

מצגת לשוק ההון

נובמבר 2026

על בסיס נתוני דוח 30.09.2026

רישיון מורחב למתן אשראי 54731

מניף
שרותים פיננסיים בע"מ

הבהרה משפטית



מצגת זו הוכנה על ידי החברה - 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 ונכונותו לא נבחנה על פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו ו/או לשלמותו של המידע ידי החברה באופן עצמאי. התממשותו 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.

פרופיל החברה

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:

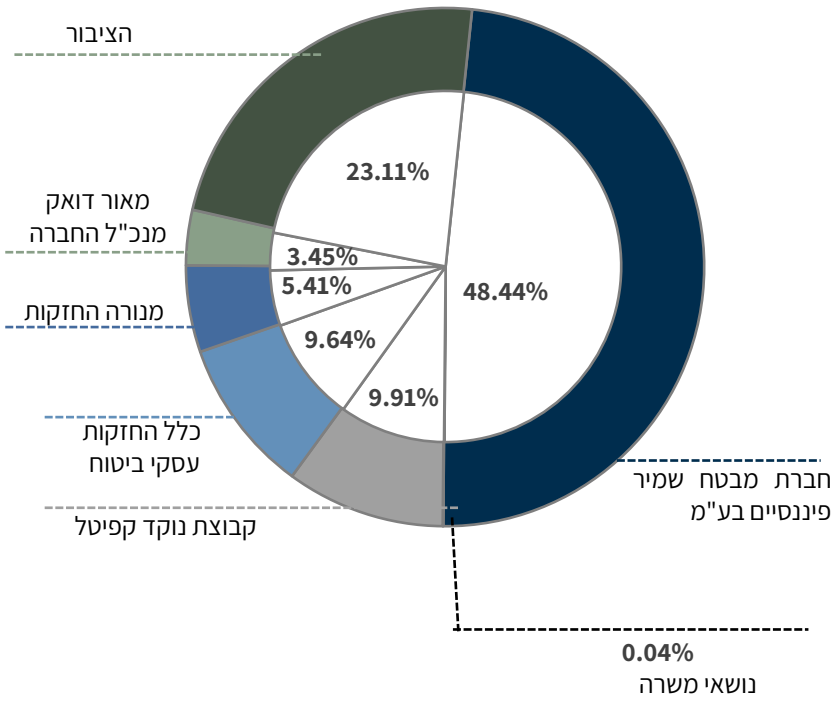
אג"ח (סדרה ב') הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 7.22%, אג"ח (סדרה ג') הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 6.4% ואג"ח (סדרה ד') הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 5.37%. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראה שקפים 14-16.

ביום 30 בספטמבר 2026 בוצע פדיון סופי של אגרות החוב (סדרה א').

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

ניסיון, מקצועיות ומוניטין של למעלה מ-27 שנה.

בעלי המניות בחברה הינם:



4,890
מיליון ש"ח

תיק לקוחות* (אשראי) נכון ליום 30/09/2026

151
מיליון ש"ח

רווח פיננסי** לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30/09/2026

* תיק הלקוחות של החברה כולל פרויקטים בסך כ-277 מיליון ש"ח המנוהלים עבור כלל ביטוח עימה 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 11 להלן).

מבנה בעלות והנהלת החברה

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

הנהלת החברה



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



מר מאור דואק

מנכ"ל

מכהן כמנכ"ל החברה משנת 2009 בעל ניסיון של למעלה מ-25 שנה בתחום מימון נדל"ן



גב' נילי ברדה

מנהלת כספים

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

עיקרי הפעילות - החברה

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

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

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

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

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

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



ניהול סיכונים ויכולת חיתום

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

ביזור התיק נכון להיום



תיק ההלוואות של החברה מבוזר בין **230 פרויקטים שונים (כולל התחייבויות חתומות ל-30.09.2026)**

חשיפה ממוצעת לעסקה (חלק החברה)** בהיקף של **כ-14 מיליון ש"ח**

ב -25 עסקאות*** חשיפת החברה לפרויקט הינה **גבוהה מכ-30 מיליון ש"ח****

ב-25 עסקאות*** חשיפת החברה הינה **כ-20-30 מיליון ש"ח לפרויקט**

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

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

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

03 **לקוחות החברה נבחרים בקפידה ובהיקף רחב ומבוזר**

* 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 שהוארכו בהסכמת החברה ולקוחותיה השונים ב-6 השנים האחרונות, המעידים על השימוש בכלי לוחות הזמנים ככלי לניטור הסיכון וניהולו בכל מצבי השוק המשתנים לאורך השנים(**):

