



מצגת לשוק ההון

נובמבר 2025

על בסיס נתוני דוח 30.09.2025

רישיון מורחב למתן אשראי 54731

מניף

שירותים פינונסיים בע"מ

מצגת זו הוכנה על ידי מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה.

המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח מידע עצמאיים.

המצגת נערכה, לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה או תפרסם החברה לציבור.

אין להסתמך על מצגת זו ואין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כלשהם, לרבות לא לשלמות או לדיוק המידע הכלול בה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת זו לבין המידע הרשום בספרי החברה ו/או המופיע בפרסומים רשמיים, יגבר האמור במידע הרשום בספרי החברה ו/או המפורסם בפרסומים רשמיים כאמור.

במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה בעת עריכת מצגת זו, ובכלל זאת, הערכות שוק של מתחריה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, הכלול בהם ונכונותם לא נבחנה על פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות ו/או לשלמותו של המידע ידי החברה באופן עצמאי. התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

מניף
שירותים פיננסיים בע"מ
97%

Data Availability
More info →

93%

PERFORMANCE
More info →

Level1

12%

חברה מובילה במתן פתרונות מימון ליזמי נדל"ן



החברה פועלת בתחום המימון החוץ בנקאי ליזמי נדל"ן בעיקר לתחום הבניה למגורים, כאשר המוצר העיקרי והבסיסי שלה הינו השלמת הון ליזמים בפרויקטים בתחום הבניה.



אסטרטגיית החברה הינה לספק ליזמים את הגב הפיננסי הנדרש לצורך פעולתם וצמיחתם.



חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מדצמבר 2020.

לחברה דירוג A3.il עם אופק דרוג יציב מחברת מידרוג. לחברה שלוש סדרות אג"ח הנסחרות בבורסה בת"א:

אג"ח (סדרה א') הנושאת ריבית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 2.4%, אג"ח (סדרה ב') הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 7.22% ואג"ח (סדרה ג') הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 6.4%. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראה שקפים 12-14.

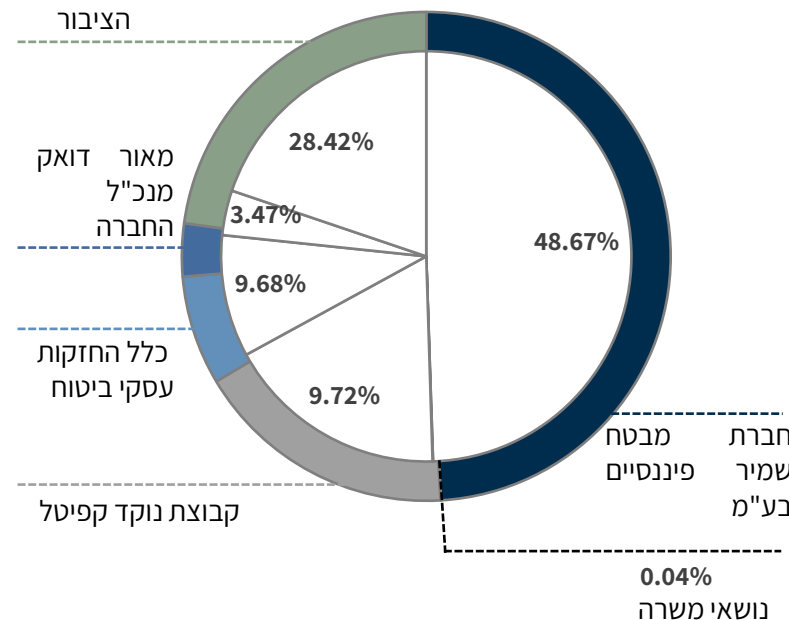


החברה ממשיכה לפעול לבחינת אפשרויות שונות לכניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, המשיקות לתחום הליבה הקיימת של החברה.



ניסיון, מקצועיות ומוניטין של למעלה מ-26 שנה.

בעלי המניות בחברה הינם:



4,283
מיליון ש"ח

תיק לקוחות* (אשראי) נכון
ליום 30/09/2025

134.9
מיליון ש"ח

רווח פיננסי** לתקופה של 9
חודשים שנסתיימה ביום
30/09/2025

* תיק הלקוחות של החברה כולל פרויקטים בסך כ-111 מיליון ש"ח המנוהלים עבור גוף פיננסי עימו התקשרה החברה בהסכם. בדוחות הכספיים החברה מציגה רק את חלקה במימון שניתן ללקוחותיה, קרי בנטו.

** רווח פיננסי במצגת זו משמעו רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית להפסדי אשראי והוצאות הוניות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה (כמפורט בשקף 9 להלן).

