

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 35 לתקנות הדוחות. בהתאם להוראות תקנה 5(הג) לתקנות הדוחות, עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 תמשיך החברה לעשות שימוש בהקלות המנויות בתקנה 5ד 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 השלישי של שנת 2025, החל ממועד פרסום דוח הרבעון השני של החברה ליום 30 ביוני 2025 (כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-064444)) 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 גבי' 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 ספטמבר 2025 מונה מר יהונתן אפלאלו כסמנכ"ל כספים בחברה (החל מיום 19 באוקטובר 2025). לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 22 בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-071512).

2.2. בחודש נובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("מ.ע.ג.ן"), לפיו סמנכ"ל הכספים של החברה יעמיד שירותי ניהול כספים למ.ע.ג.ן ו/או מי מטעמה בהיקף משרה של כ-40%. בתמורה לשירותים כאמור, תשלם מ.ע.ג.ן ו/או מי מטעמה לחברה סך חודשי השווה ל-40% מעלות העסקתו החודשית של סמנכ"ל הכספים של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

2.3. פרויקט בני-ברק

במהלך חודש אוקטובר קיבלה החברה טופס 4 לדירות המגורים בפרויקט בני-ברק. למועד פרסום הדוח גני הילדים מאוכלסים ודירות המגורים שבנכס הין בשלבי סיום, כאשר נחתמו כ-27 הסכמי שכירות (מתוך כ-41 דירות לשיווק).

2.4. פינוי דיירת מוגנת אידלסון

בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין אידלסון 17 בתל אביב בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח, אשר ישולם בשלושה תשלומים עד למועד קבלת החזקה בנכס, הצפוי לחול בחודש מאי 2026.

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 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

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

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	2024
שווי הוגן בסוף תקופה (*)	104,000	96,355	93,334	88,460
רווח (הפסד) משערוכים	3,250	-	-	12,118
שיעור תפוסה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
עלויות הקמה מצטברות	52,081	47,762	44,742	39,868
סה"כ NOI	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(*) לפרטים אודות הערכת השווי, ראה סעיף 4 להלן.

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

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	2024
שווי הוגן בסוף תקופה	40,560	40,560	40,560	40,560
סך כל הכנסות הנכס	107	105	99	352
רווח (הפסד) משערוכים	21	(19)	(19)	2,082
שיעור תפוסה	100%	100%	100%	100%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	829	829	829	837
סה"כ NOI	97	98	67	338

(*) 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 בספטמבר 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)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	2024
שווי הוגן בסוף תקופה	66,990	66,990	66,990	65,690
סך כל הכנסות הנכס	99	82	81	279
רווח (הפסד) משערוכים	(86)	(90)	(19)	954
שיעור תפוסה	100%	100%	100%	100%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)	236	236	236	213
סה"כ NOI	85	(55)	67	221

(*) 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 בספטמבר 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)

(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)	7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	2024
שווי הוגן בסוף תקופה	89,640	89,640	89,640	89,640
סך כל הכנסות הנכס	298	291	291	991
רווח (הפסד) משערוכים	(389)	(39)	(84)	2,670
שיעור תפוסה	100%	100%	100%	100%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	782	782	782	896
סה"כ NOI	252	242	240	324

(*) 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 בספטמבר 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	7-9/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
44,300	44,300	44,300	52,000	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
2,030	11	(21)	7,684	רווח (הפסד) משערוכים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות הקמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) לפרטים אודות הערכת השווי, ראה סעיף 4 להלן.

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

2024	1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
51,300	51,300	51,300	52,800	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
430	(19)	(19)	1,481	רווח (הפסד) משערוכים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות הקמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ NOI

(*) לפרטים אודות הערכת השווי, ראה סעיף 4 להלן.

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

החברה)

2024	1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
-	190,000	190,000	199,000	שווי הוגן בסוף תקופה
-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
-	(1,443)	-	9,000	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

(*) לפרטים אודות הערכת השווי, ראה סעיף 4 להלן.

