בתחומי תשתיות ואנרגיה, מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, מרפאות, הייטק ועוד.

נכון למועד הדוח, שיעור של כ-25% משטחי המשרדים של החברה מושכר לגופים ציבוריים וממשלתיים, לרבות מינהל הדיור הממשלתי, רשויות מקומיות וקופות חולים, המאופיינים, להערכת החברה, ברמת יציבות גבוהה יחסית ובחשיפה נמוכה למחזוריות כלכלית.



במרבית אזורי פעילות המשרדים של החברה נרשמה יציבות בתפוסות ובדמי השכירות. בתחומי התעשייה והלוגיסטיקה התפוסות בנכסים הינן מלאות ודמי השכירות במסגרת חידושי חוזים או השכרות חדשות שנחתמים בעליות, מעידים על איתנות תחומים אלה.

שיווק שטחי המשרדים במגדל לבנדה בתל אביב - במהלך השנה האחרונה, פעלה החברה לשיווק שטחי המשרדים שימסרו לבעלותה במגדל לבנדה (ת"א), וזאת לאור התקדמות עבודות ההקמה במגדל שצפויות להסתיים במהלך הרבעון השלישי של 2026. בשלב זה, החברה מתמקדת בשיווק השטחים – 12 קומות בהיקף כולל של כ-12,500 מ"ר, לצד שטחי מסחר ומקומות חניה - לשוכרים שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה של שטח משרדים משמעותי (קומה שלמה, כ-1,100 מ"ר ומעלה).

תחזית NOI ו-FFO

החברה מאשררת את תחזית ה-NOI ו-FFO לשנת 2026: אומדן ה-NOI הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים לשנת 2026 הינו כ-254-251 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי הצפוי מהפעלת אותם נכסים לשנת 2026 הינו כ-175-177 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה צופה כי תחלק דיבידנד בסך מינימלי של כ-111 מיליון ש"ח בגין שנת 2026. יצויין כי בתחזית לשנת 2026 לא נכללה הנבה ממגדל לבנדה, שאמור להימסר לחברה במהלך הרבעון השלישי של השנה. בתפוסה מלאה, הנכס צפוי להניב NOI בסך כ-21.5-18.5 מיליון ש"ח, וכך לשפר את נתוני ה-FFO בכ-13-16 מיליון ש"ח.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "פתחנו את שנת 2026 עם המשך צמיחה בפרמטרים התפעוליים, תוך גידול דו ספרתי ב-NOI וב-FFO הריאלי, לצד המשך הרחבת פורטפוליו הנכסים של החברה לכ-4 מיליארד ש"ח. במהלך הרבעון השלמנו מספר עסקאות נוספות ובעיקר את עסקת שניב נדל"ן שמחזקת עוד יותר את המיקוד שלנו לתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה – מה שמבדל את מניבים ביחס למרבית חברות הנדל"ן המניב בישראל. בכוונתנו להמשיך ולהתמקד באיתור ורכישת נכסים מניבים בתחומים אלה.

תיקון החקיקה בתחום קרנות הריט, אשר מרחיב את אפשרויות הייזום של החברות בענף, צפוי לפתוח בפני מניבים מנועי צמיחה חדשים ומשמעותיים בשנים הקרובות, ובכוונתנו לבחון אפשרויות ייזום שתואמות את אסטרטגיית החזקת הנכסים שלנו, לרבות פיתוח עתודות הקרקע שבבעלותנו.

האתגר המרכזי שבפנינו בימים אלה הינו שיווק שטחי המשרדים במגדל לבנדה בת"א שהינו מגדל איכותי שצפוי לתרום לצמיחת החברה בשנים הקרובות, ואנו עושים מאמצים רבים לקידום שיווקו".

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 מגדל ביטוח, מנורה חברה לביטוח, הראל, הפניקס ביטוח, אנליסט בית השקעות, כלל ביטוח, מיטב דש, קרן הפנסיה גלעד, אי.בי.אי בית השקעות ובנק איגוד.

מניית הקרן נסחרת במדד הנדל"ן. החברה ואיגרות החוב מדורגות **Aa3.il** (ע"י מידרוג).