ליום	סה"כ שיעור היקפי המימון בהסכמים שהוארכו בתקופת הדוח מתוך סך תיק הלקוחות
31/12/2020	26%
31/12/2021	19%
31/12/2022	21%
31/12/2023	8%
31/12/2024	17%
31/12/2025	32%
30/9/2026	28%(***)

(*) שיעור היקפי המימון בהסכמים שהוארכו בתקופת הדוח 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.

(***) הסכמים שהוארכו בתום התקופה ההסכמית כ-17% בלבד (כלומר 11% הוארכו עוד בטרם נגמרה תקופת ההסכם בפועל) וזאת עקב שינוי סטטוס בפרויקטים או בעסקת המימון.

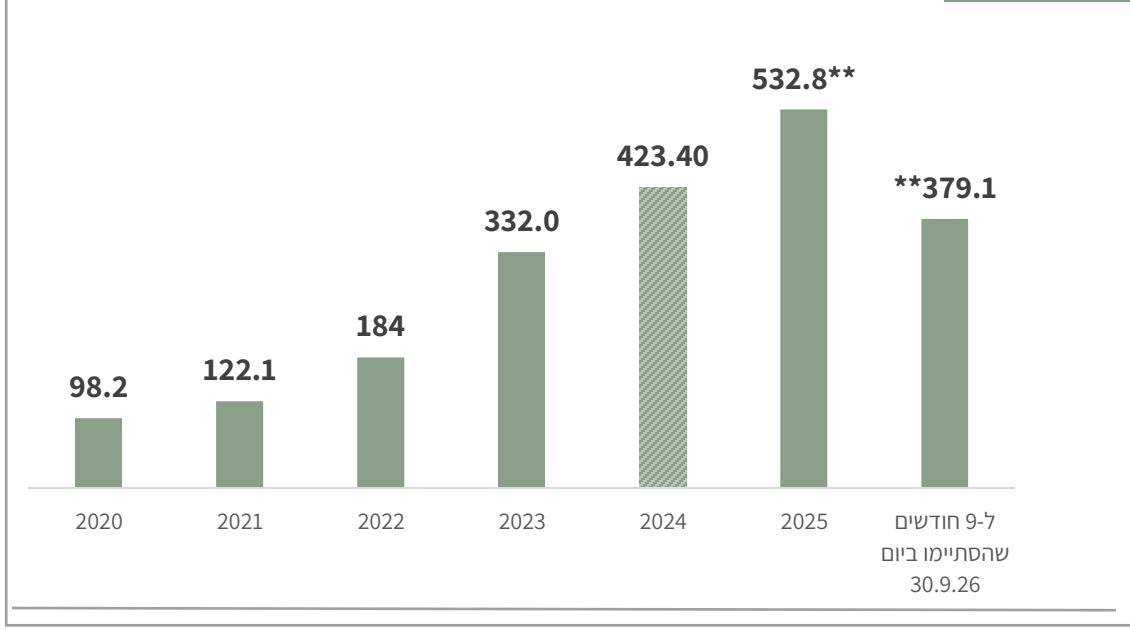
בהתאם, למועד הדוח, ההסכמים בהם בוצעה הארכת תקופה הינם במרביתם פועל יוצא של מודל החברה (מודל המיושם מיום הקמתה) כאמור לעיל, כאשר ניתן לציין כי לאור התארכות לוחות הזמנים בפרויקטים (עקב תנאי השוק), מגמה זו והשימוש במודל קיבלו משנה תוקף.