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

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

2025	(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)
104,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ורד בניטה – שמאית מקרקעין	זהות מעריך השווי
כן	האם מעריך השווי בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.9.2025	מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	שיטת הערכת השווי
30,600-31,100	שווי למ"ר מגורים (ש"ח)
5,328	שטח בניה
שינוי בשווי ש"ח	ניתוח רגישות
114,400	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)
93,600	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)
	השווי ההוגן

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

2025	(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)	
52,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
איל רהב – שמאות מקרקעין וליווי פרוייקטים	זהות מעריך השווי	
כן	האם מעריך השווי בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.9.2025	מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)	
גישות ההשוואה והחילוץ	שיטת הערכת השווי	
34,100-40,000	שווי מ"ר בנוי נטו מגורים (ש"ח)	
43%	שיעור קומבינציה	
2,253	שטח תעסוקה (מ"ר)	
3,900	שווי מ"ר קרקע תעסוקה (ש"ח)	
212	שטח מסחר (מ"ר)	
13,600	שווי מ"ר בינוי מסחר (ש"ח)	
11,686	אומדן היטל השבחה (אלפי ש"ח)	
0.93	מקדם דחייה	
שינוי בשווי ש"ח	ניתוח רגישות	
58,400	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	שווי למ"ר בנוי
47,300	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	
53,900	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	שווי למ"ר מבונה
51,600	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	

4.3. גבעת זאב (קרקע להשקעה מהותית מאוד)

2025	(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)	
52,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
אבנר גרון	זהות מעריך השווי	
כן	האם מעריך השווי בלתי תלוי?	
לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.9.2025	מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת ההשוואה	שיטת הערכת השווי	
3,300	שווי דירה גמורה (באלפי ש"ח)	גישת ההשוואה
35%	שיעור קומבינציה	
15	צפיפות הבניה (יחידות לדונם)	
6.9	שטח (בדונם)	
104	מספר דירות	
3	תקופה לאישור התב"ע (שנים)	
שינוי בשווי ש"ח	ניתוח רגישות – שווי הוגן	
38,790	דחייה ל-8 שנים	התקופה לאישור התב"ע
41,500	ירידה של 10%	צפיפות הבנייה

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

2025	(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)	
199,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
אבנר גרון	זהות מעריך השווי	
כן	האם מעריך השווי בלתי תלוי?	
לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.9.2025	מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת החילוץ	שיטת הערכת השווי	
2,050	מספר יחידות	גישת החילוץ
1,461-1,500	שווי קרקע ליחידה מגורים (באלפי ש"ח)	
6%	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה עד לאישור התוכנית (%)	

2025	(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)	
2.5	תקופה לאישור התוכנית (שנים)	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	ניתוח רגישות	
157,600	דחייה ל-4 שנים	התקופה לאישור התב"ע
182,500	ירידה של 10%	צפיפות הבנייה

לפרטים אודות הערכות השווי האמורות, ראה הערכות השווי המצורפות לדוח זה. לפרטים אודות הערכות השווי ליתר הנכסים 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 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה (9) ושלושה (3) חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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"), דוח הרבעון הראשון של החברה ליום 31 במרס 2025 (כפי שפורסם ביום 26 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-037259)) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2025") ודוח הרבעון השני של החברה לשנת 2025 (כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-064444)) ("דוח הרבעון השני לשנת 2025").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 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	3,184	11	3	לגבי השינוי במזומנים ושווי מזומנים ראה דוח תזרים מזומנים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.
מזומן מוגבל לזמן קצר	43,495	21,636	15,604	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהפקדת כספי הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') לחשבון הנאמנות המשועבד למחזיקי אגרות החוב עד השלמת התנאים לשחרור הכספים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') בסך של כ-38.5 מיליון ש"ח ומנגד שחרור כספים מפקדונות בנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') בסך של כ-11.4 מיליון ש"ח לטובת הבנייה בפרויקט בני ברק.
חייבים ויתרות חובה	1,048	1,322	559	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול ביתרות מוסדות ממשלתיים לקבל בסך של כ-0.46 מיליון ש"ח.

