



07.08.26

מניבים פרסמה את התוצאות הכספיות לרבעון השני של 2026:

ה-NOI המיוחס לבעלי המניות גדל בכ-9.5% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, לכ-65.1 מיליון ש"ח;

ה-FFO הריאלי המיוחס לבעלי מניות החברה עלה בכ-14.6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, לכ-48.6 מיליון ש"ח;

ה-Same Property NOI עלה בכ-2.8% לכ-61.2 מיליון ש"ח;

בחציון הראשון של 2026 ה-NOI המיוחס לבעלי המניות גדל בכ-10.6% לכ-127.2 מיליון ש"ח;

ה-FFO הריאלי המיוחס לבעלי מניות החברה בחציון עלה בכ-14.3% לכ-95 מיליון ש"ח;

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

סך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה עלה לכ-4.02 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-3.92 מיליארד ש"ח);

יתרת המזומנים ושווי המזומנים, לרבות פיקדונות לזמן קצר, עומדת על כ-535 מיליון ש"ח;

שיעור המינוף נטו של החברה עומד על כ-47.8% בלבד;

שיעור התפוסה בנכסי החברה - כ-96%;

החברה העלתה את התחזיות לשנת 2026:

אומדן ה-NOI המיוחס לבעלי המניות של החברה הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-255-258 מיליון ש"ח;

אומדן ה-FFO הריאלי המיוחס לבעלי מניות החברה הצפוי מהפעלת הנכסים הינו כ-180-183 מיליון ש"ח;

החברה צופה כי תחלק דיבידנד מינימלי של כ-111 מיליון ש"ח בגין שנת 2026 (כ-13.08 אגורות למניה), המשקף תשואת דיבידנד של כ-6.8% ביחס לשווי הנוכחי של החברה (ובהתאם לשער הסגירה ליום 5.8.2026)



מניבים קרן הריט החדשה דיווחה תוצאותיה הכספיות לרבעון השני ולחציון הראשון של שנת 2026. החברה מחזיקה, נכון ליום 30 ביוני 2026, ב-32 נכסים מניבים בשטח כולל (חלק החברה) של כ-345 אלף מ"ר וכ-87 אלף מ"ר שטחי חניה, קרקע וזכויות בנייה להקמת נכסים מניבים.

כמו כן, החברה חתמה על הסכם לרכישת שטחי משרדים, מסחר וחניות במגדל לבנדה בתל אביב, הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים אשר צפוי להימסר לחברה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026.

השווי ההוגן הכולל של הנדל"ן להשקעה מסתכם בכ-4.02 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-3.92 מיליארד ש"ח), לא כולל סך של כ-19.6 מיליון ש"ח בגין חלק מהתמורה ששולמה כמקדמה במסגרת עסקת רכישת שטחי המשרדים במגדל לבנדה.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2026, המיוחס לבעלי המניות של החברה, הסתכם בכ-65.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-59.5 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2025, עלייה של כ-9.5%. ה-NOI בחציון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ-127.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-115 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2025, גידול של כ-10.6%.

שיעור התפוסה בנכסי החברה, נכון ליום 30 ביוני 2026, עומד על כ-96%.

Same Property NOI - ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-61.2 מיליון ש"ח, עלייה של כ-2.8% לעומת כ-59.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2025.

בחציון הראשון של שנת 2026 הסתכם ה-NOI Same Property בכ-118.2 מיליון ש"ח, עלייה של כ-4.4% לעומת כ-113.3 מיליון ש"ח בחציון המקביל.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה המושכר עמד על כ-7.04%, בעוד עלות החוב המשוקללת של החברה הסתכמה בכ-2.49% (צמוד מדד). נתונים אלה משקפים מרווח של כ-4.55%.

שיעור המינוף נטו הינו כ-47.8% ליום 30 ביוני 2026.

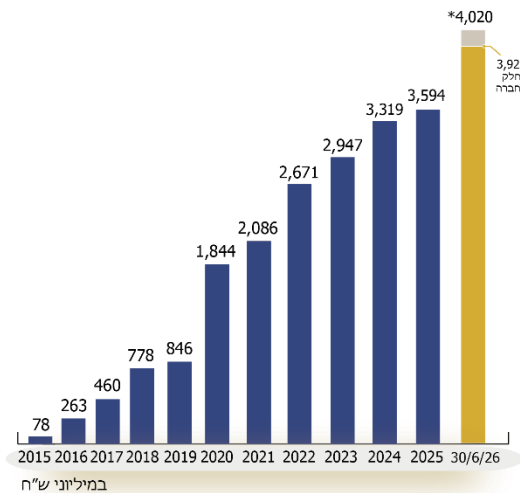
ה-FFO הריאלי (לפי גישת ההנהלה) המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-48.6 מיליון ש"ח, גידול של כ-14.6% לעומת כ-42.4 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2025. ה-FFO הריאלי המיוחס לבעלי המניות של החברה בחציון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ-95 מיליון ש"ח, לעומת כ-83.1 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2025 - עלייה של כ-14.3%.

