

מ.ו. השקעות בע"מ

("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

החל מיום 1 בינואר 2025, חדלה החברה להיות "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בהתאם להוראות תקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 תמשיך החברה לעשות שימוש בהקלות המנויות בתקנה 5 לתקנות הדוחות, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית ל-20%.

בהתאם לתקנה 39א לתקנות הדוחות, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים ו/או העשויים להיות מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדוח התקופתי שאירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2025, החל ממועד פרסום דוח הרבעון הראשון של החברה ליום 31 במרס 2025 (כפי שפורסם ביום 26 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 037259-01-2025)) ועד למועד פרסום דוח זה ("הדוח").

1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' נילי וינברג וד"ר משה וינברג, המחזיקים נכון למועד פרסום הדוח בכל הונה המונפק והנפרע של החברה (בחלקים שאינם שווים). מאז היוסדה ונכון למועד פרסום הדוח, מהווה החברה חלק מפעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות אחד – נדל"ן מניב למגורים. כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה להרחיב את פעילותה על-ידי רכישה, הקמה, השבחה, פיתוח והשכרה של נדל"ן לגביו מזהה החברה פוטנציאל השבחה. פעילות החברה מתמקדת באיתור, החזקה והשבחה של נדל"ן באזורי ביקוש מרכזיים בעיקר בגוש דן. החברה מאתרת ורוכשת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה מתוך כוונה להחזיקם לתקופה ארוכה ולהפיק מהם רווחים. לקבוצה ניסיון רב שנים בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר (תב"ע), הרחבת זכויות בנייה והשבחת נכסים לשימור.

נכון למועד הדוח, נכסי החברה, למעט הקרקעות המצויות בהליכי תכנון ובניה שונים, מניבים הכנסות שוטפות מדמי שכירות.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1. בחודש יוני 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם משקיע מסווג בדבר הקצאה פרטית של 5,425,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-6 מיליון ש"ח. ביום 2 ביולי 2025, העביר המשקיע המסווג את תמורת ההנפקה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 29 ביוני 2025 (אסמכתא מספר: 046223-01-2025).

3. תחום הנדל"ן המניב

להלן תמצית נתונים אודות נכסים מהותיים מאוד ונכסי נדל"ן אחרים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה של החברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

3.1. בני ברק (נכס בהקמה מהותי מאוד המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
88,460	93,334	96,355	שווי הוגן בסוף תקופה (*) (**)
12,118	-	-	רווח (הפסד) משערוכים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
39,868	44,742	47,762	עלויות הקמה מצטברות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

(**) יצוין, כי הגידול בשווי הנכס (על אף שטרם בוצעה הערכת שווי עדכנית) נובע מהשקעות שמבצעת החברה בהקמת הנכס, אשר נעשות מתוך הכספים השמורים בחשבון הנאמנות, הכל בהתאם למנגנון "הכספים השמורים" הקבוע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג').

3.2. אידלסון 17, תל אביב (נכס מהותי מאוד המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה א') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
40,560	40,560	40,560	שווי הוגן בסוף תקופה
352	99	105	סך כל הכנסות הנכס
2,082	(19)	(19)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
837	829	829	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
338	67	98	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

3.3. מזא"ה 71, תל אביב (נכס מהותי מאוד המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
65,690	66,990	66,990	שווי הוגן בסוף תקופה
279	81	82	סך כל הכנסות הנכס
954	(19)	(90)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
213	236	236	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)
221	67	(55)	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

3.4. נחמני 64, תל אביב (נכס מהותי מאוד המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה א') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
89,640	89,640	89,640	שווי הוגן בסוף תקופה
991	291	291	סך כל הכנסות הנכס
2,670	(84)	(39)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
896	782	782	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
324	240	242	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

3.5. גבעת זאב (קרקע להשקעה מהותית מאוד)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
44,300	44,300	44,300	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
2,030	11	(21)	רווח (הפסד) משערוכים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות הקמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

3.6. תל השומר (קרקע להשקעה מהותית מאוד המשועבדת לטובת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
51,300	51,300	51,300	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
430	(19)	(19)	רווח (הפסד) משערוכים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות הקמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

3.7. ראשון לציון (קרקע להשקעה מהותית מאוד המשועבדת לטובת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
-	190,000	190,000	שווי הוגן בסוף תקופה
-	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
-	(1,443)	-	רווח (הפסד) משערוכים
-	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
-	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
-	ל.ר.	ל.ר.	עלויות הקמה
-	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו למעלה מתשעים (90) ימים. להערכת הנהלת החברה ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2025, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור, ראה בדוח התקופתי לשנת 2024.

4. **פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים**

לפרטים אודות הערכות השווי לנכסים המהותיים מאוד של החברה, ראה כמפורט בסעיף 7.2 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

מ.ו. השקעות בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה (6) ושלושה (3) חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח (וככל שנדרש, אף לאחר מכן ועד למועד פרסום הדוח) אשר השפעתם הינה מהותית לחברה. דוח זה נערך בהתאם לתקנות הדוחות, ובהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (כפי שפורסם ביום 26 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-020840)) ("הדוח התקופתי לשנת 2024") ודוח הרבעון הראשון של החברה ליום 31 במרס 2025 (כפי שפורסם ביום 26 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-037259)) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2024").¹

1. המצב הכספי של החברה

בטבלה שלהלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2025		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	5,241	594	3	עיקר הגידול במזומנים ושווי מזומנים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מכספים משוחררים שהתקבלו מתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד'). ראה גם דוח תזרים מזומנים למחצית הראשונה של שנת 2025.
מזומן מוגבל לזמן קצר	46,341	1,851	15,604	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהפקדת כספי הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') לחשבון הנאמנות המשוועבד למחזיקי אגרות החוב עד השלמת התנאים לשחרור הכספים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').
חייבים ויתרות חובה	848	570	559	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול ביתרות מוסדות ממשלתיים לקבל בסך של כ-0.27 מיליון ש"ח.
בעלי שליטה	17,727	13,298	12,113	ראה הסבר בבעלי שליטה בנכסים הלא שוטפים.
סה"כ נכסים שוטפים	70,157	16,313	28,279	
נדל"ן להשקעה	588,407	354,630	389,174	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהעברת קרקע בראש"צ בשווי של 190 מיליון ש"ח מבעלי השליטה לחברה (ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים), מתוספות בנייה בנכס בבני ברק בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח ומתוספת בנכס במוזא"ה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח בעקבות פינוי דיירת מוגנת.