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 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
צדדים קשורים	4,833	-	-	הגידול נובע מהתחשבנות שוטפת ביתרות חוי"ז בין הצד הקשור לבין החברה בקשר לעלויות המצטברות הקשורות בפרויקט בני-ברק. עם סיום הפרויקט, המתוכנן לחול במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, תיערך התחשבנות סופית.
בעלי שליטה	11,480	18,376	12,113	ראה הסבר בבעלי שליטה בנכסים הלא שוטפים.
סה"כ נכסים שוטפים	64,040	41,345	28,279	
נדל"ן להשקעה	614,214	360,019	389,174	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהעברת קרקע בראשלי"צ, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, בשווי של 190 מיליון ש"ח מבעלי השליטה לחברה (ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים) ומעליית ערך בעקבות הערכות שווי שבוצעו בתקופה לנכסים : קרקע בראשלי"צ (9 מיליון ש"ח), גבעת זאב (7.6 מיליון ש"ח), בני ברק (3.2 מיליון ש"ח) ותל השומר (1.4 מיליון ש"ח). כמו כן, בתקופה היו תוספות בנייה בנכס בבני ברק בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח ומתוספת בנכס במזא"ה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח בעקבות פינוי דיירת מוגנת.
בעלי שליטה	86,401	97,978	85,616	עיקר השינוי בתקופה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו משערוך יתרת חוב הבעלים מעליית המדד בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח ומתוספת ריבית לקבל בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח ובניכוי חלקם בתשלומי קרן וריבית בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח לאור פירעונם במהלך התקופה השוטפת.
נכסים לא שוטפים	700,615	457,997	474,790	
סה"כ נכסים	764,655	499,342	503,069	
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	712	17,432	915	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מקיטון במשיכת היתר בחשבונות הבנקאיים.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	17,086	8,019	12,401	עיקר השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מסיוג חלויות שוטפות של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בסך של כ-3.77 מיליון ש"ח.
בעלי שליטה	-	1,454	260	ללא שינוי מהותי
ספקים ונותני שירותים	128	41	19	ללא שינוי מהותי
זכאים ויתרות זכות	5,813	3,933	2,592	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בהוצאות ריבית לשלם בגין אגרות חוב (סדרה א' ו-סדרה ב') 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 ודמי ניהול לבעלי השליטה בסך של כ-0.53 מיליון ש"ח וגידול ביתרות מוסדות ממשלתיים בסך של כ-0.3 אלפי ש"ח. מנגד חל קיטון בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח בגין תשלום מס רכישה שנצבר לתחילת התקופה וכן תשלום ריבית לשלם בגין אגרות החוב (סדרה ג') שנצבר לתחילת התקופה.
התחייבויות שוטפות	23,739	30,879	16,187	
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	5,217	739	5,401	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מפירעונות שוטפים של הלוואות בסך של כ-0.18 מיליון ש"ח.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
בעלי שליטה	-	618	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 בראשלי"צ ואשר גם הוחזרה בתקופת הדוח. לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים.
צדדים קשורים	-	6,335	6,246	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בעקבות סגירת החו"ז מול הצד הקשור.
התחייבויות מיסים נדחים	93,766	48,592	51,935	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מיצירת התחייבות מיסים נדחים בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח בגין הקרקע בראשלי"צ אשר הועברה מבעלי השליטה לחברה (ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים) בניכוי תנועה בנכסי מיסים נדחים הפסדים מועבר בסך של כ-4 מיליון ש"ח וגידול בעתודה למס בגין גידול בנכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח.
אגרות חוב	364,096	231,289	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), הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') בחודש יוני 2025 בתמורה כוללת של 6 מיליון ש"ח (ברוטו), שערך יתרת אגרות חוב בסך של כ-11.4 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-1.3 מיליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	463,079	287,573	294,306	
סה"כ הון	277,837	180,890	192,576	ראה דוח על השינויים בהון.
סה"כ התחייבויות והון	764,655	499,342	503,069	

2. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
הכנסות מדמי שכירות	1,671	1,373	594	507	1,828	עיקר הגידול בתקופת תשעת חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת שכירות בדירות בנכס בתלפיות (אשר הועבר לחברה בחודש אפריל 2024) בסך של כ-65 אלפי ש"ח, עלייה בהכנסות בנכס במזא"ה בסך של כ-67 אלפי ש"ח בעקבות תוספת שכירות שנבעה מפינוי דייר מוגן בנכס, עלייה בהכנסות מדמי שכירות בנכס בנחמני בסך של כ-120 אלפי ש"ח בעקבות אכלוס דירה פנויה וכן עלייה בהכנסות בנכס באידלסון בסך של כ-46 אלפי ש"ח. העלייה בהכנסות מדמי שכירות בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
						המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות בנכס במזא"ה בסך של כ-51 אלפי ש"ח בעקבות תוספת שכירות שנבעה מפינוי דייר מוגן בנכס, עלייה בהכנסות מדמי שכירות בנכס בנחמני בסך של כ-14 אלפי ש"ח בעקבות אכלוס דירה פנויה וכן עלייה בהכנסות בנכס באידלסון בסך של כ-18 אלפי ש"ח.
הוצאות תפעול נכסים	(363)	(280)	(62)	(106)	(473)	הגידול בתקופה נובע מעלויות תחזוקה שוטפות בנכסים בתוספת הוצאות בגין הדירות בנכס בתלפיות. הקיטון בתקופה של השלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון באחזקה שוטפת בנכסים השונים בסך של כ-40 אלפי ש"ח.
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	20,611	1,914	20,955	(135)	20,431	עיקר הגידול בתקופה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מעליית ערך בנכסים: קרקע בראשון לציון (9 מיליון ש"ח), גבעת זאב (7.6 מיליון ש"ח), בני ברק (3.2 מיליון ש"ח) ותל השומר (1.4 מיליון ש"ח), בעקבות הערכות שווי שבוצעו בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,815)	(2,850)	(1,699)	(1,201)	(4,025)	הגידול בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בעקבות עלייה בהוצאות משפטיות בסך של כ-0.83 מיליון ש"ח, עלייה בהוצאות שכר ודמי ניהול בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בניכוי ירידה בהוצאות שירותים מקצועיים בסך של כ-0.177 מיליון ש"ח. הגידול בתקופת שלושת ה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין שכר ודמי ניהול בסך של כ-0.22 מיליון ש"ח ועלייה בהוצאות המשפטיות בסך של כ-0.45 מיליון ש"ח. העלייה בהוצאות המשפטיות נובעת בעיקר מהתקדמות הפרויקטים של החברה וסיום הפרויקט הצפוי בבני ברק.
הוצאות מימון	(28,101)	(22,924)	(10,948)	(8,709)	(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	10,562	16,265	3,920	6,552	18,188	הקיטון בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בהכנסות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון 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' ו-סדרה ב').

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
הטבת מס (הוצאות מיסים)	(79)	1,498	(2,076)	714	(1,995)	
רווח נקי (הפסד) וכולל	486	(5,004)	10,054	(2,378)	6,682	

3. נזילות ומקורות מימון

3.1. הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפת (הון חוזר חיובי (נטו)) בסך של כ-40,301 אלפי ש"ח.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	64,040
התחייבויות שוטפות	(23,739)
הון חוזר חיובי (עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות)	40,301

3.2. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	(3,459)	(5,367)	(1,614)	(1,424)	(5,496)	ראה דוחות תזרים המזומנים.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(3,105)	(4,390)	4,825	(4,172)	(9,891)	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	9,745	9,370	(5,268)	5,013	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 ואגרות חוב שהונפקו לציבור.

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

כמפורט לעיל, ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025.

6. מצבת התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 כאמור בתקנה 38 לתקנות הדוחות כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לדוח מידי 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 ²	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
76,800,000 ש"ח	האם הסדרה מהותית ³
כן	יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2025
74,545,000 ש"ח	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2025
1,196 אלפי ש"ח	שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025
79,163 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2025
83,341 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') ⁴ 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') תשולם 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.	

² בחודש יוני 2025 ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') נוספות בדרך של הרחבת סדרה, בסך של 5,425,000 ש"ח ערך נקוב.

³ "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.

⁴ 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 א')	
קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי (שהינו מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש יולי 2023 בגין חודש יוני 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.	תנאי הצמדה
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').	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם
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.	הנאמן
אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.	דירוג
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').	בטוחות
ראה סעיף 6.11.1 לשטר הנאמנות (סדרה א').	מגבלות על ביצוע חלוקה
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').	התחייבויות לא ליצור שעבדים