דירקטוריון החברה מורכב מאנשים בעלי מיומנות פיננסית וניסיון עתיר שנים בתחום הנדל"ן

הנהלת החברה



גב' נילי ברדה
מנהלת כספים

מכהנת כמנהלת הכספים של החברה
משנת 2013, בעבר מנג'רית במשרד
רו"ח KPMG סומך חייקין



מר מאור דואק
מנכ"ל

מכהן כמנכ"ל החברה משנת 2009
בעל ניסיון של למעלה מ-23 שנה
בתחום מימון הנדל"ן



מר גיא שמיר
יו"ר דירקטוריון

משנה למנכ"ל בחברת מבטח שמיר
אחזקות בע"מ, מנכ"ל מבטח
טכנולוגיות בע"מ ודירקטור בחברות
מקבוצת מבטח שמיר

מכוח ניסיונה,
למניף היכולת
לבצע עסקאות
מימון מורכבות תוך
השגת יתרונות
מקסימליים
ללקוחותיה

החברה ממשיכה
לפעול לבחינת
אפשרויות שונות
לכניסה לפעילויות
מימון נדל"ן חדשות,
המשיקות לתחום
הליבה הקיימת של
החברה

אשראי ליזמים
בתחום הנדל"ן
בד"כ כנגד
שיעבוד בדרגה
שנייה וגם כנגד
שיעבוד בדרגה
ראשונה

מימון עודפים
ומתן מגוון
פתרונות פיננסיים
ליזמים באופן
המספק להם גב
פיננסי למימון
הפעילות והצמיחה
בהישענות על
עודפי פרויקטים
קיימים ו/או זכויות
בפרויקטים עתידיים

השלמת הון עצמי
ליזמים בתחום
הבניה למגורים
מניף מממנת לרוב
כ-50%-70%
מההון העצמי
הנדרש.
הפעילות מבוצעת
במסגרת פרויקטים
במימון בנקאי.

מניף הינה בעלת
ניסיון רב במגוון
פרויקטים ובמצבי
שוק משתנים, ומכוח
אלו ביכולתה לבצע
חיתום איכותי וניהול
המימון בגמישות
מיטבית לרווחת
המעורבים בפרויקט



יכולת החיתום והבקרה של החברה הוכיחה את עצמה לאורך שנים בשיעורי דיפולט* נמוכים מאד:

ביזור התיק נכון להיום

תיק ההלוואות של החברה מבוצר בין
214 פרויקטים שונים (כולל
התחייבויות חתומות ל-30.09.2025)

חשיפה ממוצעת לעסקה (חלק
החברה)** בהיקף של כ-**11.72 מיליון**
ש"ח



ב- 20 עסקאות*** חשיפת החברה לפרויקט
הינה גבוהה מכ- **30 מיליון ש"ח****

ב- 15 עסקאות*** חשיפת החברה הינה כ-
20-30 מיליון ש"ח לפרויקט

ביתר העסקאות*** חשיפת החברה הינה
נמוכה מכ- 20 מיליון ש"ח

03 לקוחות החברה נבחרים בקפידה
ובהיקף רחב ומבוצר

02 גם במרבית העסקאות בהן נדרשה מניף
לטפל באופן מיוחד לגביית האשראי, לא
נרשם הפסד קרן משמעותי - וברוב
העסקאות נרשמה תשואה חיובית (כאשר
במרביתן נרשמה אף תשואה מלאה)

01 החברה מייצרת באופן עקבי לאורך
כל שנות פעילותה תשואה שנתית
דו-ספרתית על תיק לקוחותיה תוך
שיעורי דיפולט* זניחים

* דיפולט במצגת זו משמעו הפסדי אשראי על המימון הכולל קרן ותמורה ששולמה ושטרם שולמה לחברה.
** כולל עסקאות בהיקפים גבוהים יותר הנשענים על מספר פרויקטים במקביל, כך שהחשיפה פר פרויקט בטווח זה.
*** עסקה - משמעותה הענקת מימון על ידי החברה לפרויקט אחד או מספר פרויקטים.

הארכות הסכמי המימון כחלק מהמודל העסקי של החברה

בהתאם למודל פעילות החברה, העמדת המימון ליזמים בפרויקטים השונים מתבצעת בתנאי "בולט" מלא בגין המימון והתמורה הצפויה לחברה, וזאת במרבית הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה השונים.

בשל אופי פעילות החברה, קרי הענקת מימון ליזמים עבור פרויקטי נדל"ן, לוחות הזמנים לסיום הפרויקטים ולהשבת המימון לחברה תלויים במשתנים רבים במשק הישראלי ובענף הנדל"ן, לרבות רגולציה מכבידה ומצבי שוק משתנים.

לאור זאת ועל מנת לנטר וכן לנהל את הסיכון העסקי הגלום בפעילות החברה, החברה משתמשת, בין היתר אך ככלי משמעותי בניהול החוב, בלוחות הזמנים הקבועים בהסכמי המימון כאמצעי ניטור ובקרה על לקוחותיה השונים.