ה-FFO הנומינלי (לפי הוראות רשות ניירות ערך) המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-19.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-18.8 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2025. בחציון הראשון של שנת 2026 הסתכם ה-FFO הנומינלי המיוחס לבעלי המניות של החברה בכ-67 מיליון ש"ח, לעומת כ-54.5 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2025 - עלייה של כ-23%.



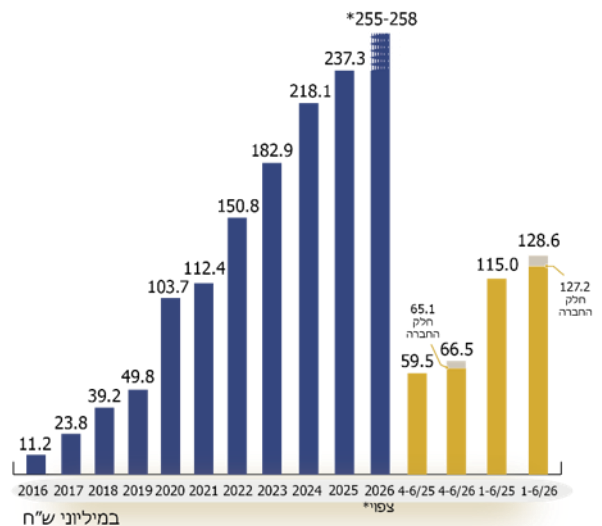
התפתחות NOI ונדל"ן להשקעה

התפתחות נדל"ן להשקעה



* לפי הדוח הכספי המאוחד של החברה; חלק החברה בנדל"ן להשקעה מסתכם לכ- 3.92 מיליארד ש"ח.

התפתחות NOI



שערוך נדל"ן להשקעה - ברבעון השני של 2026 רשמה החברה הכנסות בגין עליית ערך שווי נכסים מניבים נטו בסך של כ-18.1 מיליון ש"ח, בדומה לכ-18.2 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2025. בחציון הראשון של 2026 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-21.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-28.4 מיליון ש"ח בחציון הראשון של 2025. עליית הערך ברבעון נבעה בעיקר מעלייה בדמי השכירות, כתוצאה משינויים ריאליים והפרשי הצמדה.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בכ-34.2 מיליון ש"ח, לעומת כ-37.1 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2025. בחציון הראשון של 2026 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בכ-70.8 מיליון ש"ח, לעומת כ-77.1 מיליון ש"ח בחציון המקביל. בנטרול הוצאות רכישה חד-פעמיות, עלה הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה המצטברת בכ-8.7 מיליון ש"ח.

חלוקת דיבידנד - 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 שולם ביום 11 ביוני 2026. ביום 6 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 3.27 אגורות למניה (כ-27.8 מיליון ש"ח), שישולם ביום 26 באוגוסט 2026. החברה צופה כי בגין שנת 2026 תחלק דיבידנד מינימלי בסך של 111 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה מסתכם בכ-2.02 מיליארד ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ-1.76 מיליארד ש"ח ביום 30 ביוני 2025 – **גידול של כ-14.9%**.

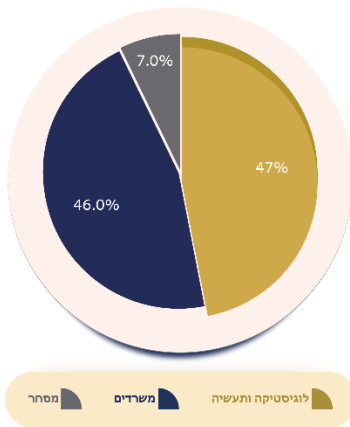
לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, בסך של כ-535 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2026. בנוסף, החברה דיווחה כי כלל הנדל"ן שברשותה **אינו משועבד**.