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')	
14 בפברואר 2024	מועד ההנפקה
84,800,000 ש"ח	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
כן	האם הסדרה מהותית
84,800,000 ש"ח	יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2025
1,390 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2025
91,057 אלפי ש"ח	שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנקבע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025
94,577 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2025
84,800,000 ש"ח	יתרת ערך נקוב למועד פרסום דוח
ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.1%. יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') ² 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').	סוג הריבית ושיעורה
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 הקרן
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם 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.	מועדי תשלום הריבית
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.	תנאי הצמדה
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').	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם
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.	הנאמן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	דירוג
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 והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים במזא"ה והנכס בתל השומר, כולם או חלקם, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים אודות הנכסים כאמור ראו סעיף 7 בפרק א' לדוח.	בטוחות
ראה סעיף 6.11.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב').	מגבלות על ביצוע חלוקה
החברה התחייבה לא ליצור שעבדים כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). נכון למועד הדוח החברה לא יצרה שעבדים בניגוד לאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב').	התחייבויות לא ליצור שעבדים

⁵ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 14 בפברואר 2024, כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 15 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 014170-01-2024) ("שטר 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 בספטמבר 2025	75,380,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2025	-
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנקבע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025	77,946 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2025	80,672 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד פירוס 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') 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').
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה תהיינה 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 שעבודים	החברה התחייבה לא ליצור שעבודים, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ג'). נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה לא יצרה שעבודים 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	9 בפברואר 2025
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	133,000,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2025	133,000,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2025	-

⁶ 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 ד')	
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנקבע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025	135,602 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2025	137,203 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') ⁷ נקבע מנגנון להתאמה של שיעור הריבית השנתי 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') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתי 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 תהיינה צמודות למדד 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 נמחם בגין 48, תל-אביב. האחראי הנאמן על הסדרה בחברת הנאמנות: רם סבטי. דואר אלקטרוני: office@trust.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 ב'), 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').
התחייבויות לא ליצור שעבדים	החברה התחייבה לא ליצור שעבדים, כמפורט בסעיף 6.4.5 לשטר הנאמנות (סדרה ד'). נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה לא יצרה שעבדים 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 בחירת עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי שטר הנאמנות (סדרה א'), שטר הנאמנות (סדרה ב'), שטר הנאמנות (סדרה ג') ושטר הנאמנות (סדרה ד') (יחד יכונן: "שטרי הנאמנות"; אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') יחד יכונן: "אגרות החוב"), בהתאם להוראות שטרי הנאמנות

אמת מידה פיננסית	שטרי הנאמנות				עמידה באמת המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025
	שטר נאמנות (סדרה א')	שטר נאמנות (סדרה ב')	שטר נאמנות (סדרה ג')	שטר נאמנות (סדרה ד')	
הון עצמי מינימלי ⁸	50,000 אלפי ש"ח	90,000 אלפי ש"ח	90,000 אלפי ש"ח	130,000 אלפי ש"ח	277,837 אלפי ש"ח
יחס הון עצמי לסך מאזן ⁹ מינימאלי	22%	22%	22%	22%	38.53%

⁷ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה מיום 9 בפברואר 2025, כפי שפורסם בדוח מידי ביום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-009561) ("שטר הנאמנות (סדרה ד')").

⁸ 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.

⁹ 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 ושוי 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 ושוי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל),

עמידה באמת המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025	שטרי הנאמנות				אמת מידה פיננסית
	שטר נאמנות (סדרה ד')	שטר נאמנות (סדרה ג')	שטר נאמנות (סדרה ב')	שטר נאמנות (סדרה א')	
אגרות החוב (סדרה א') – 63.92% ; אגרות החוב (סדרה ב') – 76.98% ; אגרות החוב (סדרה ג') – 78.1% ; אגרות החוב (סדרה ד') – 48.67%	60% ¹¹	82%	82%	75%	יחס חוב לבטוחה ¹⁰ מקסימלי

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

תאריך: 27 בנובמבר 2025

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

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

כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על-פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד.

¹⁰ 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.

¹¹ 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 עד – 80%.