ניתן לחלק את ההסכמים שבהם עודכן מועד הפירעון המקורי בהסכמת הצדדים לשלושה סוגים עיקריים:

1. הארכות תקופת המימון אשר צפויות מראש ומבוצעות בתום תקופת ההסכם המקורית תחת בחינת הסיכון העסקי באותו מועד.
2. הארכות ההסכם המבוצעות במהלך תקופת ההסכם, בטרם הגיע מועד סיום ההסכם, וזאת עקב שינוי מהותי בתנאי העסקה (לרוב חיובי) כגון התקדמות בפרויקט וכיוצ"ב.
3. הארכות תקופת מימון לפרויקט הנקלע לקשיים המלווים בהגעה להסדר/מתווה פירעון חוב עם הלקוח ובחינת הצורך בביצוע הפרשה ספציפית.

הארכות הסכמי המימון כחלק מהמודל העסקי של החברה (המשך)

להלן נתונים לגבי שיעורי(*) היקפי המימון בהסכמים שהארכו בהסכמת החברה ולקוחותיה השונים ב-5 השנים האחרונות, המעידים על השימוש בכלי לוחות הזמנים ככלי לניטור הסיכון וניהולו בכל מצבי השוק המשתנים לאורך השנים:**:

ליום 31 בדצמבר	סה"כ שיעור היקפי המימון בהסכמים שהארכו
2020	26%
2021	19%
2022	21%
2023	8%
2024	17%
2025	24%

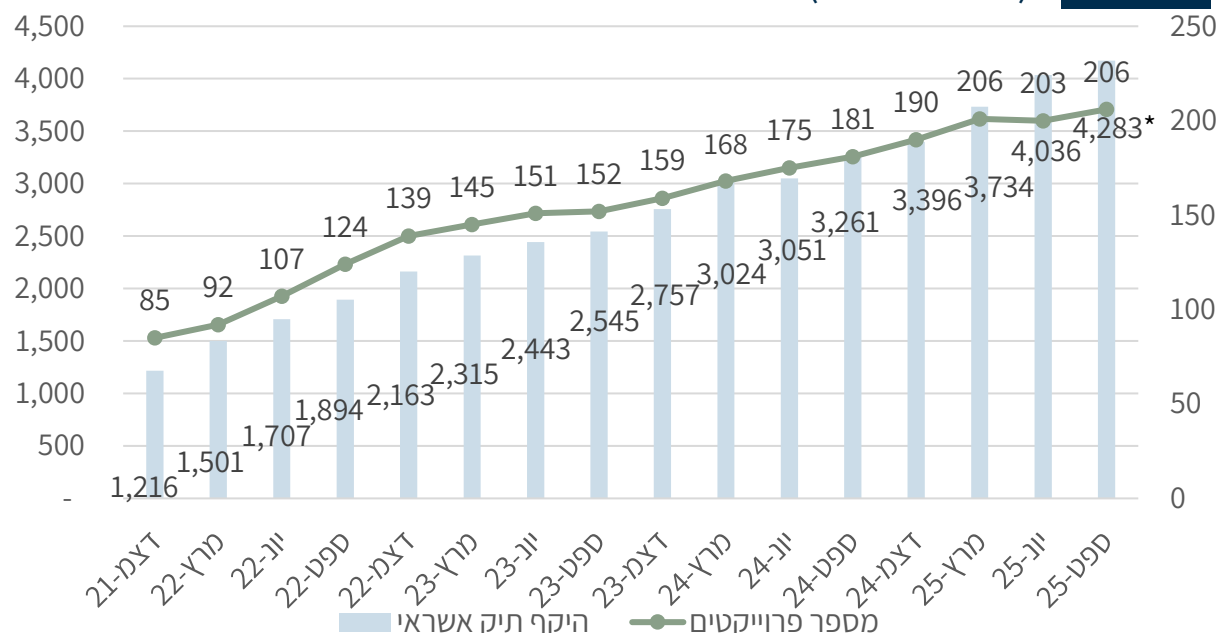
(*) שיעור היקפי המימון בהסכמים שהארכו ביחס להיקף תיק הלקוחות בכל שנה.

(**) יש לציין שפועל יוצא נוסף מהמודל הינו שככל והתיק יותר "בוגר" (ולרוב הסיכון בפרויקטים בוגרים הינו נמוך יותר לאור הבשלתם) אזי חלק התיק בו ייעשה שימוש בהארכות תקופות כאמצעי בקרה הינו גדול יותר.