צמיחת החברה

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

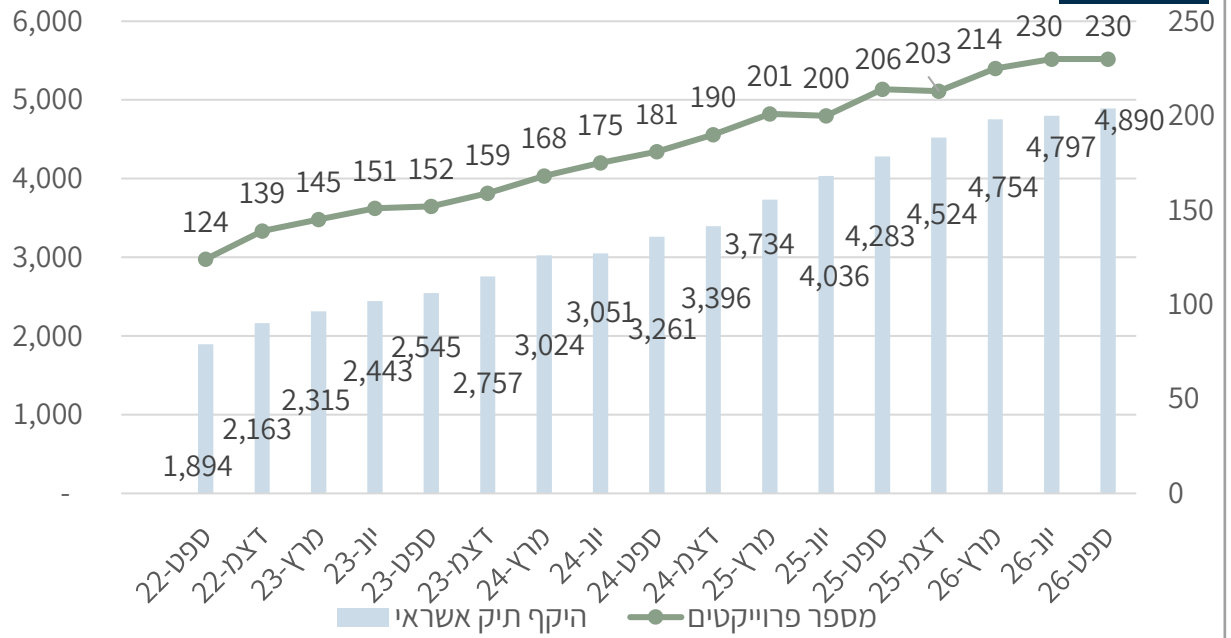
התפתחות הכנסות בישראל

(מיליוני ש"ח):



התפתחות תיק הלקוחות (אשראי)

(מיליוני ש"ח):



Q1	Q2	Q3	Q4	2022	Q1	Q2	Q3	Q4	2023	Q1	Q2	Q3	Q4	2024	Q1	Q2	Q3	Q4	2025	Q1	Q2	Q3
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	145.0	הכנסות	126. 9	128.8	123.4

* תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות ללקוחות (ל-9/2026 כולל פרויקטים בסך של כ-277 מיליון ש"ח המנוהלים עבור כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("**כלל ביטוח**"). ביום 25 ביוני 2025, החברה התקשרה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נון ריקורס עם מספר תאגידים פיננסיים בשליטת כלל ביטוח (אשר החברה התייחסה אליו בדיווחיה המיידים ודוחותיה כ-"**תאגיד פיננסי ד'**"). יודגש, כי כלל ביטוח הינו בעל עניין בחברה מכוח החזקותיו במניות החברה. בדוחות הכספיים החברה מציגה רק את חלקה במימון שניתן ללקוחותיה, קרי בנטו).

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

צמיחת החברה



* הנפקה (IPO)

** אחרי חלוקת דיבידנד בסך של כ-279.7 מיליון ש"ח עד ספטמבר 2026

ביום 16 בנובמבר 2026 החליט דירקטוריון החברה על **חלוקת דיבידנד בסך של כ-20 מיליון ש"ח** (כ-0.32676 ש"ח לכל מניה רגילה נכון למועד האמור), וזאת לאחר **חלוקת דיבידנד בסך כולל של 279.7 מיליון ש"ח ממאי 2021 עד ספטמבר 2026** (בממוצע כ-4.61 ש"ח לכל מניה רגילה).

כמו כן החליט דירקטוריון החברה תכנית **רכישה עצמית של מניות בהיקף של 10 מיליון ש"ח**, זאת בנוסף לרכישה עצמית של מניות בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח שבוצעה בשנת 2024.

כ-538 מיליון ש"ח ליום 30.9.2026

היקף כספי של צבר הפרויקטים הקיימים שאושרו למתן מימון וטרם הועמד המימון עבורם בפועל.

