

## מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב  
המדורגות A1.il (סדרות ב', ג' ו-ד') בדרך של מכרז כמויות  
באמצעות דוח הצעת מדף

### המכרז לציבור מתקיים היום, יום רביעי, ה-14.02.24

הזמנות דרך הבנקים וחברי הבורסה עד השעה 18:00

### ניתן להגיש הזמנות במרווחים של 1 ש"ח

#### תמצית תנאי ניירות הערך

אגרות חוב (סדרה ד') מספר נייר 1193929	אגרות חוב (סדרה ג') מספר נייר 1177658	אגרות חוב (סדרה ב') מספר נייר 1155928	
344,659,000 ₪ ע.ג.	628,310,000 ₪ ע.ג.	482,396,357 ₪ ע.ג.	היקף סדרה ערב ההנפקה
מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	הצמדה
A1.il באופק יציב	A1.il באופק יציב	A1.il באופק יציב	דירוג
כ - 6.29 שנים	כ - 4.84 שנים	כ - 3.37 שנים	מח"מ
3.18% פעם בשנה בחודש דצמבר, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת	0.85% פעם בשנה בחודש דצמבר, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת	2.75% פעמיים בשנה בחודש יוני ודצמבר, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת	קופון שנתי מועדי תשלום ריבית
חמישה תשלומים של 5% בדצמבר 2024, 2026, 2028 - 75% ותשלום של 2030 בדצמבר 2031	שלושה תשלומים של 5% בדצמבר 2024 - 2026, שני תשלומים של 10% בדצמבר 2027 - 2028 ותשלום של 65% בדצמבר 2029	שלושה תשלומים של 5.88% בדצמבר 2024 - 2026 ותשלום של 82.35% בדצמבר 2027	מועדי תשלום קרן
שער המשקף 102.26 תשואה של כ - 3.30% ומרווח של כ - 1.85%	שער המשקף 99.80 תשואה של כ - 2.87% ומרווח של כ - 1.58%	שער המשקף 112.29 תשואה של כ - 2.42% ומרווח של כ - 1.38%	נתוני האג"ח טרם הדיווח על ההנפקה
1,007 ₪ ליחידה, הכוללת 1,000 ₪ ע.ג.	985 ₪ ליחידה, הכוללת 1,000 ₪ ע.ג.	1,110 ₪ ליחידה, הכוללת 1,000 ₪ ע.ג.	מחיר המינימום במכרז לציבור
211 / 3.55%	186 / 3.15%	173 / 2.77%	תשואה / מרווח במחיר המינימום
15,000,000 ₪ ע.ג. - 120,000,000 ₪ ע.ג.	15,000,000 ₪ ע.ג. - 120,000,000 ₪ ע.ג.	15,000,000 ₪ ע.ג. - 120,000,000 ₪ ע.ג.	כמות מוצעת במכרז

**טבלת השוואה\*\***

=

מרווח	תשואה	הצמדה	מח"מ	דירוג	
<b>*173</b>	<b>*2.77%</b>	<b>מדד</b>	<b>3.37</b>	<b>A1</b>	<b>מניבים סדרה ב'</b>
<b>*186</b>	<b>*3.15%</b>	<b>מדד</b>	<b>4.84</b>	<b>A1</b>	<b>מניבים סדרה ג'</b>
<b>*211</b>	<b>*3.55%</b>	<b>מדד</b>	<b>6.29</b>	<b>A1</b>	<b>מניבים סדרה ד'</b>
160	2.99%	מדד	5.72	AA/Aa3	סלע נדל"ן סדרה 4
142	2.49%	מדד	3.51	AA/Aa3	סלע נדלן סדרה 3
143	2.90%	מדד	6.47	AA	ריט 10 סדרה 7
132	2.45%	מדד	3.92	AA	ריט 10 סדרה 6