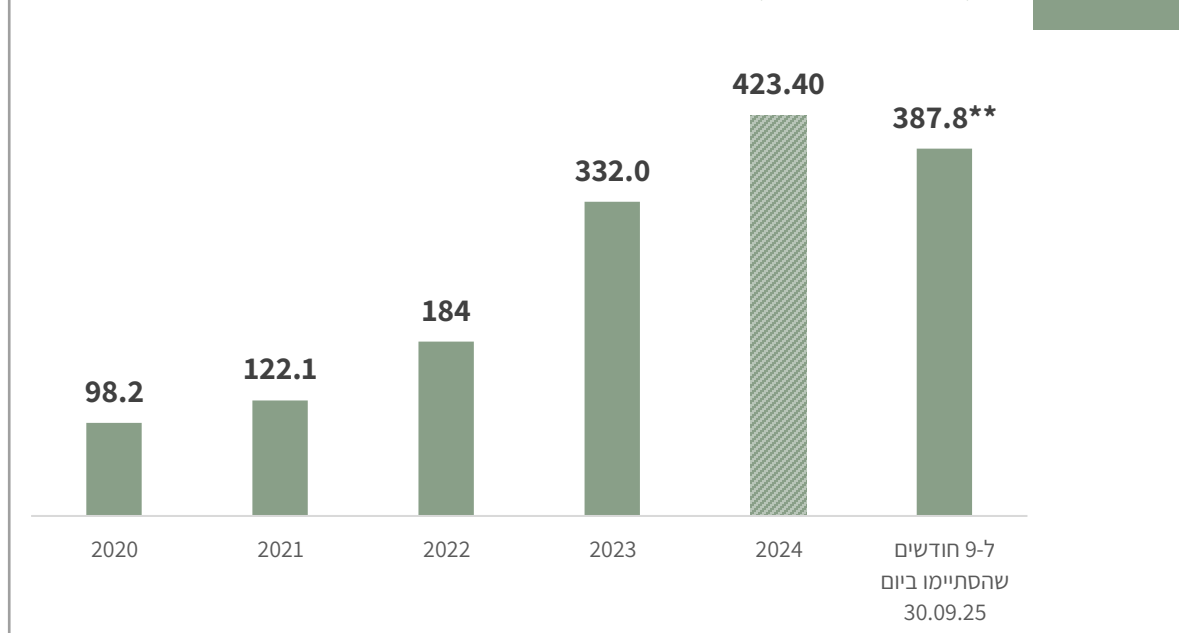
בהתאם, למועד הדוח ההסכמים בהם בוצעה הארכת תקופה הינם במרביתם פועל יוצא של מודל החברה (מודל המיושם מיום הקמתה) כאמור לעיל, כאשר ניתן לציין כי לאור התארכות לוחות הזמנים בפרויקטים (עקב תנאי השוק), מגמה זו והשימוש במודל קיבלו משנה תוקף.

תיק החברה* צומח בשנים האחרונות בקצב נאה הודות לביצועים עסקיים יוצאי דופן המתבטאים בהפסדי אשראי זניחים בהתאם לגידול של תיק הנכסים של החברה - החברה מציגה גידול עקבי בתוצאותיה הכספיות

התפתחות תיק הלקוחות (אשראי)
 (מיליוני ש"ח):



התפתחות הכנסות בישראל
 (מיליוני ש"ח):



Q1	Q2	Q3	Q4	2022	Q1	Q2	Q3	Q4	2023	Q1	Q2	Q3	Q4	2024	Q1	Q2	Q3	2025
35	39	48	62	הכנסות	72	80	87	93	הכנסות	97.6	102.5	106.2	117.1	הכנסות	121.8	128.5	137.5	הכנסות

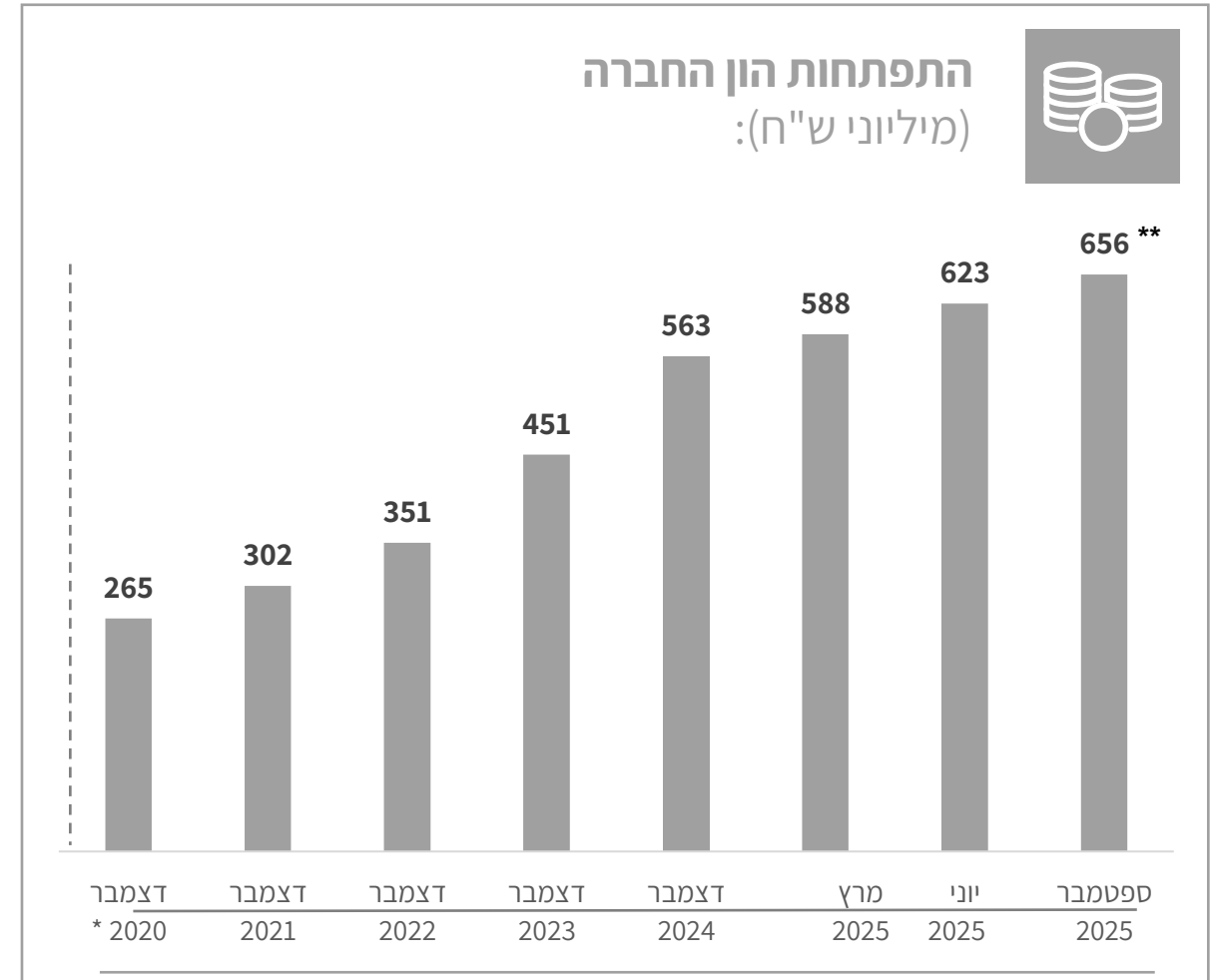
* תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות ללקוחות (כולל פרויקטים בסך כ-111 מיליון ש"ח המנוהלים עבור כלל ביטוח. בדוחות הכספיים החברה מציגה רק את חלקה במימון שניתן ללקוחותיה, קרי בנטו).