¹ דוח דירקטוריון זה עשוי לכלול גם מידע המהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד אישור הדוח וכולל הערכות של החברה ושל מנהליה או כוונות שלהם נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש בצורה שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, זאת, בין היתר, בשל אי-דיוקים באומדנים, שינויים בתוכנית העבודה של החברה, שינויים לא-צפויים בתחום פעילות החברה או בשוק הנדל"ן בישראל ובסביבה הכללית בה פועלת החברה ו/או התממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
בעלי שליטה	84,892	100,558	85,616	עיקר השינוי בתקופה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו משערוך יתרת חוב הבעלים מעליית המדד בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח ומתוספת ריבית לקבל בסך של כ-2 מיליון ש"ח ובניכוי סך של כ-5.5 מיליון ש"ח שסווג לזמן הקצר לאור פירעונו בתקופה השוטפת בהתאם לפריסת התשלומים.
נכסים לא שוטפים	673,299	455,188	474,790	
סה"כ נכסים	743,456	471,501	503,069	
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	491	18,507	915	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מקיטון במשיכת היתר בחשבונות הבנקאיים.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	12,596	-	12,401	ללא שינוי מהותי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024. היתרה נובעת מחלויות שוטפות של קרן אגרות החוב (סדרה א' ו-סדרה ב').
בעלי שליטה	385	8,293	260	---
ספקים ונותני שירותים	2	35	19	-
זכאים ויתרות זכות	5,270	1,239	2,444	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בהוצאות ריבית לשלם בגין אגרות חוב (סדרה ג' ו-סדרה ד') בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות לשלם בגין מס רכישה של הקרקע בראשון לציון בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות לשלם בגין שכר לבעלי השליטה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח בגין תשלום מס רכישה שנצבר לתחילת התקופה וכן תשלום ריבית לשלם בגין אגרות חוב סדרה ג' שנצבר לתחילת התקופה.
התחייבויות שוטפות	18,744	28,074	16,039	
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	5,279	48,469	5,401	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מפירעונות שוטפים של הלוואות בסך של כ-0.12 מיליון ש"ח.
בעלי שליטה	703	2,657	3,677	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהחזר יתרת קו אשראי בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח בתוספת הלוואה בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח מבעלי השליטה בעקבות העברת קרקע בראש"צ והחזר הלוואה בסך של כ-15 מיליון ש"ח (לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים).
צדדים קשורים	2,761	6,200	6,246	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בעקבות תשלומים לצד קשור בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.
התחייבויות מיסים נדחים	91,208	49,304	52,083	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מיצירת התחייבות מיסים נדחים בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח בגין הקרקע בראש"צ אשר הועברה מבעלי השליטה לחברה (ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים) בניכוי מיסים נדחים בסך של כ-2.24 מיליון ש"ח בגין הפסדים מועברים וקיטון בעתודה למס בגין גידול בעלויות הנדל"ן להשקעה בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח.

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
אגרות חוב	356,978	160,875	227,047	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בחודש בפברואר 2025 בסך של כ-131 מיליון ש"ח (נטו מעלויות העסקה), שערך יתרת אגרות חוב בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח, תשלום קרן אגרות חוב סדרה א' בסך של כ-8.1 מיליון ש"ח והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב בסך של כ-0.88 מיליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	456,929	267,505	294,454	
סה"כ הון	267,783	175,922	192,576	ראה דוח על השינויים בהון.
סה"כ התחייבויות והון	743,456	471,501	503,069	

2. תוצאות הפעילות

להלן פרטים אודות הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
הכנסות מדמי שכירות	1,077	866	541	465	1,828	הגידול בהכנסות מדמי שכירות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת שכירות בדירות בנכס בתלפיות (אשר הועבר לחברה בחודש אפריל 2024) בסך של כ-62 אלפי ש"ח, עלייה בהכנסות בנכס במזא"ה בסך של כ-18 אלפי ש"ח בעקבות תוספת שכירות שנבעה מפינוי דייר מוגן בנכס, עלייה בהכנסות מדמי שכירות בנכס בנחמני בסך של כ-105 אלפי ש"ח בעקבות אכלוס דירה פנויה וכן עלייה בהכנסות בנכס באידלסון בסך של כ-28 אלפי ש"ח. העלייה בהכנסות מדמי שכירות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת עלייה בהכנסות בנכס במזא"ה בסך של כ-9 אלפי ש"ח בעקבות תוספת שכירות שנבעה מפינוי דייר מוגן בהכנסות מדמי שכירות בנכס בנחמני בסך של כ-52 אלפי ש"ח בעקבות אכלוס דירה פנויה וכן עלייה בהכנסות בנכס באידלסון בסך של כ-14 אלפי ש"ח.
הוצאות תפעול נכסים	(301)	(174)	(171)	(76)	(473)	הגידול בתקופה נובע מעלויות תחזוקה שוטפות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
						בנכסים בתוספת הוצאות בגין הדירות בכנס בתלפיות.
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(344)	2,049	(194)	2,218	20,431	
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,116)	(1,648)	(1,046)	(800)	(4,025)	הגידול בחציון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בעקבות עלייה בהוצאות משפטיות בסך של כ-0.46 מיליון ש"ח, עלייה בהוצאות השכר בסך של כ-0.22 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון	(17,153)	(14,216)	(10,687)	(7,173)	(27,272)	עיקר הגידול בהוצאות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקת אגרות החוב (סדרה ג' ו-סדרה ד') אשר הגדילו את מצבת ההתחייבויות בחברה וכן עלייה בהוצאות בגין שערך אגרות החוב בעקבות הצמדה למדד.
הכנסות מימון	6,642	9,713	3,890	4,294	18,188	הקטיון בתקופה של השישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בהכנסות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקטיון ביתרת החובה לבעלי השליטה בסך של כ-47 מיליון ש"ח בשנת 2024 בעקבות פירעון הלוואות והעברת הלוואות לבעלי השליטה לאחר קבלת אישור הגורם המממן ובתוספת הכנסות מימון בגין חלק מיוחס לבעלי השליטה בגין אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב'
הטבת מס (הוצאות מיסים)	2,627	784	1,763	246	(1,995)	
רווח נקי (הפסד) וכולל	(9,568)	(2,626)	(5,904)	(826)	6,682	

