

מ.ו. השקעות בע"מ

("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות 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 2026, החל ממועד פרסום דוח הרבעון הראשון של החברה ליום 31 במרס 2026 (כפי שפורסם ביום 28 במאי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-0050211)) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2026") 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).

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 הדוח¹, נכסי החברה, למעט הקרקעות המצויות בהליכי תכנון שונים, מניבים הכנסות שוטפות מדמי שכירות.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1. לפרטים אודות השפעות והשלכות המצב הכלכלי והמצב המדיני-בטחוני בישראל על פעילות החברה, ראה סעיף 6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

2.2. פרויקט בני ברק – במהלך חודש דצמבר 2025 החלה החברה במסירת הדירות בפרויקט לשוכרים. יחד עם זאת, באותו מועד ועל אף התחייבויותיו, הקבלן המבצע בפועל של הפרויקט לא השלים השלמות הנדרשות בנכס. בהתאם, פעלה מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ ("מעגן") המעניקה לחברה שירותי ניהול לפרויקט, לחילוט ערבויות שהעמיד הקבלן ולהשלמת הפרויקט כנדרש. בהתאם, במהלך תקופת הדוח החלה החברה לפעול להשלמת ההתחשבות בינה לבין מעגן בהתאם להסכם השירותים בו התקשרו (כמפורט בסעיף 10.6 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025), הן ביחס למימון הפרויקט (בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה) והן ביחס להשלמת ביצועו של הפרויקט. למועד הדוח עמדה היתרה בין הצדדים המיוחסת לפרויקט על סך של כ-19.3 מיליון ש"ח ולמועד פרסום הדוח נפרעו כ-16.1 מיליון ש"ח מיתרה זו.

2.3. ביום 31 באוגוסט 2026 פורסם תשקיף מדף של החברה.

2.4. ביום 2 ביוני 2026 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה את תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ) 3 / 21 / 43 בקרקע של החברה בראשון לציון ואושר שינוי ייעוד הקרקע למגורים. בהתאם לאישור כאמור, יוכלו החברה ושאר בעלי הקרקע לקדם את תוכנית הבנייה המפורטת בקרקע.

¹ ככלל, "מועד הדוח" משמעו יום 30 ביוני 2026 ו-"מועד פרסום הדוח" משמעו מועד הסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים על-ידי דירקטוריון החברה או מועד סמוך לו, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 ביוני 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-053852).

יצוין כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, עם אישור התמ"מ כאמור עודכן יחס החוב לבטוחה בו נדרשת החברה לעמוד בהתאם לאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות, ובהתאם שיחרר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') לחברה סך של כ-40 מיליון ש"ח אשר היו מופקדים בחשבון הנאמנות.

3. תחום הנדל"ן המניב

להלן תמצית נתונים אודות נכסים המוצגים כמהותיים מאוד ונכסי נדל"ן אחרים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה של החברה, ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

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

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
104,000	104,000	104,000	שווי הוגן בסוף תקופה (*)
171	730	788	סך כל הכנסות הנכס
2,475	(1,934)	(305)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
796	796	796	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
171	726	789	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 2026, 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 2025.

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

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
43,291	43,791	44,291	שווי הוגן בסוף תקופה
443	102	111	סך כל הכנסות הנכס
1,989	(132)	(33)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
938	938	938	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
371	93	106	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 2026, 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 2025.

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

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
69,470	69,470	69,470	שווי הוגן בסוף תקופה
361	97	109	סך כל הכנסות הנכס
2,150	(138)	(23)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
276	297	297	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)
174	72	92	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 2026, 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 2025.

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

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
92,300	93,260	93,260	שווי הוגן בסוף תקופה
1,183	325	282	סך כל הכנסות הנכס
2,057	(64)	(22)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
729	729	729	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
975	306	106	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 2026, 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 2025.

3.5. תלפיות 30, רמת גן (נכס מהותי מאוד)

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
9,450	9,450	9,450	שווי הוגן בסוף תקופה
226	67	67	סך כל הכנסות הנכס
188	(6)	(8)	רווח (הפסד) משערוכים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה
1,175	1,179	1,186	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
249	66	66	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 2026, 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 2025.