** הכנסות החברה מוצגות בנטו, קרי בניכוי התמורה לכלל ביטוח.

ביום 13 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על **חלוקת דיבידנד בסך של 22 מיליון ש"ח** (כ-0.36112 ש"ח לכל מניה רגילה), וזאת לאחר **חלוקת דיבידנד בסך כולל של 172.5 מיליון ש"ח ממאי 2021 עד ספטמבר 2025** (בממוצע כ-2.85 ש"ח לכל מניה רגילה)



כ-339.5 מיליון ש"ח ליום 30.09.2025 היקף כספי של חבר הפרויקטים הקיימים שאושרו למתן מימון וטרם הועמד המימון עבורם בפועל (**ליום אישור הדוחות הכספיים - סך של כ-592 מיליון ש"ח**)



* הנפקה | ** אחרי חלוקת דיבידנד בסך של כ-172.5 מיליון ש"ח עד ספטמבר 2025

* ההון של החברה גדל בסך של 200 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת מניות החברה לציבור לראשונה ורישומן למסחר בבורסה. עוד במסגרת ההנפקה, השתנה מבנה הגיוס של החברה, כך שחלק גיוס ההון לפעילות מבעלי המניות, מממנת החברה את פעילותה מהון עצמי, ממסגרות אשראי בבנקים ומגיוס אגרות חוב מהציבור. מבנה זה הוזיל את עלות המימון של החברה והגדיל את מקורותיה.

הרווח הנקי והרווח הפיננסי* באלפי ש"ח (בחלוקה לרבעונים)

לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025	2025	2025	
30,110	32,979	33,174	34,845	36,254	39,221	41,539	41,948	43,147	47,480	רווח כולל נטו לתקופה לפי הדוחות הכספיים
השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות										
311	155	2,295	818	133	4,253	1,082	677	986	161	הפרשה כללית להפסדי אשראי**
597	590	558	378	345	339	315	173	163	151	שווי הוגן אופציות לנושאי משרה
31,018	33,724	36,027	36,041	36,732	43,813	42,936	42,798	44,296	47,792	רווח פיננסי

* רווח פיננסי משמע רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית להפסדי אשראי והוצאות הונות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה.

** החברה יוצרת הפרשה כללית להפסדי אשראי לפי מודל כלכלי המחושב על הגידול נטו בהיקף ההלוואות החדשות לפרויקטים והגידול נטו ביתרת הלקוחות. נתוני ההפרשה מוצגים בנטרול השפעת המס הנדחה.

*** החל מהרבעון השני לשנת 2022, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בחברה לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי שבוצע לחברה על ידי יועץ חיצוני, לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפריקט, שיעור ההשלמה והמכירות). בדצמבר 2023 שוכלל המודל כך שיכלול רמות שונות של סיכון ענפי ופרמטרים איכותיים, ובאוקטובר 2024 בוצעה עבודה כלכלית לתיקוף המודל ועדכון הפרמטרים בו אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בנובמבר 2024. לאחר הערכת הפרמטרים האיכותיים במסגרת המודל ועדכון הפרמטרים כאמור, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית לשיעור של כ-0.54% מתיק הלקוחות ליום 30 בספטמבר 2025.