3. נזילות ומקורות מימון

3.1. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפת (הון חוזר חיובי (נטו)) בסך של כ-51,413 אלפי ש"ח.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	
70,157	נכסים שוטפים
(18,744)	התחייבויות שוטפות
51,413	הון חוזר חיובי (עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות)

3.2. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(1,845)	(3,945)	(370)	(1,995)	(5,496)	ראה דוחות תזרים המזומנים.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(7,930)	(200)	(2,241)	(3,514)	(9,891)	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	15,013	4,341	(27,508)	6,102	14,992	

3.3. מקורות מימון

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורותיה העצמיים, וכן באמצעות קו אשראי שהועמד לה על-ידי בעלי השליטה בחברה, אשראי ממוסדות פיננסיים והנפקת אגרות חוב לציבור.

4. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

כמפורט לעיל, ליום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים. להערכת הנהלת החברה, אין לתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת כאמור השפעה מהותית על מצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה ואין חשש סביר שהחברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה. זאת, בין היתר, לאור הונה העצמי של החברה, הפריסה הארוכה יחסית של לוחות הסילוקין של אגרות חוב שהנפיקה, הפער הקיים בין נתוני החברה בפועל לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, מסגרת האשראי בסך של 15 מיליון ש"ח שהועמדה לה על-ידי בעלי השליטה וכן גמישותה הפיננסית של החברה, כפי שבאה לידי ביטוי בעיקר באפשרויות החברה למכירה ו/או מימון מחדש של נכסים אשר עומדים לרשותה במידת הצורך, כמו גם יכולתה לגייס חוב חדש במידת הצורך לרבות מהמערכת הבנקאית ומהציבור.

בהיעדר גירעון בהון החוזר, ולאור תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפניו, דירקטוריון החברה קבע כי להערכתו אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בכדי להצביע על חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה, ובהתאם לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

הערכות החברה בקשר עם מצב נזילותה, איתנותה הפיננסית ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על מצבה הפיננסי של החברה ועל תוכניות העבודה שלה, על תזרים מזומנים חזוי שנבחן על-ידי דירקטוריון החברה, על הערכות ואומדנים של הנהלת החברה ועל אופן הבנתה את תחום פעילות החברה והסביבה הכללית בה היא פועלת, נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש בצורה שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, בשל אי-דיוקים באומדנים, שינויים בתוכנית העבודה של החברה, שינויים לא-צפויים בתחום פעילות החברה, בשוק הנדל"ן בישראל ובסביבה הכללית בה פועלת החברה ו/או התממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

5. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראה ביאור 3 לדוחות הכספים ליום 30 ביוני 2025.

6. מצבת התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2025 כאמור בתקנה 38 לתקנות הדוחות כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לדוח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

7.1 אגרות החוב (סדרה א')

אגרות החוב (סדרה א')	
מועד ההנפקה	25 ביולי 2023
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	76,800,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית ²	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2025	69,120,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2025	-
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025	70,718 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2025	78,375 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד פרסום הדוח	74,545,000 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6% ("הריבית הנקובה"). יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') ³ נקבע מנגנון להתאמה של שיעור הריבית השנתי בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות. בהתאם למנגנון ההתאמה האמור (במצטבר), השיעור המצטבר המרבי של הריבית הנוספת לא יעלה על 1.2% לשנה מעל הריבית הנקובה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות (סדרה א').
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים, כדלהלן: ביום 30 ביוני 2025 נפרע שיעור של 10% מהקרן, ביום 30 ביוני 2026 ייפרע שיעור של 10% מהקרן, ביום 30 ביוני 2027 ייפרע שיעור של 10% מהקרן וביום 30 ביוני 2028 ייפרע שיעור של 70% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשלום בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתי חלקי שניים, שישולמו ביום 31 בדצמבר 2023, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 וביום 30 ביוני 2028 (תשלום ריבית אחרון יבוצע ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 30 ביוני 2028). כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה א'), תתחיל במועד תשלום הריבית הקודם ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הנוכחי.
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהינה צמודות למדד היסודי (שהינו מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש יוני 2023 בגין חודש מאי 2023) במשך כל תקופת האג"ח. ההצמדה למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום שווה למדד היסודי או ירד לעומת המדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני חלוף לפחות 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות (סדרה א').
הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 46-48, תל-אביב. האחראי הנאמן על הסדרה בחברת הנאמנות: עו"ד שלומי אילני. טלפון: 03-6374354.
דירוג	אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.
בטוחות	להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה א') (ובכלל זה קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים אידלסון 17 ו-נחמני 64, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה א').
מגבלות על ביצוע חלוקה	ראה סעיף 6.11.1 לשטר הנאמנות (סדרה א').
התחייבויות לא ליצור שעבדים	החברה התחייבה לא ליצור שעבדים כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה א'). נכון למועד הדוח החברה לא יצרה שעבדים בניגוד לאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה א') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה א').

למועד הדוח החברה עומדת בכל תנאי אגרות החוב (סדרה א'). כמו-כן, החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה א').