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 30.6.26 – כ-47.8%), יתרות המזומנים שברשותה והעובדה ש-100% מנכסיה אינם משועבדים, מחזקים את חוסנה הפיננסי של החברה ועשויים לסייע לחברה להתמודד עם מקרי קיצון. יצוין כי מועד הפירעון המהותי הבא בגין איגרות החוב שהונפקו על ידי החברה

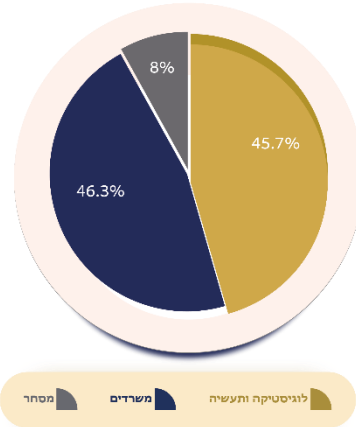


(בסך של 70% מהקרן המקורית של איגרות החוב (סדרה ב')) - 70% מהקרן המקורית יחול רק בעוד שנה וחמישה חודשים, ביום 31.12.2027.

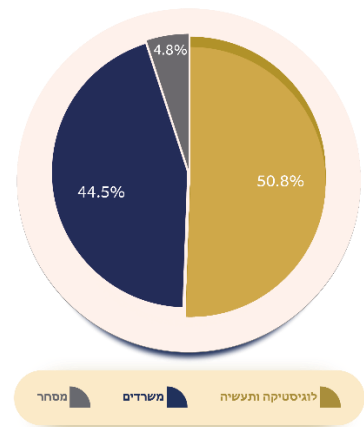
NOI לפי שימושים



פילוח שווי לפי שימושים



פילוח שטחים לפי שימושים



התפתחויות בעסקי החברה במחצית הראשונה של 2026:



• רכישת שטח נוסף בבית כרמלים בראש העין -

בחדש יוני 2026 השלימה החברה רכישת אולם תעשייה בקומת הקרקע של "בית כרמלים" באזור התעשייה אפק, בשטח כולל של כ-7 דונם, הצמוד לנכס נוסף של החברה. התמורה הסתכמה בכ-46.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. מלוא השטח מושכר לשני שוכרים, וה-NOI השנתי הצפוי מוערך בכ-3.6 מיליון ש"ח, המשקף תשואה של כ-7.7% ביחס לתמורה.

• הרחבת פורטפוליו הנכסים - במהלך המחצית,

השלימה החברה רכישת 50% מהזכויות בחניון הרכבת בתל אביב, רכישת 50% נוספים בנכסים בקיסריה ובפרדס חנה ורכישת 51% מהון המניות של שני נדל"ן בע"מ, המחזיקה בנכסים הממוקמים באזורי התעשייה אופקים ודלתון. עסקאות אלה תרמו להגדלת שווי הנדל"ן להשקעה ולהרחבת פעילות החברה בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה, המשרדים והחניה.

• מגדל לבנדה בתל אביב - עבודות הקמת המגדל מתקדמות כמתוכנן. החברה צפויה להשלים את תשלום מלוא

התמורה ולקבל את השטחים במהלך הרבעון הרביעי של 2026. החברה ממשיכה בשיווק כ-12,500 מ"ר שטחי משרדים, לצד שטחי מסחר וחניות, ומתמקדת בשוכרי עוגן. בתפוסה מלאה צפוי הנכס להניב NOI שנתי של כ-18.5-21.5 מיליון ש"ח ולתרום כ-13-16 מיליון ש"ח ל-FFO.

• הנפקות וגיוסי חוב - במהלך המחצית הנפיקה החברה סדרת אג"ח חדשה (סדרה ה') בתמורה לכ-462.2 מיליון

ש"ח והרחיבה את סדרה ד' בתמורה לכ-334.1 מיליון ש"ח. במקביל ביצעה פדיון מוקדם חלקי של אג"ח סדרה ב' בסך של כ-246 מיליון ש"ח.

• דירוג - בחודש 3/26 אשררה מדרוג בע"מ דירוג Aa3.il (אופק יציב) שניתן לחברה ולאיגרות החוב שלה.