שיעור רווח פיננסי* מההכנסות (מיליוני ש"ח)

2022 Q3	2022 Q4	2022 סה"כ	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2023 סה"כ	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2024 סה"כ	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	
47.7	61.9	184	71.5	81.4	86.7	92.2	332	97.6	102.5	106.2	117	423.4	121.8	128.5	137.5	הכנסות
22.3	28.0	88.1	29.3	31.0	33.7	36.0	130.1	36.0	36.7	43.8	42.9	159.5	42.8	44.3	47.8	רווח פיננסי*
46.7%	45.2%	47.8%	41.0%	38.1%	38.9%	39.1%	39.2%	36.9%	35.8%	41.2%	36.7%	35.4%	35.1%	34.5%	34.8%	שיעור רווח פיננסי* מההכנסות

כ-31.9% במונחים שנתיים

תשואה על ההון לתחילת שנה על פי הרווח הפיננסי* לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ב-30 בספטמבר 2025

* רווח פיננסי משמעו רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית להפסדי אשראי והוצאות הוניות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה

עיקרי מאזן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)



התחייבויות	
581,551	אשראי מתאגידים בנקאיים
235,686	אגרות חוב
349,324	התחייבויות לתאגידים פיננסיים
47,021	זכאים אחרים
7,253	צדדים קשורים
244	חלויות שוטפות הסכם חכירה
1,221,079	סך התחייבויות שוטפות
1,324,736	אשראי מתאגידים בנקאיים
576,417	אגרות חוב
38,072	התחייבויות לתאגידים פיננסיים
678	מכשירים פיננסיים נגזרים
278	התחייבויות אחרות לז"א
1,851	התחייבות בגין הסכם חכירה
656,989	סה"כ הון
3,820,100	סך התחייבויות והון

נכסים	
26,657	מזומנים ושווי מזומנים
782	חייבים אחרים
12,278	מלאי נדל"ן
1,993,950	הלוואות לחברות קבלניות
2,033,667	סך רכוש שוטף
1,778,591	הלוואות לחברות קבלניות
2,642	רכוש קבוע
5,200	מיסים נדחים ועלויות מימון נדחות
3,820,100	סך נכסים

פרטים נוספים אודות אג"ח (סדרה א')

סדרה:	א'.
מועד הנפקה :	הונפקו ב-13 באפריל 2022. ב-7 ביולי 2022, ב-1 בדצמבר 2022 וב-11 בפברואר 2024 בוצעו הקצאות פרטיות על דרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים.
שווי נקוב בעת ההנפקה / הרחבה :	360.8 מיליוני ש"ח (150 מיליוני ש"ח בעת הנפקתן לראשונה ועוד סך של 210.8 מיליוני ש"ח נוספים לאחר הרחבות שונות של סדרת אגרות החוב (סדרה א')).
שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (בנובמבר 2025):	כ-124,512 אלפי ש"ח (נכון ליום 13.11.2025).
סוג הריבית:	ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של ריבית בנק ישראל, בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%.
מועד תשלומי קרן:	ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026.
מועד תשלומי ריבית:	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית:	קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות למדד כלשהו.
האם המירות לנייר ערך אחר:	לא.
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה, ותנאיהן:	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשרט הנאמנות מיום 13 באפריל 2022 שנחתם ביחס לסדרה זו.
מהותיות:	כן.

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
א'	כן	לא	לא

אמת מידה פיננסית						סדרה
יחס מינימלי של הון עצמי למאזן נטו הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			
סך מינימלי שנקבע לפירעון מיידי לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	
15%	16%	19.3%	210 מיליון ש"ח	כ-656 מיליון ש"ח	195 מיליון ש"ח	
						א'

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.

פרטים נוספים אודות אג"ח (סדרה ב')

סדרה:	ב'.
מועד הנפקה :	הונפקו ב-16 באוגוסט 2023. ב-11 בפברואר 2024 וב-15 באוקטובר 2024 בוצעו הקצאות פרטיות בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים.
שווי נקוב בעת ההנפקה / הרחבה :	348.09 מיליוני ש"ח. (152 מיליוני ש"ח בעת הנפקתן לראשונה ועוד סך של 196.09 מיליוני ש"ח נוספים לאחר הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב').
שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (בנובמבר 2025):	כ-364,972 אלפי ש"ח (נכון ליום 13.11.2025).
סוג הריבית:	ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7.22%.
מועד תשלומי קרן:	ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028.
מועד תשלומי ריבית:	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם ביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל) וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית:	קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגינה אינן צמודות למדד כלשהו.
האם המירות לנייר ערך אחר:	לא.
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה, ותנאיהן:	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 15 באוגוסט 2023 שנחתם ביחס לסדרה זו.
מהותיות:	כן.

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
ב'	כן	לא	לא

אמת מידה פיננסית					
הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			יחס מינימלי של הון עצמי למאזן נטו הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)		
סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי
230 מיליון ש"ח	245 מיליון ש"ח	כ-656 מיליון ש"ח	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	נכון ליום 30 בספטמבר 2025
19.3%	16%	15%	שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	שמתחתיו יעלה שיעור הריבית
ב'	ב'	ב'	19.3%	16%	15%

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.