7.2 אגרות החוב (סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה ב')	
מועד ההנפקה	14 בפברואר 2024
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	84,800,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית ²	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2025	84,800,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2025	-

- 2 "סדרה מהותית" – כאמור בתקנה 10(ב)13 לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך ההתחייבויות התאגיד על-פיה לתום שנת הדיווח, מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד.
- 3 שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 30 במאי 2023, כפי שצורף כנספח ב' לפרק 2 של תשקיף החברה ("שטר הנאמנות (סדרה א')").

אגרות החוב (סדרה ב')	שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025
88,373 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2025
93,441 אלפי ש"ח	יתרת ערך נקוב למועד פרסום דוח
84,800,000 ש"ח	סוג הריבית ושיעורה
ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.1%. יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') ⁴ נקבע מנגנון להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות. בהתאם למנגנון ההתאמה האמור (במצטבר), השיעור המצטבר המרבי של הריבית הנוספת לא יעלה על 1.5% לשנה מעל הריבית הנקובה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות (סדרה ב').	מועדי תשלום הקרן
קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשלושה תשלומים שאינם שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ביום 31 בדצמבר 2026 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ב') וביום 31 בדצמבר 2027 ייפרע שיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').	מועדי תשלום הריבית
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשלום בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (תשלום ריבית אחרון יבוצע ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 31 בדצמבר 2027). כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה ב'), תתחיל במועד תשלום הריבית הקודם ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הנוכחי.	תנאי הצמדה
קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי (מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש ינואר 2024 בגין חודש דצמבר 2023) במשך כל תקופת האג"ח. ההצמדה למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום שווה למדד היסודי או ירד לעומת המדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם
החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני חלוף לפחות 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ב'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות (סדרה ב').	הנאמן
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 46-48, תל-אביב. האחראי הנאמן על הסדרה בחברת הנאמנות: עו"ד שלומי אילני. טלפון: 03-6374354.	דירוג
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	בטוחות
להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה ב') (ובכלל זה קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמדיק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), שעבדה החברה את זכויותיה בנכס במזא"ה והנכס בתל השומר, כולם או חלקם, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים אודות הנכסים כאמור ראו סעיף 7 בפרק א' לדוח.	מגבלות על ביצוע חלוקה
ראה סעיף 6.11.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב').	התחייבויות לא ליצור שעבודים
החברה התחייבה לא ליצור שעבודים כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). נכון למועד הדוח החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב').	

למועד הדוח החברה עומדת בכל תנאי אגרות החוב (סדרה ב'). כמו-כן, החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ב').

7.3 אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג')	מועד ההנפקה
3 ביולי 2024	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
75,380,000 ש"ח	האם הסדרה מהותית
כן	יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2025
75,380,000 ש"ח	סכום הריבית שצברה בספרים ליום 30 ביוני 2025
1,042 אלפי ש"ח	שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025
77,856 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2025
82,443 אלפי ש"ח	יתרת ערך נקוב למועד פרסום הדוח
75,380,000 ש"ח	סוג הריבית ושיעורה
ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.38% ("הריבית הנקובה"). יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') ⁵ נקבע מנגנון להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות. בהתאם למנגנון ההתאמה האמור השיעור המצטבר המרבי של הריבית הנוספת לא יעלה על 1.5% לשנה מעל הריבית הנקובה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות (סדרה ג').	מועדי תשלום הריבית
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג') תשלום בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר 2024 ובימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (תשלום ריבית אחרון יבוצע ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 30 בספטמבר 2028) כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה ג'), תתחיל במועד תשלום הריבית הקודם ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הנוכחי.	מועדי תשלום הקרן
קרן אגרות החוב (סדרה ג') תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2026 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'), ביום 30 בספטמבר 2027 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וביום 30 בספטמבר 2028 ייפרע שיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').	

⁴ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 14 בפברואר 2024, כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 15 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-014170) ("שטר הנאמנות (סדרה ב')").

⁵ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 3 ביולי 2024, כפי שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף של החברה מיום 2 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-067671) ("שטר הנאמנות (סדרה ג')").

אגרות החוב (סדרה ג')	
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה תהינה צמודות למדדה יסודי (מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש יוני 2024 בגין חודש מאי 2024) במשך כל תקופת האג"ח. ההצמדה למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום שווה למדד היסודי או ירד לעומת המדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני חלוף לפחות 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ג'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות (סדרה ג').
הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 46-48, תל-אביב. האחראי הנאמן על הסדרה בחברת הנאמנות: עו"ד שלומי אילני. טלפון: 03-6374354.
דירוג	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.
בטוחות	להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה ג') (ובכלל זה קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שעבדה החברה את זכויותיה בנכס בבני ברק, כולו או חלקו, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ג').
מגבלות על ביצוע חלוקה	לפרטים ראה סעיף 6.11.1 לשטר הנאמנות (סדרה ג').
התחייבויות לא ליצור שעבדים	החברה התחייבה לא ליצור שעבדים, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ג'). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא יצרה שעבדים בניגוד לאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ג') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

למועד הדוח החברה עומדת בכל תנאי אגרות החוב (סדרה ג'). כמו-כן, החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ג').