3.6. גבעת זאב (קרקע להשקעה מהותית מאוד)

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
52,000	52,000	52,000	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
7,655	(19)	(23)	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 2026, 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 2025.

3.7. תל השומר (קרקע להשקעה מהותית מאוד, שהערבויות בגינה משועבדות לטובת אגרות החוב

(סדרה ב') של החברה)

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
52,800	64,486	64,486	שווי הוגן בסוף תקופה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך כל הכנסות הנכס
1,424	5,874	(22)	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 2026, 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 2025.

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

2025	1-3/2026	4-6/2026	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
199,000	199,000	199,000	שווי הוגן בסוף תקופה
-	-	-	סך כל הכנסות הנכס
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

(*) 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 2026, 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 2025.

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 2025.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2026

דירקטוריון מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה (6) ושלושה (3) חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, 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 2025 (כפי שפורסם ביום 18 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-023768)) ("הדוח התקופתי לשנת 2025") ודוח הרבעון הראשון של החברה ליום 31 במרס 2026 (כפי שפורסם ביום 28 במאי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-050211)) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2026").²

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 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	31,119	5,241	1,801	ראה דוח תזרים מזומנים ליום 30 ביוני 2026.
מזומן מוגבל לזמן קצר	6	46,341	41,356	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מקיטון בפיקדון המוגבל ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') אשר שוחררו מהגבלה במהלך התקופה.
חייבים ויתרות חובה	1,876	848	1,146 (*)	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מגידול ביתרת מוסדות לקבל בסך של כ-0.75 מיליון ש"ח.
צדדים קשורים	19,435	-	511	הגידול נובע מהתחשבות בתקופה ביתרות חו"ז בין הצד הקשור לבין החברה בקשר למימון וההקמה של הפרויקט בני-ברק. למועד פרסום הדוח נפרעו כ-16.1 מיליון ש"ח מיתרה זו.
בעלי שליטה	4,775	17,727	9,384	ראה תנועה בסעיף זה ביחד עם סעיף 'בעלי שליטה' לזמן ארוך.
סה"כ נכסים שוטפים	57,211	70,157	54,198 (*)	
רכוש קבוע	10	-	-	
נדל"ן להשקעה	635,957	588,407	622,311	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מגידול בנכס תל-השומר בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח שנבע מתשלום היטל ההשבחה אשר הביא לעליית הערך בנכס וכן מתשלומים בגין פינוי דיירים בנכסים נחמני ואידלסון בסך 0.96 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

² 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 2025.

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2026		
	אלפי ש"ח			
בעלי שליטה	87,726	84,892	82,146	ראה תנועה בסעיף זה ביחד עם סעיף 'בעלי שליטה' לזמן קצר. השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מגידול בריבית לקבל בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח ושערך יתרת הקרן בתקופה בסך של כ-2.4 מיליון בקיזוז פרעונות בתקופה בסך 1.9 מיליון ש"ח וכן מקיטון ביתרה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח לאחר התאמת חלק ההלוואה אשר היה צמוד ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') אל תנאי ההלוואה של אגרות החוב (סדרה ה')..
נכסים לא שוטפים	723,723	673,299	704,457	
סה"כ נכסים (*)	780,934	743,456	758,655	
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	59	491	707	עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מקיטון במשיכת היתר בחשבונות הבנקאיים בסך 0.4 מיליון ש"ח וכן קיטון בחלויות שוטפות בגין הלוואה שנפרעה בתקופה בסך 0.2 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	9,027	12,596	17,156	עיקר השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מפירעון יתרת החלויות השוטפות של אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח שנפרעו בפרעון מוקדם במהלך התקופה.
בעלי שליטה	-	385	-	-
ספקים ונותני שירותים	20	2	31	
זכאים ויתרות זכות	6,339	5,270	5,540	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מצבירת ריבית לשלם בגין אגרות חוב בניכוי תשלום התחייבויות שנצברו לסוף שנת 2025.
התחייבויות שוטפות	15,445	18,744	23,434	
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	10,439	5,279	5,155	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מקבלת הלוואה חדשה בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח לצורך מימון תשלום היטל השבחה בפרויקט בתל השומר.
בעלי שליטה	-	703	-	-
צדדים קשורים	-	2,761	-	-
התחייבויות מיסים נדחים	85,940	91,208	89,454 (*)	השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מקיטון במיסים נדחים בגין הפסדים מועברים בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח, ומנגד מגידול בהתחייבות במיסים הנדחים בגין נדלין להשקעה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.
אגרות חוב	399,022	356,978	357,717	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') במהלך התקופה בתמורה של כ-11 מיליון ש"ח וכן מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה נטו של כ-95 מיליון ש"ח בניכוי פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') שהוצגו בזמן הארוך בסך של כ-69 מיליון ש"ח, בתוספת השפעות הצמדה למדד והפחתת ניכיון.
התחייבויות לא שוטפות	495,401	456,929	452,326 (*)	
סה"כ הון	270,088	267,783	282,895 (*)	השינויים בהון נובעים מהפסד שוטף בתקופה כמפורט בדוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים.
סה"כ התחייבויות והון	780,934	743,456	758,655 (*)	