פרטים נוספים אודות אג"ח (סדרה ג')

סדרה:	ג'.
מועד הנפקה:	הונפקו ב-29 בינואר 2025. ב-27 באפריל 2025 בוצעה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים.
שווי נקוב בעת ההנפקה / הרחבה:	346.3 מיליוני ש"ח (200 מיליוני ש"ח בעת הנפקתן לראשונה ועוד סך של 146.3 מיליוני ש"ח נוספים לאחר הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ג')).
שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (בנובמבר 2025):	כ-366,108 אלפי ש"ח (נכון ליום 13.11.2025).
סוג הריבית:	ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 6.4%.
מועד תשלומי קרן:	ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029.
מועד תשלומי ריבית:	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית:	קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה אינן צמודות למדד כלשהו.
האם המירות לנייר ערך אחר:	לא.
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה, ותנאיהן:	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 27 בינואר 2025 שנחתם ביחס לסדרה זו.
מהותיות:	כן.

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
ג'	כן	לא	לא

אמת מידה פיננסית						סדרה
יחס מינימלי של הון עצמי למאזן נטו הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			
סך מינימלי שנקבע לפירעון מיידי לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	נכון ליום 30 בספטמבר 2025	
15%	16%	19.3%	כ-656 מיליון ש"ח	275 מיליון ש"ח	290 מיליון ש"ח	ג'

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.



הרחבת פעילות
 מימון נדל"ן בתחומי
 הליבה של החברה



לחברה קשרי עבודה טובים עם
 הבנקים ובאפשרותה להגדיל את
 מסגרות האשראי במקביל
 להתפתחות בתיק הלקוחות
 (אשראי) בעתיד

כמו כן לחברה גישה לשוק ההון
 ומעריכה כי ביכולתה להרחיב
 סדרות קיימות ולגייס סדרות
 אג"ח חדשות



***** 804 מיליון**

ש"ח מסגרות פנויות
 ויתרות מזומנים נכון
 ליום 30/09/2025
 להשקעות פוטנציאליות
 עתידיות (כולל יתרה לא
 מנוצלת בסך 189 מיליון
 ש"ח במסגרת שיתוף
 הפעולה עם כלל).



656 מיליון ש"ח הון עצמי

2,480 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי של החברה בבנקים
 נכון ליום 30/09/2025

817 מיליון ש"ח

אג"ח (כל הסדרות)
 נכון ליום 30/09/2025

**** 387 מיליון ש"ח** (מוצגים

בדוחות הכספיים בברוטו)
 מימון מתאגידים פיננסיים (כולל ריבית
 שנצברה לזכות התאגיד) נכון ליום
 30/09/2025*

300 מיליון ש"ח (אינם מוצגים

בדוחות הכספיים)
 מתאגיד פיננסי ****

* היתרה למועד אישור הדוחות כ-205 מיליון ש"ח.
 **לפרטים בנושא פעילות מימון עם גופים פיננסיים נוספים ראה שקפים 18-19.
 ***היתרה למועד אישור הדוחות 839 מיליון ש"ח.
 **** למועד הדוח התקבל מכלל סך של 111.4 מיליון ש"ח.

פעילות השקעה בשיתוף עם גופים פיננסיים נוספים

כללי

במטרה לפזר את החשיפה של החברה בין פרויקטים ויזמים רבים, ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים שלה, את התשואה על ההון ואת רווחיות החברה במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים שלה, לחברה שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים לצורך מתן מימון משותף לפרויקטים ויזמים שונים.

במסגרת שיתופי פעולה אלו מגייסת החברה כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס, כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו מהחברה במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח החברה, והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של החברה באותן עסקאות (כלומר החלק היחסי של התאגידים הפיננסיים בעסקה הרלוונטית).

בגין סכומים אלו מקבלת החברה מרווחי תמורה בשיעורים משתנים (תלוי בעסקה ובתאגיד הפיננסי הרלוונטי). אמנם מרווחים אלו נמוכים מהמרווח הממוצע של החברה, אך הם מגדילים את הרווחיות ואת התשואה להון של החברה בסיכון נמוך לחברה. ההסכמות עם גופי המימון האחרים של החברה (כגון בנקים ומחזיקי האג"ח), הינן שיש לנכות יתרות אלו בתחשיבי הקובננטים השונים להם התחייבה החברה.

לחברה שני מתווי שיתופי פעולה עיקריים- הראשון מול תאגיד פיננסי וחברות קשורות לו (להלן: "**התאגיד הפיננסי**"), השני מול כלל ביטוח (להלן: "**כלל**").

פעילות השקעה בשיתוף עם גופים פיננסיים (המשך)

שיתוף פעולה עם התאגיד הפיננסי

ליום 30 בספטמבר 2025, היקף הפעילות האמור (סכום המימון שגויס בתוספת ריבית שנצברה) עומד על סך של כ- 388 מיליוני ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות היתרה עומדת על סך של כ-204.7 מיליוני ש"ח).
יתרות אלו נכללות בדוחותיה הכספיים של החברה ומוצגות בברוטו (נכסים מול התחייבויות/ הכנסות מול הוצאות).