7.4 אגרות החוב (סדרה ד')

אגרות החוב (סדרה ד')	
מועד ההנפקה	6 בפברואר 2025
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	133,000,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2025	133,000,000 ש"ח
סכום הריבית שנוצרה בספרים ליום 30 ביוני 2025	1,554 אלפי ש"ח
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025	135,223 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2025	137,110 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד פרסום הדוח	133,000,000 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.6% ("הריבית הנקובה"). יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') ⁶ נקבע מנגנון להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות. בהתאם למנגנון ההתאמה האמור השיעור המצטבר המרבי של הריבית הנוספת לא יעלה על 1.5% לשנה מעל הריבית הנקובה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות (סדרה ד').
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים אשר ישולמו בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 וביום 31 במרס 2030 (תשלום ריבית אחרון יבוצע ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 31 במרס 2030). כל תקופת ריבית של אגרות החוב (סדרה ד'), תתחיל במועד תשלום הריבית הקודם ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הנוכחי.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: ביום 31 במרס 2028 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 31 במרס 2029 ייפרע שיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') וביום 31 במרס 2030 ייפרע שיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה תהינה צמודות למדדה יסודי (מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש ינואר 2025 בגין חודש דצמבר 2024) במשך כל תקופת האג"ח. ההצמדה למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, אזי תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום שווה למדד היסודי או ירד לעומת המדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני חלוף לפחות 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ד'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות (סדרה ד').
הנאמן	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל-אביב. האחראי הנאמן על הסדרה בחברת הנאמנות: רם סבטי. דואר אלקטרוני: office@ntrust.co.il .
דירוג	אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות.
בטוחות	להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה ד') (ובכלל זה קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שעבדה החברה את זכויותיה בקרקע בראשל"צ, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ד').
מגבלות על ביצוע חלוקה	לפרטים ראה סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה ד').

⁶ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה מיום 9 בפברואר 2025, כפי שפורסם בדוח מיידי ביום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-009561) ("שטר הנאמנות (סדרה ד')").

אגרות החוב (סדרה ד')	התחייבויות לא ליצור שעבודים
החברה התחייבה לא ליצור שעבודים, כמפורט בסעיף 6.4.5 לשטר הנאמנות (סדרה ד'). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיף 6.4.5 לשטר הנאמנות (סדרה ד') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.4.5 לשטר הנאמנות (סדרה ד').	

למועד הדוח החברה עומדת בכל תנאי אגרות החוב (סדרה ד'). כמו-כן, החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ד').

7.5 בחנית עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי שטר הנאמנות (סדרה א'), שטר הנאמנות (סדרה ב'), שטר הנאמנות (סדרה ג') ושטר הנאמנות (סדרה ד') (יחד יכוננו: "שטרי הנאמנות"; אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') יחד יכוננו: "אגרות החוב"), בהתאם להוראות שטרי הנאמנות

אמת מידה פיננסית	שטרי הנאמנות				עמידה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2025
	שטר נאמנות (סדרה א')	שטר נאמנות (סדרה ב')	שטר נאמנות (סדרה ג')	שטר נאמנות (סדרה ד')	
הון עצמי מינימלי ⁷	50,000 אלפי ש"ח	90,000 אלפי ש"ח	90,000 אלפי ש"ח	130,000 אלפי ש"ח	267,783 אלפי ש"ח
יחס הון עצמי לסך מאזן ⁸ מינימאלי	22%	22%	22%	22%	38.41%
יחס חוב לבטוחה ⁹ מקסימלי	75%	82%	82%	1060%	אגרות החוב (סדרה א') – 59.13%; אגרות החוב (סדרה ב') – 75.38%; אגרות החוב (סדרה ג') – 78.34%; אגרות החוב (סדרה ד') – 52%

למועד הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות.

תאריך: 27 באוגוסט 2025

דירקטור תורג'מן	ד"ר גיא וינברג	נילי וינברג
דירקטור חיצוני (*)	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית ודירקטורית

(*) דירקטור חיצוני אשר הוסמך על-ידי דירקטוריון החברה, לחתום בשם החברה על דוח הדירקטוריון.

⁷ בהתאם לשטרי הנאמנות: "הון עצמי מינימאלי" – הון עצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים בתוספת כל הלוואה נחותה (כהגדרתה להלן) שהעמידו בעלי השליטה לחברה (קרן בלבד וביחס להלוואות שישולמו לאחר הפירעון הסופי של האג"ח, גם ריבית) ("הלוואות בעלים").

"הלוואה נחותה" הינה הלוואות בעלים (ככל שהועמדה לחברה) (קרן וריבית) אשר בתנאיה נקבע כי הינה נחותה להתחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות בגין תשלומי הקרן והריבית של מחזיקי אגרות החוב, וכן שמועד פירעונה (קרן וריבית) יהיה לאחר מועד פירעון אגרות החוב, וכי כל תשלום או זכות לפי הלוואה כאמור יבוצע או יהיה ניתן למימוש רק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה לפי שטר זה לרבות במקרה של פירוק.

⁸ בהתאם לשטרי הנאמנות: "יחס הון עצמי לסך המאזן" – היחס בין ההון העצמי המינימאלי לסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על-פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד.

⁹ בהתאם לשטרי הנאמנות: "יחס חוב לבטוחה" – סך השווה לערך המתואם של אגרות החוב (דהיינו קרן אגרות החוב בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו על אגרות החוב עד לאותו מועד וטרם שולמו) כפי שיהא מעת לעת, כאשר מהערך המתואם של אגרות החוב ינוכו סכומים המופקדים בחשבון הנאמנות (וביחס לאגרות החוב (סדרה ג') – לרבות ניכוי 'הכספים השמורים' (כהגדרתם בשטר הנאמנות (סדרה ג')), מחולק בסך שווי הנכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב, שיחושב לפי הוראות שטר הנאמנות.

¹⁰ ככל שעד למועד הרלוונטי אושרה תמ"מ 3 / 21 / 43 או תוכנית אחרת המשנה את ייעוד הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לבניה למגורים – 80%.