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

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
27 בנובמבר, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
389,174	360,019	614,214
85,616	97,978	86,401
474,790	457,997	700,615
3	11	3,184
15,604	21,636	43,495
559	1,322	1,048
-	-	4,833
12,113	18,376	11,480
28,279	41,345	64,040
503,069	499,342	764,655

נכסים לא שוטפים
נדל"ן להשקעה (ראה באור 4)
בעלי שליטה

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
מזומן מוגבל לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעלי שליטה

סה"כ נכסים

-	-	-
100,587	100,587	185,362
91,989	80,303	92,475
192,576	180,890	277,837

הון
הון מניות (**)
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
עודפים
סה"כ הון

5,401	739	5,217
3,677	618	-
6,246	6,335	-
(*)51,935	48,592	93,766
227,047	231,289	364,096
294,306	287,573	463,079

התחייבויות לא שוטפות
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
בעלי שליטה
צדדים קשורים
התחייבויות מסים נדחים
אגרות חוב (ראה באור 5)

915	17,432	712
12,401	8,019	17,086
260	1,454	-
19	41	128
(*) 2,592	3,933	5,813
16,187	30,879	23,739

התחייבויות שוטפות
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות
פיננסיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
בעלי שליטה
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

310,493	318,452	486,818
503,069	499,342	764,655

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) סווג מחדש
(**) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

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

27 בנובמבר 2025

גיא וינברג
יו"ר הדירקטוריון

נילי וינברג
מנכ"לית ודירקטורית

יהודה פרייס
חשב

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוחות ביניים מאוחדים על הרווח הכולל

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,828 (473)	507 (106)	594 (62)	1,373 (280)	1,671 (363)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
1,355	401	532	1,093	1,308	רווח גולמי
20,431 (4,025)	(135) (1,201)	20,955 (1,699)	1,914 (2,850)	20,611 (3,815)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה, כלליות
17,761	(935)	19,788	157	18,104	רווח (הפסד) תפעולי
(27,272) 18,188 (9,084)	(8,709) 6,552 (2,157)	(10,948) 3,920 (7,028)	(22,924) 16,265 (6,659)	(28,101) 10,562 (17,539)	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון,נטו
8,677	(3,092)	12,760	(6,502)	565	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(1,995)	714	(2,706)	1,498	(79)	הטבת מס (הוצאות מיסים על הכנסה)
6,682	(2,378)	10,054	(5,004)	486	רווח (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 ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
-	84,775	-	84,775	קליטת נכסים (ראה באור 3.א)
-	-	486	486	רווח לתקופה
(*)	185,362	92,475	277,837	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)
(*)	85,138	85,307	170,445	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
-	8,103	-	8,103	קליטת נכסים
-	7,346	-	7,346	הטבות בעלים
-	-	(5,004)	(5,004)	הפסד לתקופה
(*)	100,587	80,303	180,890	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)
(*)	185,362	82,421	267,783	יתרה ליום 1 יולי, 2025 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
-	-	10,054	10,054	רווח לתקופה
(*)	185,362	92,475	277,837	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)
(*)	93,241	82,681	175,922	יתרה ליום 1 יולי, 2024 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
-	7,346	-	7,346	הטבת בעלים
-	-	(2,378)	(2,378)	הפסד לתקופה
(*)	100,587	80,303	180,890	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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.

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
6,682	(2,378)	10,054	(5,004)	486
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) כולל				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
(20,431)	135	(20,955)	(1,914)	(20,611)
(10,402)	(5,596)	(3,863)	(9,137)	(10,159)
19,486	7,753	10,891	15,796	27,698
1,995	(714)	2,706	(1,498)	79
(9,352)	1,578	(11,221)	3,247	(2,993)
(244)	(755)	(200)	(1,007)	(1,145)
(105)	6	89	(83)	78
(2,477)	125	(336)	(2,520)	115
(2,826)	(624)	(447)	(3,610)	(952)
(5,496)	(1,424)	(1,614)	(5,367)	(3,459)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה מתן הלוואות לבעלי שליטה פרעון הלוואות לבעלי שליטה הכנסות ריבית מפיקדון				
(19,950)	(5,480)	(3,988)	(8,993)	(13,463)
(4,942)	-	-	(4,942)	-
15,001	1,308	8,084	9,545	8,350
-	-	729	-	2,008
(9,891)	(4,172)	4,825	(4,390)	(3,105)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים פרעון הלוואות מבעלי שליטה פרעון הלוואות מצדדים קשורים פרעון קרן אגרות חוב מזומן ששוחרר מחשבונות הנאמן של אגרות החוב ריבית ששולמה בגין אגרות חוב ריבית ששולמה בגין הלוואות				
8,541	1,874	220	5,221	-
(2,390)	(186)	(61)	(2,973)	(393)
(9,076)	(8,990)	(1,076)	(10,901)	(19,443)
(2,775)	91	(8,458)	(3,005)	(12,045)
-	-	-	-	(8,137)
39,272	13,891	9,499	33,117	63,450
(10,444)	(1,063)	(5,283)	(5,360)	(13,357)
(8,136)	(604)	(109)	(6,729)	(330)
14,992	5,013	(5,268)	9,370	9,745
(395)	(583)	(2,057)	(387)	3,181
398	594	5,241	398	3
3	11	3,184	11	3,184
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
159,379	-	-	159,379	86,984
83	44	-	402	966
50,309	10,448	-	33,803	-
7,346	7,346	-	7,346	-
(104,203)	(40,002)	-	(104,203)	(46,598)
-	-	-	-	190,000
-	-	-	-	(41,751)
-	-	-	-	(1,438)
-	-	-	-	(46,598)
-	-	-	-	(15,438)
-	-	-	-	84,775
9,000	-	-	9,000	-
(897)	-	-	(897)	-
8,103	-	-	8,103	-