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2.ה. לדוחות הכספיים.

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 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
הכנסות מדמי שכירות	2,658	1,077	1,349	541	2,450	עיקר השינויים בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעים מגידול בהכנסות שכירות מהנכס בבני ברק בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח אשר אוכלס ברבעון הרביעי של שנת 2025.
הוצאות תפעול נכסים	(285)	(301)	(230)	(171)	(477)	הוצאות תפעול הנכסים נובעות בעיקר מעלויות תחזוקה שוטפת בנכסים ועלויות ביטוח.
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	3,145	(344)	(435)	(194)	24,336	עיקר השינוי בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתוספת לשווי בנכס בתל-השומר בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח בניכוי תוספות לנכסים בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח.
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,033)	(2,116)	(2,357)	(1,046)	(5,322)	הגידול בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות משרדיות ואגרות בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח, מעליה בהוצאות שכר ומשכורות בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח לאור גידול במצבת העובדים בחברה, וכן מגידול בעלויות שירותים מקצועיים ומשפטיות בסך של כ-0.53 מיליון ש"ח וכ-0.13 מיליון ש"ח, בהתאמה.
הכנסות (הוצאות) אחרות	235	-	-	-	-	נובע מהחזר שקיבלה החברה מרשויות בגין תשלומים ששולמו ביתר במסגרת שינוי המבנה בשנת 2023.
הוצאות מימון	(23,459)	(17,153)	(18,065)	(10,687)	(31,610)	עיקר הגידול בהוצאות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהפסד מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בסך כ-5.1 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות הריבית בסך של כ-1 מיליון ש"ח לאור הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') והנפקת אגרות חוב (סדרה ה') והוצאות מימון בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח לאחר התאמת לוח הסילוקין של הלוואות בעלי השליטה כלפי החברה אשר היה צמוד ללוח הסילוקין (סדרה א') ללוח הסילוקין (סדרה ה'), בניכוי ירידה בהוצאות השערך בגין הצמדת אגרות החוב בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.
הכנסות מימון	5,417	6,642	3,149	3,890	11,786	עיקר הכנסות המימון של החברה נובעות מהכנסות מימון מבעלי השליטה. הקיטון בתקופה בהכנסות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ביתרת החובה לבעלי השליטה.
הטבת מס	3,515	2,627	3,772	1,763	4,381	השינוי בתקופה נובע בעיקר משינוי ביתרת המיסים הנדחים בגין ההפסדים בתקופה שכנגדם נוצר מיסים נדחים בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח בקיזוז שינוי בעתודה למס על