מ.ו. השקעות בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 ביוני, 2025

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-14	באורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מ.ו. השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מ.ו. השקעות בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה ישראל (2410) של לשכת רואי החשבון בישראל – "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
27 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			נכסים לא שוטפים
389,174	354,630	588,407	נדל"ן להשקעה
85,616	100,558	84,892	בעלי שליטה
474,790	455,188	673,299	
			נכסים שוטפים
3	594	5,241	מזומנים ושווי מזומנים
15,604	1,851	46,341	מזומן מוגבל לזמן קצר (ראו באור 4)
559	570	848	חייבים ויתרות חובה
12,113	13,298	17,727	בעלי שליטה
28,279	16,313	70,157	
503,069	471,501	743,456	סה"כ נכסים
			הון
-	-	-	הון מניות (*)
100,587	93,241	185,362	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
91,989	82,681	82,421	עודפים
192,576	175,922	267,783	סה"כ הון
			התחייבויות לא שוטפות
5,401	48,469	5,279	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
3,677	2,657	703	בעלי שליטה
6,246	6,200	2,761	צדדים קשורים
52,083	49,304	91,208	התחייבויות מסים נדחים
227,047	160,875	356,978	אגרות חוב (ראה באור 4)
294,454	267,505	456,929	
			התחייבויות שוטפות
915	18,507	491	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות
12,401	-	12,596	פיננסיים ואחרים
260	8,293	385	חלויות שוטפות בגין אג"ח
19	35	2	בעלי שליטה
2,444	1,239	5,270	ספקים ונותני שירותים
16,039	28,074	18,744	זכאים ויתרות זכות
310,493	295,579	475,673	סה"כ התחייבויות
503,069	471,501	743,456	סה"כ הון והתחייבויות

(*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

27 באוגוסט 2025

גיא וינברג יו"ר הדירקטוריון	נילי וינברג מנכ"לית ודירקטורית	יהודה פרייס חשב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	-----------------------------------	--------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,828 (473)	465 (76)	541 (171)	866 (174)	1,077 (301)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
1,355	389	370	692	776	רווח גולמי
20,431 (4,025)	2,218 (800)	(194) (1,046)	2,049 (1,648)	(344) (2,116)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה, כלליות
17,761	1,807	(870)	1,093	(1,684)	רווח (הפסד) תפעולי
(27,272) 18,188 (9,084)	(7,173) 4,294 (2,879)	(10,687) 3,890 (6,797)	(14,216) 9,713 (4,502)	(17,153) 6,642 (10,511)	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון,נטו
8,677	(1,072)	(7,667)	(3,410)	(12,195)	הפסד לפני מסים על הכנסה
(1,995)	246	1,763	784	2,627	הטבת מס (הוצאות מיסים על הכנסה)
6,682	(826)	(5,904)	(2,626)	(9,568)	הפסד כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	
(*)	100,587	91,989	192,576	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)
-	84,775	-	84,775	קליטת נכסים (ראה באור 3.א)
-	-	(9,568)	(9,568)	הפסד לתקופה
(*)	185,362	82,421	267,783	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
(*)	85,138	85,307	170,445	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2024 (בלתי מבוקר)
-	8,103	-	8,103	קליטת נכסים
-	-	(2,626)	(2,626)	הפסד לתקופה
(*)	93,241	82,681	175,922	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
(*)	185,362	88,325	273,687	יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה מרץ עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)
-	-	(5,904)	(5,904)	הפסד לתקופה
(*)	185,362	82,421	267,783	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
(*)	85,138	83,507	168,645	יתרה ליום 1 באפריל, 2024 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה מרץ עד יוני 2024 (בלתי מבוקר)
-	8,103	-	8,103	קליטת נכסים
-	-	(826)	(826)	הפסד לתקופה
(*)	93,241	82,681	175,922	יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
(*)	85,138	85,307	170,445	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר) התנועה בשנת 2024 (מבוקר)
-	8,103	-	8,103	קליטת נכסים – שינוי מבנה
-	7,346	-	7,346	הטבות בעלים
-	-	6,682	6,682	רווח לשנה
(*)	100,587	91,989	192,576	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

(*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
6,682	(826)	(5,904)	(2,626)	(9,568)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח (הפסד) כולל
					<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים</u> <u>מפעילות שוטפת:</u>
(20,431)	(2,218)	194	(2,049)	344	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(10,402)	(2,549)	(3,754)	(3,541)	(6,296)	(הכנסות) הוצאות מימון, נטו בגין הלוואות
19,486	5,427	10,551	8,043	16,807	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
1,995	(246)	(1,763)	(784)	(2,627)	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
(9,352)	414	5,228	1,669	8,228	
(244)	(355)	(545)	(255)	(945)	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(105)	6	454	(89)	(11)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(2,477)	(1,234)	397	(2,644)	451	עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
(2,826)	(1,583)	306	(2,988)	(505)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(5,496)	(1,995)	(370)	(3,945)	(1,845)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> קליטת נכסים (*)
-	-	-	-	-	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה
(19,950)	(2,189)	(3,641)	(3,513)	(9,475)	מתן הלוואות לבעלי שליטה
(4,942)	(4,942)	-	(4,942)	-	פרעון הלוואות לבעלי שליטה
15,001	3,473	232	8,237	266	הכנסות ריבית מפקידון
-	-	1,168	-	1,279	שינוי בפקדונות מוגבלים
-	144	-	18	-	
(9,891)	(3,514)	(2,241)	(200)	(7,930)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
8,541	1,850	(85)	3,347	-	קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(2,390)	(902)	(492)	(2,788)	(552)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(9,076)	(3,737)	(12,954)	(1,907)	(18,367)	פרעון הלוואות מבעלי שליטה
(2,775)	(3,096)	(3,587)	(3,096)	(3,587)	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
-	-	(8,137)	-	(8,137)	פרעון אגרות חוב
39,272	19,304	3,019	19,207	53,951	כספים שהשתחררו מחשבון הנאמן בגין
(10,444)	(4,297)	(5,167)	(4,297)	(8,074)	הנפקת אגרות חוב
(8,136)	(3,020)	(105)	(6,125)	(221)	ריבית ששולמה בגין אגרות החוב
					ריבית ששולמה בגין הלוואות
14,992	6,102	(27,508)	4,341	15,013	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(395)	593	(30,119)	196	5,238	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u> <u>התקופה</u>
398	1	35,360	398	3	
3	594	5,241	594	5,241	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
159,379	-	-	-	86,984
83	190	-	358	1,348
50,309	23,355	-	23,355	-
7,346	-	-	-	-
(104,203)	(64,212)	-	(64,212)	(46,598)
-	-	-	-	190,000
-	-	-	-	(41,751)
-	-	-	-	(1,437)
-	-	-	-	(46,598)
-	-	-	-	(15,437)
-	-	-	-	84,775
9,000	9,000	-	9,000	-
(897)	(897)	-	(897)	-
8,103	8,103	-	8,103	-