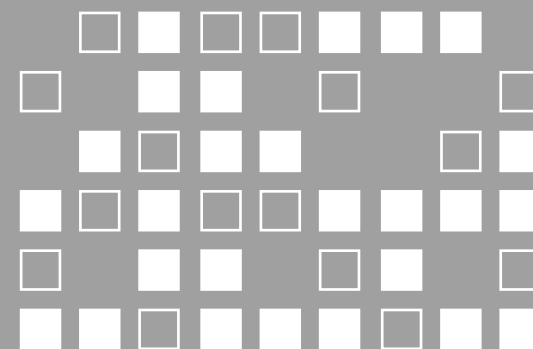
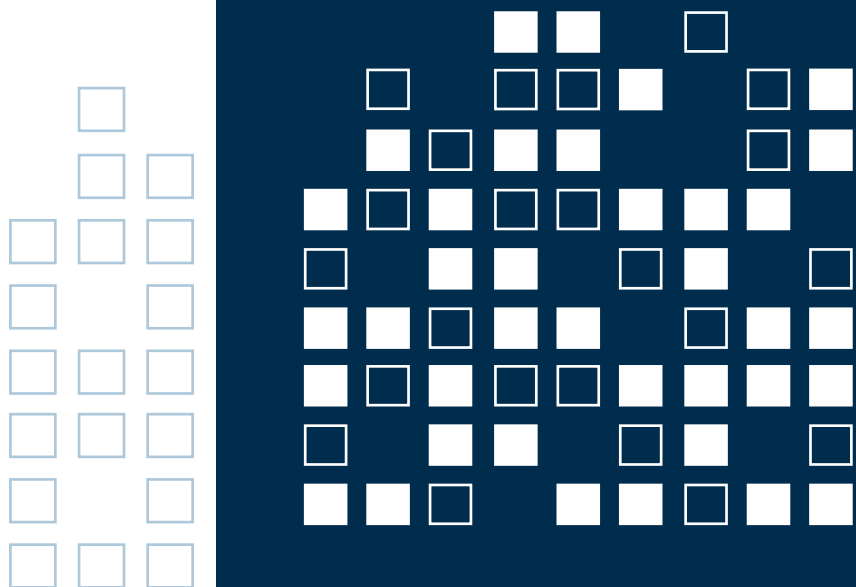
שיתוף פעולה עם כלל

החברה התקשרה עם כלל בהסכם הלוואה נון ריקורס שמהותו העסקית הינה העמדת מימון במשותף לפרויקטים בהיקף כולל (כלל והחברה יחדיו) של 500 מיליוני ש"ח. מסך זה מעמידה כלל 60%, קרי – 300 מיליוני ש"ח והיתרה ע"י החברה. סכומי האשראי המתקבלים מכלל אינם נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה (יתרות הנכסים מוצגות בנטו ובהתאם גם יתרת ההכנסות בנטו).

במסגרת שיתוף פעולה זה מניף מקבלת תשואה עודפת על הכספים המתקבלים מכלל בשיעור של 2% לשנה.
למועד הדוחות הכספיים התקבל מכלל אשראי בסך 111.4 מיליוני ש"ח (מתוך 300 מיליוני ש"ח האמורים לעיל).

**צמיחה בהיקפי
הפעילות המסורתיות
ופיתוח מתווים ומוצרים
נלווים ויצירתיים**

**הרחבת שיתופי הפעולה
עם תאגידים פיננסיים**





החברה פועלת
בשוק גדול וסולידי
בעל פוטנציאל
צמיחה משמעותי



לחברה ניסיון מוכח ועשיר
בתחום פעילותה - 26 שנות
פעילות של מימון נדל"ן,
לרבות בשווקים מאתגרים
וניהול משברים



החברה נהנית משיתוף
פעולה מלא עם מרבית
הגורמים המממנים בענף
(בנקים וגופי מימון נוספים)



החברה נהנית
ממוניטין גבוה בקרב
קהל לקוחותיה
(לקוחות חוזרים)



בעלת השליטה בחברה –
מבטח שמיר אחזקות בע"מ



לאורך כל שנות פעילותה, תשואת
החברה על השקעותיה הינה
תשואה דו-ספרתית, לצד יכולת
חיתום יוצאת דופן המתבטאת
בשיעורי דיפולט* זניחים מהמימון
(קרן+תמורה) בפרויקטים שנחתמו
ב-12 השנים האחרונות שיעור
הדיפולט זניח



פוטנציאל צמיחה בשל המקורות
הפנויים והפוטנציאליים (בין
היתר משת"פ עם מוסדיים),
לצד המוניטין והיכולת של מניף
בתחום הפעילות



מניף

שרותים פינוסיים בע"מ

תודה רבה

maor@menif.co.il

מאור דואק

nili@menif.co.il

נילי ברדה

טל. 03-6124005