נספח ב - פעולות השקעה ומימון שאינןכרוכות בתזרימי מזומנים

הנפקת 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 מהנפקת 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

נכסי דירות – תלפיות 30, רמת גן

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 בדצמבר 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.

ב. עלייה בשיעור ריבית ואינפלציה

נכון למועד הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 4.25% לאחר הפחתה בחודש נובמבר של 0.25%. על פי תחזית בנק ישראל בשנת 2025 צפויה הריבית להישאר ברמתה הנוכחית, אך הריבית הממוצעת ברבעון השלישי לשנת 2026 צפויה לעמוד על שיעור של 3.75%. שיעור האינפלציה השנתית צפוי לעמוד על כ-3.0% בשנת 2025 ו-2.2% בשנת 2026. עם זאת, נכון לספטמבר 2025 קצב האינפלציה בפועל עומד על כ-2.6% בשנה, מתחת יעד היציבות של הממשלה. 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"

בהמשך לאמור בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל", נכון לתאריך אישור הדוח החברה סבורה שההשפעה של מלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה עד כה אינה מהותית, אולם, החברה חשופה מתוקף פעילותה להאטה בפעילות וכן לסיכונים אחרים הנובעים מהמלחמה.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. להתחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותשוב 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 מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה 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 לגבי 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 מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני. במהלך תקופת הדוח בוצעות הערכות שווי לחלק מנכסי החברה אשר בהם החברה העריכה שהשווי ישתנה - בני ברק, ראשון לציון, תל השומר וגבעת זאב על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.

בהתייחס ליתר נכסי החברה, בהתאם להערכת החברה נכון למועד הדוח על המצב הכספי לא חלו שינויים משמעותיים בהנחות ששימשו להערכת שוויים של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר היו יכולים להביא לשינויים מהותיים בשוויים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025. ראה מידע נוסף בבאור 4 להלן.

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 בראש"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 שיתרתה הכוללת קרן וריבית עומדת על סך 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 ההלוואה מהגוף הפיננסי כאמור נפרעה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (ראה באור 5.א.). כמו כן, נכון למועד הדוח פרעה החברה את הלוואות 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 (ולמערכת 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- 11.4 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 שילמה החברה עלויות בניה נוספות של כ- 3.5 מיליון ש"ח), ואשר שולמו מתוך הפקדון בנאמנות מהנפקת אגרות החוב (סדרה ג) המיועד להשלמת הבניה.

ג. פינוי דייר מוגן – מזא"ה 71, תל אביב

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.

ד. פינוי דייר מוגן – אידלסון 17, תל אביב

ביום 18 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין אידלסון 17 בתל אביב בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח, אשר ישולמו בשלושה תשלומים כלהלן:

1. סך של 0.5 מיליון ש"ח שולמו במעמד חתימת ההסכם.
2. סך של 0.5 מיליון ש"ח ישולמו בחודש ינואר 2026.
3. סך של 0.5 מיליון ש"ח ישולמו כנגד קבלת החזקה בנכס הצפוי לחול בחודש מאי 2026.