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2026	2025	2026		
	אלפי ש"ח					
						נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.
רווח נקי (הפסד) וכולל	(12,807)	(9,568)	(12,817)	(5,904)	5,544	

3. נזילות ומקורות מימון

3.1. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2026 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפת (הון חוזר חיובי (נטו)) בסך של כ-41,766 אלפי ש"ח.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	
57,211	נכסים שוטפים
(15,445)	התחייבויות שוטפות
41,766	הון חוזר חיובי (עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפת)

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 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2025	2026	2025	2026		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(2,075)	(1,845)	(1,657)	(370)	(3,323)	ראה דוחות תזרים המזומנים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(27,510)	(7,930)	(18,017)	(2,241)	(3,979)	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	58,903	15,013	47,590	(27,508)	9,100	

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

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, קו אשראי שהועמד 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.

בהיעדר גירעון בהון החוזר, בהינתן הערכת ההנהלה 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 2025.

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

ראה ביאור 3 לדוחות הכספים ליום 30 ביוני 2026.

6. מצבת התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2026 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 ב')

אגרות החוב (סדרה ב')	
מועד ההנפקה	14 בפברואר 2024 ³
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	84,800,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026	90,860,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2026	-
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	96,787 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2026	99,037 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד דוח זה	90,860,000 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.

³ בחודש ינואר 2026 ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה, בסך של 10,300,000 ש"ח ערך נקוב.

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: 014170-01-2024) ("שטר הנאמנות (סדרה ב')").

אגרות החוב (סדרה ב')	
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 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.	בטוחות
בחודש מרס 2026, בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה והסכם הליווי הבנקאי לפרויקט בו התקשרה ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, הסיר הנאמן את המשכנתא והשעבודים על המקרקעין ופירותיהם ביחס לקרקע בתל השומר, זאת כנגד הפקדה בידיו של ערבויות בנוסח חוק המכר שקיבלה החברה מהגורם המממן ושעבוד לטובתו של מלוא זכויות החברה מכוח הערבויות כאמור.	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').

7.2 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 2026	75,380,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2026	1,063 אלפי ש"ח
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	80,762 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2026	80,762 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד פרסום הדוח	75,380,000 ש"ח
סוג הריבית ושעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 3.38% ("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') יתפרע 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 תהייה צמודות למדד היסודי (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 מנחס 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 31 בדצמבר 2024 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').

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')").

7.3 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 2026	133,000,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2026	1,584 אלפי ש"ח
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	138,245 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2026	135,873 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 פיגורית). 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 תהיינה צמודות למדד היסודי (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@trustrust.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 פיגורית ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שעבדה החברה את זכויותיה בקרקע בראש"צ, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ד').
מגבלות על ביצוע חלוקה	לפרטים ראה סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (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').

7.4 אגרות החוב (סדרה ה')

אגרות החוב (סדרה ה')	
מועד ההנפקה	20 באפריל 2026
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	96,500,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית	כן
יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026	96,500,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2026	916 אלפי ש"ח
שווי הוגן של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026	96,922 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 ביוני 2026	98,430 אלפי ש"ח
יתרת ערך נקוב למועד דוח זה	96,500,000 ש"ח

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')").

⁷ "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.

	אגרות החוב (סדרה ה')
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.05% ("הריבית הנקובה"). יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') 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 ה').
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ה') תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים, כדלהלן: ביום 31 במרס 2029 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2030 ייפרע שיעור של 5% מהקרן וביום 31 במרס 2031 ייפרע שיעור של 90% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשלום בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים, שישולמו ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 וביום 31 במרס 2031 (תשלום ריבית האחרון יבוצע ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 31 במרס 2031).
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי (שהינו מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 2026 בגין חודש מרס 2026) 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 ה'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה ה') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות (סדרה ה').
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 ה') אינן מדורגות.
בטוחות	להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה ה') (ובכלל זה קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), ולהבטחת הקיום המלא והמזויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים אידלסון 17 ו-נחמני 64, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ה').
מגבלות על ביצוע חלוקה	ראה סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה ה').
התחייבויות לא ליצור שעבודים	החברה התחייבה לא ליצור שעבודים כמפורט בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות (סדרה ה'). נכון למועד הדוח החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות (סדרה ה') ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות (סדרה ה').