\* במחיר המינימום

\*\* נכון לסוף יום מסחר ב - 13.2.24

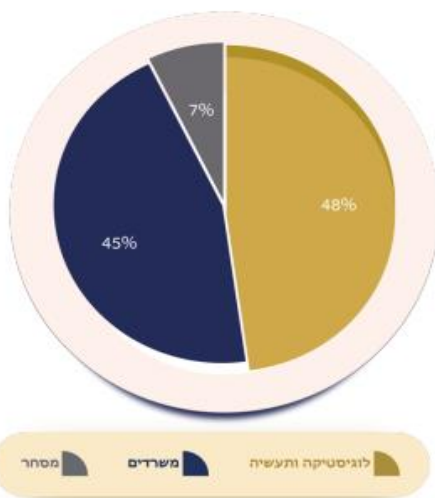
**אודות החברה**

- ◆ מניבים הינה קרן ריט הנסחרת בבורסה בת"א, בשווי של כ- 1.157 מיליארד ₪
- ◆ החברה נסחרת במדדי הבורסה המובילים ביניהם: ת"א 90, ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב-ישראל, תל-דיב.
- ◆ הקרן הוקמה באוקטובר 2015 מנוהלת בידי צוות בעל ניסיון רב (גב' שרון שופי - יו"ר דירקטוריון, מר איתי מל - ס. יו"ר דירקטוריון, ומר עופר אברם - מנכ"ל) המתמחה באיתור, השקעה וניהול של נדל"ן מניב תוך השבחתו.
- ◆ נכסי החברה כוללים היקף נרחב של נכסי משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה המאופיינים בביקושים גבוהים ובהיצע מוגבל, וכתוצאה מכך בתפוסות גבוהות ומגמה נמשכת של עליה בדמי השכירות.
- ◆ נכון ליום 30.09.23 הקרן מחזיקה ב 23 נכסים מניבים הכוללים כ- 282,000 מ"ר וכ- 63,000 מ"ר שטחי חניה בשווי כולל של כ- 2.91 מיליארד ₪ . **נתונים אלו לא כוללים** דיווחים מיום 16.01.24 ו- 10.01.24 בגין רכישה של 2 נכסים בהיקף כספי כולל של כ- 194 ₪ (לא כולל הוצאות עסקה שעיקרן מס רכישה). עם רכישת נכסים אלו שווי הנכסים של החברה מסתכם **בכ- 3.1 מיליארד ₪**.
- ◆ בין בעלי העניין בחברה: מגדל ביטוח, הראל ביטוח, מנורה ביטוח, כלל ביטוח, הפניקס ביטוח ומיטב.
- ◆ נכסי החברה כוללים היקף נרחב של נכסי לוגיסטיקה ותעשייה המאופיינים בביקושים גבוהים ובהיצע מוגבל, וכתוצאה מכך בתפוסות גבוהות ומגמה נמשכת של עליה בדמי השכירות.
- ◆ ההון עצמי של החברה ליום 30.09.23 הסתכם בכ- 1.54 מיליארד ₪ המהווה כ-48% מהיקף המאזן ושיעור המינוף נטו של החברה עומד על 47%.
- ◆ נכון ליום 30.09.23, כלל נכסי החברה אינם משועבדים.
- ◆ נכון ליום 30.9.23 שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-97%.
- ◆ שיעור התשואה המשוקלל בגילום שנתי בנכסי החברה הינו כ-7.04%
- ◆ בתשעת החודשים הראשונים של השנה ה NOI של החברה הסתכם בכ- 134 מיליון ₪. אומדן ה NOI הצפוי לשנת 2023 הינו כ-180

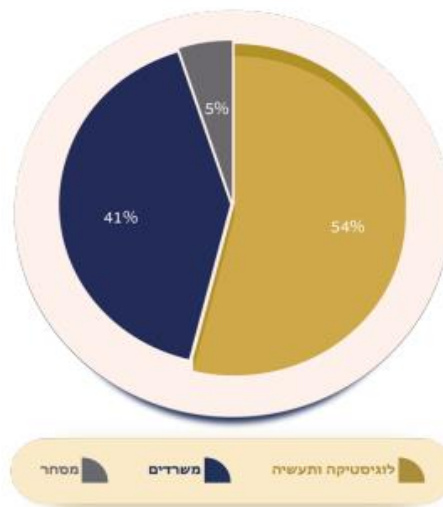
- ◆ 182 מיליון ₪ . ה- NOI מחוזים חתומים (לא כולל שני הנכסים שנרכשו בשנת 2024) נכון ליום 30.9 הינו 199 מ"ש"ח
- ◆ בתשעת החודשים הראשונים של השנה ה- FFO של החברה הסתכם בכ-101 מיליון ₪ . אומדן ה FFO הצפוי לשנת 2023 הינו כ- 136 - 134 מיליון ₪ (לא כולל שני המכסים שנרכשו בשנת 2024) .
- ◆ נכון ליום 30.09.23 לחברה מזומנים בהיקף של כ-233 מ"ש"ח.
- ◆ נכון ליום 30.9.23 עלות החוב המשוקללת של החברה הינה כ-2.09% צמודת מדד ומשקפת מרווח של כ- 4.95% מול שיעור התשואה המשוקלל.
- ◆ דיבידנד - החברה צפויה לחלק בגין שנת 2023 כ-82-80 מיליון ₪ בגין תיק הנכסים הקיימים. תשואת הדיבידנד המשתקפת ממחיר המניה הינה כ- כ-7%.
- ◆ **ביום 10.01.2024** התקשרה בהסכם לרכישת מבנה תעשייה, אחסנה ומשרדים בשטח של כ-10 אלף מ"ר בראש העין המושכר כמעט במלואו ל-3 שוכרים, תמורת כ-90 מ"ש"ח. הנכס צפוי להניב של כ-5.85 מ"ש"ח ומשקף תשואה של כ-6.5%. **רכישת הנכס הושלמה ביום 11.2.24**
- ◆ **ביום ה-16.01.24** התקשרה החברה בהסכם לרכישת מחצית מבניין משרדים מחיפה מקרן ריאליטי תמורת כ-104 מ"ש"ח, בתוספת 5 מ"ש"ח עבור התאמות. הנכס, בשטח של כ-16,000 מ"ר ומושכר ברובו לשוכרים איכותיים: הדיור הממשלתי, קופות חולים, ואחרים וצפוי לייצר NOI של כ- 7.1 מ"ש"ח המשקף תשואה של 6.85%. לחברה ישנה אופציה לרכוש גם את המחצית השנייה של הנכס.
- ◆ **ביום ה-6.02.24** זימנה החברה זימון לאספה כללית מיוחדת של בעלי המניות, שנועדה לאשר הסכם ניהול חדש לחברת הניהול ומדיניות תגמול, שייכנסו לתוקף החל מה-5 באפריל 2024. הסכם הניהול החדש כולל מספר רכיבים ייחודיים, בהם רכיבי תגמול מותני ביצועים, המבוססים על פרמטרים פיננסיים קבועים מראש, לצד הפחתה משוערת של 13% - 20% ויותר בדמי הניהול בהשוואה לדמי הניהול בהסכם הנוכחי כתלות בגידול של נדל"ן להשקעה מעבר ל 3 מיליארד ₪ וכמו כן, ביטול הקצאת אופציות לחברת הניהול כתלות בגיוסי הון.