נספח ב - פעולות אינה במזומן
 גיוס אגרות חוב (נטו מעלויות עסקה)
 לפיקדון בחשבון נאמנות
 תוספות לנדל"ן להשקעה כנגד צד קשור
 העברת הלוואות של החברה על שם בעלי
 השליטה
 קרן הון מהעברת הלוואות של החברה על
 שם בעלי השליטה ללא תמורה
 פרעון הלוואות בנקאיות מכספי פיקדון
 בנאמנות מגיוס אגרות חוב

העברת ורכישת נכסים מבעל השליטה:
נכס קרקע ראשון לציון (ראה באור 3.א)
 נדל"ן להשקעה
 התחייבות מיסים נדחים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואה ממוסד פיננסי
 הלוואה מבעל שליטה

העברה מול קרן הון בגין עסקאות עם בעל
 השליטה

דירות נכס תלפיות
 נדל"ן להשקעה
 התחייבות מיסים נדחים

העברה מול קרן הון בגין עסקאות עם בעל
 השליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' נילי וינברג וד"ר משה וינברג, המחזיקים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("בעלי השליטה"). מאז היווסדה ועד היום מרכזת החברה את פעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

בשנת 2023 התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכמים על-פיהם העבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים בבעלותם הפרטית לחברה והחברה העבירה לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים, כך שלאחר ההעברה האמורה, החברה לא מחזיקה עוד זכויות באותם נכסים (להלן - "שינוי המבנה"). לפרטים נוספים ראה ביאור 13.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 לדצמבר 2024.

בחודש ינואר 2025 (לאחר אישור האורגנים המוסמכים של החברה כעסקה חריגה בתנאי שוק) התקשרה החברה בהסכם להעברת מלוא הבעלות בחברות נכס, המחזיקות בקרקע להשקעה בראשל"צ, שבבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה. ראה ביאור 3.א.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2025.

ב. עלייה בשיעור ריבית ואינפלציה

נכון למועד הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. לפי תחזית בנק ישראל צפויה הריבית להישאר ברמתה הנוכחית במהלך שנת 2025, ושיעור האינפלציה השנתית יגיע לכ-2.6% בשנת 2025. עם זאת, נכון למאי 2025 קצב האינפלציה בפועל עומד על כ-3.1% בשנה, מעל יעד היציבות של הממשלה, וזאת בשל המשך לחצים אינפלציוניים מקומיים ועולמיים. חלק מהלוואות החברה הינן בריבית משתנה. שינוי שיעור הריבית כאמור ב-1% יכול וישפיע על הוצאות המימון של החברה בגין אותן הלוואות בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח בשנה. כמו כן, אגרות החוב סדרה (א), סדרה (ב), סדרה (ג) וסדרה (ד) של החברה צמודות למדד, כך שעליית המדד ב-1% תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח בשנה.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לארגון הטרור "חמאס" שבעזה ("המלחמה"), זאת לאחר מתקפה רצחנית של ארגון הטרור על יישובים בדרום ישראל. כתוצאה מהמלחמה, ישראלים רבים נרצחו ונפצעו בדרגות שונות ואף רבים מוגדרים כחטופים.

המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים והפסקת לימודים במערכות החינוך. בנוסף, גויס מספר גדול של אזרחים לשרות מילואים. צעדים אלו, גרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית.

החברה חשופה מתוקף פעילותה להאטה בפעילות וכן לסיכונים אחרים הנובעים מהמלחמה.

בשלב זה קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה ולמשך זמנה. לפיכך לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על החברה ועל תוצאותיה בטווח המיידי והבינוני.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותמשיך ותעדכן, ככל הנדרש, בדבר השלכות מהותיות של התמשכות המלחמה על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. דוחות כספיים מאוחדים אלה נערכו במתכונת מתומצנת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ג. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לתקני IFRS - נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.

יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינן עקביות עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הנהלת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת הנהלת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריהא. עסקה להעברת קרקע בראשון לציון

בחודש ינואר 2025 (לאחר אישור האורגנים המוסמכים של החברה כעסקה חריגה בתנאי שוק) התקשרה החברה בהסכם להעברת מלוא הבעלות בחברות נכס, המחזיקות בקרקע להשקעה בראשל"צ, שבבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה. בהתאם להסכם העביר בעל השליטה במסגרת הליך שינוי מבני (ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים) את מלוא החזקותיו בחברות הנכס לחברה, בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ללא תמורה נוספת.

בהתאם להסכם, חברות הנכס מועברות לחברה, על זכויותיהן והתחייבויותיהן, זאת לרבות קרקע בשווי 190 מיליון ש"ח, התחייבות לתשלום מס רכישה בסך 1.4 מיליון ש"ח, עתודה למס בסך של כ- 41.7 מיליון ש"ח, הלוואה שניטלה מגוף פיננסי בסך (קרן+ריבית) של כ-46.6 מיליון ש"ח (ואשר בגינה נרשמו משכנתאות לטובת הגוף הפיננסי) וכן חובות לבעל השליטה בגין הנכס בסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח. יצוין כי הלוואה מהגוף הפיננסי כאמור נפרעה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (ראה באור 4.א). נכון למועד הדוח פרעה החברה סך של כ- 15 מיליון ש"ח מהלוואת הבעלים.

במסגרת ההסכם הוצהר כי בהתאם לעסקה והעברת חברות הנכס לחברה, יועברו לחברה אך ורק הנכסים וההתחייבויות האמורים בהסכם, וכי לחברה לא תהא כל אחריות ביחס להתחייבויות של חברות הנכס ככל שיועברו אליה שלא בהתאם להוראות ההסכם.