באור 4: - נדל"ן להשקעה

א. טכניקות הערכת שווי

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפי ההוראות של IFRS 13. השווי ההוגן נקבע מבלי לקחת בחשבון עלויות עסקה אשר עשויות להתהוות במועד המכירה או המימוש של הנדל"ן להשקעה בדרך אחרת כלשהי. לצורכי קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, החברה נעזרת במעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והשווי ההוגן נקבע בעיקרו על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי אותם מעריכי שווי חיצוניים.

השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטות היוון ההכנסות וההשוואה. בין השאר ולפי הצורך, המיקום של הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים והאיתנות הפיננסית שלהם, תקופות השכירות, מחירי השכירות של נכסים דומים, ההתאמות הנדרשות למחירי השכירות הקיימים, שיעורי התפוסה של הנכס בפועל והצפויים, מידת ההתאמה של נכס בר השוואה לנכס המוערך על ידי החברה ועלויות התפעול, כולם נלקחים בחשבון בקביעת השווי ההוגן.

החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשוק הנדל"ן במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ב. הנתונים העיקריים ששימשו בחישוב

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי של הנכסים, אשר הוערכו על בסיס שיטת ההשוואה (על בסיס טווח):

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2025	נדל"ן בהקמה: שווי למ"ר מגורים (בש"ח) שטח מגורים (מ"ר)
31,000 3,386	31,100-30,300 3,386	
13,900 43%-35% ל.ר.	13,600-15,000 43%-35% ל.ר.	קרקעות שווי למ"ר מגורים (בש"ח) שיעור קומבינציה שיעור מרווח יזמי

באור 5: - אגרות חוב

א. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 14 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 133,000,000 ש"ח ע.ג. 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 בשלושה תשלומים לא שווים, כדלהלן: ביום 31 במרס 2028 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2029 ייפרע שיעור של 5% מהקרן וביום 31 במרס 2030 ייפרע שיעור של 90% מהקרן.

אג"ח ד' מובטחות בשעבוד ראשון על הקרקע בראשון לציון, אשר כחלק מהשלמת ההנפקה הועברו לחברה החברות המחזיקות בקרקע 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 ביוני 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 הרחבת הסדרה ולאחר פרעון החלקי של אגרות החוב (סדרה א') שחל ב-30 ביוני 2025, עומדות אגרות החוב (סדרה א') על סך כולל של 74,545,000 ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב (סדרה א') הוקצו בדרך של הרחבת סדרה. 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. המועד הראשון לתשלום ריבית 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 בספטמבר, 2025:

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 בספטמבר 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.	277,837
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	38.53%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 75% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	63.92%

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

באור 5: - אגרות החוב (המשך)2. אגרות חוב (סדרה ב')

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

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 בספטמבר 2025
1 ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	277,837
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	38.53%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	76.98%

נכון ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2025:

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 בספטמבר 2025
1 ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	277,837
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	38.53%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	78.10%

נכון ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2025:

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 בספטמבר 2025
1 ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	277,837
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	38.53%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 60% במועד תאריך הדוח הכספי של החברה. [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 לא יעלה על – 80%].	48.67%

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

באור 6: - 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 אגרות חוב
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
257,729	256,615	395,793	240,486	241,872	383,768	1	

(1) ערך בספרים כולל ריבית לשלם.

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

באור 7: - 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 11.ה.13 בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 לדצמבר 2024, במהלך התקופה פרעה החברה את יתרת קו האשראי אשר הועמדה לה על ידי בעלי השליטה.

ג. גמר חשבון פרויקט בני - ברק

במהלך חודש ספטמבר 2025, לקראת קבלת טופס 4 בפרויקט, בוצעה התחשבנות שוטפת ביתרות החו"ז בין חברת מעגן לבין החברה בקשר לעלויות המצטברות הקשורות בפרויקט בני-ברק. עם סיום הפרויקט, המתוכנן לרבעון הרביעי בשנת 2025, תיערך התחשבנות סופית בין הצדדים.

27 בנובמבר 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 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 [E mail: master@lionorl.co.il](mailto:master@lionorl.co.il) www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 [E mail: secretary@melocpa.co.il](mailto:secretary@melocpa.co.il)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בחברה

אני, נילי וינברג, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי 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 בנובמבר 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 השלישי 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 בנובמבר 2025

יהודה פרייס
חשב