### פילוח נכסי החברה נכון ליום 30.9.23

פילוח שווי לפי שימושים



פילוח שטחים לפי שימושים



לרבות העמסה של שטחי החניה בכל מתחם

**תוצאות פעילות החברה נכון ליום 30.9.2023 (במילוני ₪)**

2023 תחזית	2022	7-9/22	7-9/23	1-9/22	1-9/23	
						הכנסות משכירות ודמי ניהול
180-182	150.8	38.3	46.3	109.5	134.4	NOI
		38.3	43.4	101.7	116.9	Property NOI Same
134-136	112.0	28.5	34.4	80.9	101.3	FFO

החברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של השנה רווחי שערור (לפני הוצאות רכישה) בהיקף של כ- 37 מ"ח החברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של השנה רווח נקי בהיקף של כ-80 מ"ח

**תנאים נוספים**

1. התנאים הסופיים המחייבים הינם כמופיע בתשקיף המדף שהחברה פרסמה ביום 7.05.2023 ובדוח הצעת המדף שפורסם ביום 14.02.24
2. החברה יכולה לשנות את תנאי הגיוס, היקף ההנפקה ו/או לדחות או לבטל את הגיוס לפי שיקול דעתה הבלעדי.

**פרטי התקשרות**

ארז זהבי / אלון חופי ברק קפיטל חיתום 074-7100680	ערן חיים אקטיב 03-6886620	נדב רבן / שיא מנוביץ' רוסארי 03-6931999	דרור כהן / גל ארד איפקס הנפקות 03-7778200
	נתי נתן יוניקורן 03-9655606	משה מרדכי מנורה חיתום 03-7107102	עידו מיטל דיסקונט חיתום 03-5652536

הנוסח המלא והמחייב של כל התחייבויות החברה כמפורט לעיל במסמך זה הינו כמפורט במסמכי ההנפקה ובדיווחי החברה לרבות דיווחים עתידיים ובכל מקרה המסמך שיחייב את החברה הינו דוח הצעת המדף ותנאי שטר הנאמנות ונספחיו, כפי שיפורסמו במג"א, וכל דיווח אחר שיפורסם על ידי החברה בהתאם להוראת כל דין.

רצ"ב קישור לדו"ח הצעת מדף שפורסם באתר המאיה ביום 14.02.2024:

<https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1574001-1575000/P1574449-01.pdf>

רצ"ב קישור לדו"ח הדירוג כפי שפורסם באתר המאיה ביום 14.02.2024:

<https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1574001-1575000/P1574426-00.pdf>

רצ"ב קישור לדוח הכספי ליום 30.09.24 כפי שפורסם באתר המאיה ביום 19.11.2023:

<https://maya.tase.co.il/reports/details/1558280/2/0>

רצ"ב קישור למצגת החברה כפי שפורסמה באתר המאיה ביום 19.11.2023:

<https://maya.tase.co.il/reports/details/1558315/2/0>

האמור לעיל במסמך זה מובא למטרות אינפורמטיביות בלבד ובשום אופן אין לראות בו כהצעה או כשידול לקנות ו/או למכור ו/או להחזיק את ניירות הערך המוזכרים בו. אין באמור לעיל להוות תחליף לאיסוף, בדיקה וניתוח מידע עצמאיים. כמו כן אין האמור לעיל מהווה המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע פוטנציאלי. אין לראות באמור לעיל משום מצג כלשהו מטעם החברה ו/או איפקס הנפקות בע"מ. לפרטים אודות החברה המנפיקה, עסקיה, ופעילותיה ראו דיווחי החברה כפי שפורסמו באתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב ו/או באתר רשות ניירות ערך.