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

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

אמת מידה פיננסית	שטרי הנאמנות				עמידה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2026
	שטר נאמנות (סדרה ב')	שטר נאמנות (סדרה ג')	שטר נאמנות (סדרה ד')	שטר נאמנות (סדרה ה')	
הון עצמי מינימלי ⁹	90,000 אלפי ש"ח	90,000 אלפי ש"ח	130,000 אלפי ש"ח	150,000 אלפי ש"ח	270,088 אלפי ש"ח
יחס הון עצמי לסך מאזן ¹⁰ מינימאלי	22%	22%	22%	22%	34.59%
יחס חוב לבטוחה ¹¹ מקסימלי	82%	82%	80%	82%	אגרות החוב (סדרה ב') – 72.25%; אגרות החוב (סדרה ג') – 76.59%; אגרות החוב (סדרה ד') – 69.47%; אגרות החוב (סדרה ה') – 74.77%

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

תאריך: 31 באוגוסט 2026

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.

⁹ 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 ובחס 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני, 2026

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026

(בלתי מבוקרים)

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
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 רואה החשבון המבקר 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 2026 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 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
31 באוגוסט, 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
622,311	588,407	635,957	נדל"ן להשקעה
82,146	84,892	87,756	בעלי שליטה
-	-	10	רכוש קבוע
<u>704,457</u>	<u>673,299</u>	<u>723,723</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,801	5,241	31,119	מזומנים ושווי מזומנים
41,356	46,341	6	מזומן מוגבל לזמן קצר
(**) 1,146	848	1,876	חייבים ויתרות חובה
511	-	19,435	צדדים קשורים
9,384	17,727	4,775	בעלי שליטה
(**) 54,198	70,157	57,211	
<u>(**) 758,655</u>	<u>743,456</u>	<u>780,934</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>הון</u>
-	-	-	הון מניות(*)
185,362	185,362	185,362	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(**) 97,533	82,421	84,726	עודפים
(**) 282,895	267,783	270,088	<u>סה"כ הון</u>
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5,155	5,279	10,439	הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
-	703	-	בעלי שליטה
-	2,761	-	צדדים קשורים
(**) 89,454	91,208	85,940	התחייבויות מסים נדחים
357,717	356,978	399,022	אגרות חוב
(**) 452,326	456,929	495,401	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
707	491	59	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות
17,156	12,596	9,027	ממוסדות פיננסיים ואחרים
-	385	-	חלויות שוטפות בגין אג"ח
31	2	20	בעלי שליטה
5,540	5,270	6,339	ספקים ונותני שירותים
23,434	18,744	15,445	זכאים ויתרות זכות
<u>475,760</u>	<u>475,673</u>	<u>510,846</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
<u>(**) 758,655</u>	<u>743,456</u>	<u>780,934</u>	<u>סה"כ הון והתחייבויות</u>

(*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

(**) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2.ה.

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

31 באוגוסט, 2026

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 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	2025	2026	
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
2,450 (477)	541 (171)	1,349 (230)	1,077 (301)	2,658 (285)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
1,973	370	1,119	776	2,373	רווח גולמי
24,336 (*) (5,322)	(194) (1,046)	(435) (2,357)	(344) (2,116)	3,145 (4,033)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	235	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
20,987	(870)	(1,673)	(1,684)	1,720	רווח (הפסד) תפעולי
(31,610) 11,786	(10,687) 3,890	(18,065) 3,149	(17,153) 6,642	(23,459) 5,417	הוצאות מימון הכנסות מימון
(19,824)	(6,797)	(14,916)	(10,511)	(18,042)	הוצאות מימון, נטו
1,163	(7,667)	(16,589)	(12,195)	(16,322)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
4,381 (*)	1,763	3,772	2,627	3,515	הטבת מס
5,544	(5,904)	(12,817)	(9,568)	(12,807)	רווח (הפסד) כולל

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2.ה.