- **מינוי יאיר טל לכהונת דירקטור חיצוני בחברה** - ביום 3 באפריל 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של יאיר טל כדירקטור חיצוני בחברה החל מיום 17.5.2026.
- **פרסום תשקיף מדף** - ביום 11 במאי 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 12 במאי 2026 על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 הקצאה של כתבי אופציה לעובדי חברת הניהול של החברה ואופציות מסוג פאנטום לחברת הניהול של החברה.
- **תיקון לפקודת מס הכנסה - קרנות להשקעות במקרקעין**
בחודש מרץ 2026 נכנס לתוקפו תיקון לסעיף 36א(א)(5)(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), 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 היזום שלא היו פתוחים בפניה בעבר.

כללי

החברה מציינת כי במהלך התקופה המדווחת ועד למועד פרסום דוח זה לא חל שיפור בשוק הנדל"ן המניב, שממשיך להיות מאתגר. המשך אי-הוודאות כתוצאה מהנסיבות הגיאופוליטיות והמצב הביטחוני גורם בעיקר לריסון היקף הביקושים למשרדים. שוק המשרדים להשכרה במרבית האזורים ממשיך להיות שוק תחרותי מאוד עם ביקושים מוגבלים. השפעת המלחמה עם איראן על החברה הייתה זניחה, בעיקר לאור מיעוט שטחי המסחר המוחזקים על ידי החברה שהושפעו בפועל מהמלחמה.

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.

יצוין, כי הכנסות החברה כוללות שיעור נמוך הנובע משוכרים אשר מהווים מגזר הייטק מובהק (מרכזי פיתוח, חברות הזנק וכד'). במידה וכוללים גם את השוכרים הפועלים בתחומים עתירי טכנולוגיה - תמיכת IT, תעשיות רפואיות, שיווק באמצעים טכנולוגיים וכד', גם אז שיעור ההכנסה הכוללת מסך שטחים כאמור אינו מהותי (פחות מ-10%). יצוין כי למועד הדוח, שיעור של כ-27% 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.

בתחומי התעשייה והלוגיסטיקה נשמרה היציבות גם ברבעון השני של שנת 2026 - היצע השטחים בתחום ממשיך להיות מוגבל. היקף הביקושים ממשיך במגמת העלייה שהחלה ברבעון הרביעי של שנת 2025 והמשיכה במחצית הראשונה של שנת 2026. התפוסות ורמות השכירות לנכסים אלה שומרות על יציבות, עם מגמת שיפור מסוימת, ובמרבית חידושי החוזים או השכרות חדשות בתחום זה נרשמות עליות בדמי השכירות הריאליים.

נכון למועד זה וכאמור לעיל, באזורי פעילות המשרדים של החברה (השרון, רחובות, בני ברק, ירושלים, קיסריה) נרשמה יציבות בתפוסות ובדמי השכירות.

עדכון והעלאת תחזיות NOI ו-FFO לשנת 2026

במסגרת הדוחות הכספיים, עדכנה והעלתה החברה את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2026. אומדן ה-NOI המיוחס לבעלי המניות של החברה הצפוי מהפעלת הנכסים הקיימים הינו כ-258-255 מיליון ש"ח לעומת תחזית קודמת של 251-254 מיליון ש"ח. אומדן ה-FFO הריאלי המיוחס לבעלי המניות של החברה הצפוי מהפעלת אותם נכסים הינו כ-183-180 מיליון ש"ח לעומת תחזית קודמת של 177-175 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה צופה כי תחלק



דיבידנד מינימלי בסך של 111 מיליון ש"ח (כ-13.08 אגורות למניה) בגין שנת 2026. התחזית אינה כוללת הנבה ממגדל לבנדה.

עופר אברם, מנכ"ל מניבים: "מניבים מסכמת את המחצית הראשונה של 2026 עם צמיחה דו-ספרתית ב-NOI וב-FFO הריאלי והמשך הרחבת תיק הנכסים. במהלך המחצית ביצענו עסקאות משמעותיות בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה, המשרדים והחניה, תוך שמירה על מינוף נמוך, יתרות נזילות גבוהות ופורטפוליו נכסים שאינו משועבד. שוק המשרדים ממשיך להיות מאתגר ותחרותי, אך במרבית אזורי הפעילות שלנו נשמרת יציבות בתפוסות ובדמי השכירות, ובתחומי התעשייה והלוגיסטיקה נמשכת מגמת השיפור בביקושים. לאור התוצאות, העלינו את תחזיות ה-NOI וה-FFO לשנת 2026. במקביל, אנו ממשיכים בשיווק מגדל לבנדה, לקראת מסירת השטחים הצפויה ברבעון הרביעי של השנה, ורואים בו נכס שיתרום משמעותית לצמיחת החברה בשנים הקרובות".

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).