(ליום אישור הדוחות הכספיים – סך של כ-641 מיליון ₪)

היקף כספי של צבר הפרויקטים הקיימים שאושרו למתן מימון וטרם הועמד המימון עבורם בפועל.

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

161	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2025	2024	2025	2024
	(באלפי ש"ח)									
רווח כולל נטו	49,598	47,480	50,849	43,146	50,404	41,948	53,652	41,539	47,480	39,221
גידול (קיטון) בהכנסות/הוצאות להפרשה כללית להפסדי אשראי, בניכוי השפעות מס	589	161	1,304	759	905	522	(418)	833	161	3,276
תשלום מבוסס מניות בגין אופציות לנושאי משרה	1,760	151	1,747	162	1,747	173	1,892	315	151	339
סה"כ רווח פיננסי (בנטרול ההשפעות המפורטות לעיל)	**51,947**	**47,792**	**53,899**	**44,067**	**53,056**	**42,643**	**55,126**	**42,687**	**47,792**	**42,836**

* 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.

** 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 הפרויקט, 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-0.58% מתיק הלקוחות ליום 30 בספטמבר 2026.

סיכום תוצאות והתשואה על ההון

שיעור רווח פיננסי* מההכנסות (מיליוני ש"ח)

	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 סה"כ	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 סה"כ	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 סה"כ	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
הכנסות	123.4	128.8	126.9	532.8	145.0	137.5	128.5	121.8	423.4	117	106.2	102.5	97.6	332	92.2	86.7	81.4	71.5
רווח פיננסי*	51.9	53.9	53.1	190	55.1	47.8	44.3	42.8	159.5	42.9	43.8	36.7	36.0	130.1	36.0	33.7	31.0	29.3
שיעור רווח פיננסי* מההכנסות	42.1%	41.9%	41.8%	35.7%	38%	34.8%	34.5%	35.1%	35.4%	36.7%	41.2%	35.8%	36.9%	39.2%	39.1%	38.9%	38.1%	41.0%

כ-30.7% במונחים שנתיים

תשואה על ההון לתחילת שנה על פי הרווח הפיננסי* לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ב-30 בספטמבר 2026

* 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 30.09.2026 (באלפי ש"ח)

נכסים	
מזומנים ושווי מזומנים	20,855
חייבים אחרים	549
מלאי נדל"ן	6,136
הלוואות לחברות קבלניות	972,522
סך רכוש שוטף	**1,000,062**
הלוואות לחברות קבלניות	3,014,580
רכוש קבוע	2,348
מיסים נדחים ועלויות מימון נדחות	5,699
מכשירים פיננסים נגזרים	3,406
סך נכסים	**4,026,095**

התחייבויות	
אשראי מתאגידים בנקאיים	245,507
אגרות חוב	115,559
זכאים אחרים	32,564
צדדים קשורים	8,418
חלויות שוטפות הסכם חכירה	250
סך התחייבויות שוטפות	**402,298**
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,207,299
אגרות חוב	653,229
התחייבויות אחרות לז"א	278
התחייבות בגין הסכם חכירה	1,600
סה"כ הון	761,391
סך התחייבויות והון	**4,026,095**

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 פרטית 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 (נובמבר 2026):	כ-243,062 אלפי ש"ח (נכון ליום 16.11.2026).
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

סדרה	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 שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026
ב'	230 מיליון ש"ח	245 מיליון ש"ח	כ-761 מיליון ש"ח	15%	16%	19%

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, 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 (נובמבר 2026):	כ-363,546 אלפי ש"ח (נכון ליום 16.11.2026).
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

סדרה	אמת מידה פיננסית					
	הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			יחס מינימלי של הון עצמי למאזן נטו הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)		
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026
ג'	275 מיליון ש"ח	290 מיליון ש"ח	כ-761 מיליון ש"ח	15%	16%	19%

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.