לאור האמור, ההפרש בסך של כ-84.8 מיליון ש"ח בין הנכסים וההתחייבויות שהועברו נזקף כזיכוי קרן הון בעלי השליטה.

כמו כן, במסגרת ההסכם הצהירה החברה, כי אין ולא תהיינה לה כל טענות ו/או תביעות כנגד בעל השליטה והחברות בשליטתם, באשר לטיב הנכס המועבר ובגין אי התאמה מכל סוג שהוא.

החברה תישא במס רכישה בקשר להעברת הזכויות בנכס לחברה, בסך מצטבר משוער של כ-1.44 מיליון ש"ח.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים הקבועים בהסכם, אשר למועד הדוח התקיימו ברובם (ולהערכת החברה אילו שטרם התקיימו הינם טכניים במהותם). במועד השלמת העסקה חתמו בעל השליטה (והחברות בשליטתו המחזיקות בנכס), על ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר את העברת הבעלות בנכס (או במניות חברות הנכס) לחברה.

ב. נכס בהקמה בבני ברק

בהמשך למתואר בביאור 2.ה.5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 לדצמבר 2024, במהלך התקופה שילמה החברה עלויות בניה נוספות בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח מתוך הפקדון בנאמנות מגיוס אגרות החוב (סדרה ג) המיועד להשלמת הבניה.

ג. פינוי דייר מוגן – מזא"ה

ביום 2 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין מזא"ה בתמורה לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התמורה שולמה במלואה ב-3 תשלומים שווים בסך של 433 אלפי ש"ח.

באור 4: - אגרות חוב

א. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 14 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 133,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בתמורה כוללת ברוטו של כ-133,000 אלפי ש"ח (תמורה נטו בסך של כ-131 מיליון ש"ח לאחר ניכוי עלויות עסקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח).

אגרות החוב (סדרה ד') הינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%. קרן אגרות החוב תיפרע בשלוש תשלומים לא שווים, כדלהלן: ביום 31 במרס 2028 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2029 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2030 ייפרע שיעור של 90% מהקרן.

אג"ח ד' מובטחות בשעבוד ראשון על הנכס בראשון לציון, אשר כחלק מהשלמת הגיוס הועברו לחברה החברות המחזיקות בנכס בפטור ממס על-פי פרק ה' לפקודת מס הכנסה (ראה גם ביאור 3.א.). נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם התקבלו מלוא אישורי מס הכנסה להעברת הנכס.

מלוא השעבודים נרשמו על שם הנאמן, בהתאם לאמור בשטר הנאמנות של החברה, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

ב. הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה א')

ביום 26 יוני 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם משקיע מסווג בדבר הקצאה פרטית של 5,425,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-6 מיליון ש"ח. מיד לאחר השלמת ההנפקה הפרטית ולאחר פרעון החלקי של אגרות החוב (סדרה א') שחל ב-30 ביוני 2025, תעמוד אגרות החוב (סדרה א') על סך כולל של 74,545,000 ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב (סדרה א') תוקצינה בדרך של הרחבת סדרה שנרשמה. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') נעשתה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ותהיונה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. הניצעים לא היו זכאים לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') אשר המועד הקובע לתשלומם חל קודם למועד הנפקתן, לפיכך, מועד תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב המוקצות כאמור יהא ביום 30 ביוני 2026. מועד תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב המוקצות כאמור יהיה ביום 31 בדצמבר 2025. ביום 2 ביולי 2025, העביר המשקיע את תמורת ההנפקה.

ג. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב (סדרה א')

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה א') ליום 30 ביוני, 2025:

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 ביוני 2025
1 ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	267,783 אלפי ש"ח
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	38.41%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 75% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	59.13%

נכון ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

באור 4: - אגרות החוב (המשך)**2. אגרות חוב (סדרה ב')**

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') ליום 30 ביוני, 2025:

מזב ליום 30 ביוני 2025	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
267,783 אלפי ש"ח	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
38.41%	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
75.38%	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

3. אגרות חוב (סדרה ג')

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ג') ליום 30 ביוני, 2025:

מזב ליום 30 ביוני 2025	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
267,783 אלפי ש"ח	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
38.41%	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
78.34%	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

4. אגרות חוב (סדרה ד')

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ד') ליום 30 ביוני, 2025:

מזב ליום 30 ביוני 2025	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
267,783 אלפי ש"ח	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
38.41%	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
52%	לא יעלה על 60% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה. [ככל שעד למועד הרלוונטי אושרה תנ"מ 3 / 21 / 43 או תוכנית אחרת המשנה את ייעוד הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לבניה למגורים – 80%].	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים של מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, זהה בקירוב לשוויים ההוגן (הערך בספרים כולל ריבית לשלם):

שווי הוגן (2)			ערך בספרים (1)			רמת השווי ההוגן	התחייבויות פיננסיות אג"ח
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
257,729	171,503	391,369	240,486	160,875	369,574	1	

(1) ערך בספרים כולל ריבית לשלם

(2) מחיר מצוטט בהתאם לשער אגרות החוב בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 6: - צדדים קשורים

א. העברת נכס קרקע ראשון לציון לחברה

בדבר העברת נכס הקרקע בראשון לציון לחברה, ראה ביאור 3.א.

ב. קו אשראי

בהמשך למתואר בביאור 13.ה.11 בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 לדצמבר 2024, במהלך התקופה פרעה החברה את יתרת קו האשראי אשר הועמדה לה על ידי בעלי השליטה.

27 באוגוסט 2025

לכבוד :
הדירקטוריון של מ.ו. השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון : מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מ.ו. השקעות בע"מ (להלן – "החברה")
מחודש מאי 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023 :

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר, מיום 27 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בחברה

אני, נילי וינברג, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") לרבעון השני לשנת 2025 ("הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

27 באוגוסט 2025

נילי וינברג
מנכ"לית ודירקטורית

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודה פרייס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") לרבעון השני לשנת 2025 ("הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

27 באוגוסט 2025

יהודה פרייס
חשב