פרטים נוספים אודות אג"ח (סדרה ד')

סדרה:	ד'.
מועד הנפקה :	הונפקו ב-19 בינואר 2026.
שווי נקוב בעת ההנפקה / הרחבה :	189.3 מיליוני ש"ח
שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (נובמבר 2026):	כ-185,404 אלפי ש"ח (נכון ליום 16.11.2026).
סוג הריבית:	ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 5.37%.
מועד תשלומי קרן:	ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2030 עד 2032.
מועד תשלומי ריבית:	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל).
תנאי הצמדה לקרן ולריבית:	קרן אגרות החוב (סדרה ד') 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 18 בינואר 2026 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
ד'	כן	לא	לא

סדרה	אמת מידה פיננסית					
	הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)			יחס מינימלי של הון עצמי למאזן נטו הון עצמי מינימלי (כהגדרתו בשטר נאמנות)		
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי (*)	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30 בספטמבר 2026
ד'	310 מיליון ש"ח	325 מיליון ש"ח	כ-761 מיליון ש"ח	15%	16%	19%

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.

פוטנציאל הצמיחה של החברה



761 מיליון ש"ח הון עצמי

2,851 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי של החברה בבנקים נכון ליום 30/09/2026

768 מיליון ש"ח

אג"ח (כל הסדרות) נכון ליום 30/09/2026

300 מיליון ש"ח (אינם מוצגים בדוחות הכספיים) מכלל ביטוח****

458 מיליון ש"ח* **

מסגרות פנויות ויתרות מזומנים נכון ליום 30/09/2026 להשקעות פוטנציאליות עתידיות(כולל יתרה לא מנוצלת בסך 23 מיליון ש"ח במסגרת שיתוף הפעולה עם כלל ביטוח).

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

הרחבת פעילות מימון נדל"ן בתחומי הליבה של החברה

***לפרטים בנושא פעילות מימון עם גופים פיננסיים נוספים, ראה שקפים 19-18 להלן.**

****למועד אישור הדוחות הכספיים, ההתחייבות לתאגידים הפיננסיים א'-ג' נפרעה במלואה.**

*****היתרה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה בסך של 630 מיליון ש"ח.**

****** למועד הדוחות הכספיים, יתרת הקרן שהתקבלה מכלל ביטוח הינה בסך של כ-253 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות כספיים, היקף ההתקשרות עם כלל ביטוח הינו בסך 550 מיליון ₪ בכפוף להוראות ההסכם, מהם יתרת הקרן שהתקבלה הינה בסך של כ-275 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.

פעילות השקעה בשיתוף עם גופים פיננסיים (המשך)



<u>שיתוף פעולה עם תאגידים פיננסיים א' - ג'</u>

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההתחייבויות לתאגידים הפיננסיים א'-ג' נפרעו במלואן.

<u>שיתוף פעולה עם כלל ביטוח</u>

החברה התקשרה עם כלל ביטוח בהסכם הלוואה נון ריקורס שמהותו העסקית הינה העמדת מימון במשותף לפרויקטים בהיקף כולל (כלל ביטוח והחברה יחדיו) של כ-900 מיליוני ש"ח (בכפוף לתנאי ההסכם והתוספת להסכם שנחתמה באוקטובר 2026). מסך זה תעמיד כלל ביטוח 60%, קרי – עד 550 מיליוני ש"ח, והיתרה ע"י החברה. סכומי האשראי המתקבלים כלל ביטוח אינם נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה (יתרות הנכסים מוצגות בנטו ובהתאם גם יתרת ההכנסות בנטו).

במסגרת שיתוף פעולה זה, החברה מקבלת תשואה עודפת על הכספים המתקבלים מכלל ביטוח בשיעור של 2% לשנה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, יתרת הקרן שהתקבלה מכלל ביטוח אשראי בסך של כ- 253 מיליוני ש"ח (מתוך 550 מיליוני ש"ח האמורים לעיל).

אסטרטגיה ארוכת טווח

צמיחה בהיקפי הפעילות המסורתיים ופיתוח מתווים ומוצרים נלווים ויצירתיים

הרחבת שיתופי הפעולה עם תאגידים פיננסיים

סיכום

החברה פועלת בשוק גדול וסולידי בעל פוטנציאל צמיחה משמעותי

לחברה ניסיון מוכח ועשיר בתחום פעילותה - 27 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)

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

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

בעלת השליטה בחברה – מבטח שמיר אחזקות בע"מ

* דיפולט במצגת זו משמעו הפסדי אשראי על קרן המימון.



מניף
שרותים פיננסיים בע"מ

תודה רבה

מאור דואק maor@menif.co.il

נילי ברדה nili@menif.co.il

טל. 03-6124005