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

סה"כ	קרן הון בגין עסקאות עם עודפים	קרן הון בעלי שליטה	הון מניות	
282,895	97,533	185,362	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2026 (בלתי מבוקר)
(12,807)	(12,807)	-	-	הפסד לתקופה
270,088	84,726	185,362	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)
192,576	91,989	100,587	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר) התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)
84,775 (9,568)	- (9,568)	84,775 -	- -	קליטת נכסים הפסד לתקופה
267,783	82,421	185,362	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
282,905	97,543	185,362	(*)	יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2026 (בלתי מבוקר)
(12,817)	(12,817)	-	-	הפסד לתקופה
270,088	84,726	185,362	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)
273,687	88,325	185,362	(*)	יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)
(5,904)	(5,904)	-	-	הפסד לתקופה
267,783	82,421	185,362	(*)	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
192,576	91,989	100,587	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר) התנועה בשנת 2025 (מבוקר)
84,775 (**) 5,544	- (**) 5,544	84,775 -	- -	קליטת נכסים רווח לשנה
(**) 282,895	(**) 97,533	185,362	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

(*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

(**) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2.ה.

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		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(*) 5,544	(5,904)	(12,817)	(9,568)	(12,807)	רווח (הפסד) כולל
					<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים</u>
					<u>מפעילות שוטפת:</u>
(*) (24,336)	194	435	344	(3,145)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11,249)	(3,754)	(1,188)	(6,296)	(3,236)	הכנסות, נטו בגין הלוואות
31,073	10,551	16,104	16,807	21,278	הוצאות מימון בגין אגרות החוב
(*) (4,381)	(1,763)	(3,772)	(2,627)	(3,515)	הטבת מס
(*) (8,893)	5,228	11,579	8,228	11,382	
					<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(1,243)	(545)	(440)	(945)	(730)	עליה בחייבים ויתרות חובה
12	454	(43)	(11)	(11)	עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
1,257	397	64	451	91	עלייה בזכאים ויתרות זכות
26	306	(419)	(505)	(650)	
(*) (3,323)	(370)	(1,657)	(1,845)	(2,075)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	(10)	-	(10)	תוספות בגין רכוש קבוע
(*) (18,610)	(3,641)	(584)	(9,475)	(10,112)	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה
-	-	(19,313)	-	(19,313)	צדדים קשורים
14,631	232	1,890	266	1,925	פרעון הלוואות לבעלי שליטה
-	1,168	-	1,279	-	הכנסות ריבית מפיקדון
(*) (3,979)	(2,241)	(18,017)	(7,930)	(27,510)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(217)	-	(434)	-	(450)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאים
-	(85)	-	-	5,793	קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(242)	(492)	(646)	(552)	(708)	פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים
(19,447)	(12,954)	-	(18,367)	-	פרעון הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה
(6,948)	(3,587)	-	(3,587)	-	פרעון הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
(12,631)	(8,137)	(83,267)	(8,137)	(83,267)	פרעון קרן אגרות חוב
67,512	3,019	136,474	53,951	147,401	כספים שהשתחררו מחשבון הנאמן בגין
(18,491)	(5,167)	(4,418)	(8,074)	(9,666)	הנפקת אגרות חוב
(436)	(105)	(119)	(221)	(200)	ריבית ששולמה בגין אגרות החוב
					ריבית ועמלות ששולמו בגין הלוואות
9,100	(27,508)	47,590	15,013	58,903	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,798	(30,119)	27,916	5,238	29,318	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3	35,360	3,203	3	1,801	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
1,801	5,241	31,119	5,241	31,119	התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2.ה.

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	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
-	-	-	86,984	-
190	-	-	1,348	-
(46,598)	-	-	(46,598)	-
86,984	-	-	-	-
190,000	-	-	190,000	-
(41,751)	-	-	(41,751)	-
(1,438)	-	-	(1,438)	-
(46,598)	-	-	(46,598)	-
(15,438)	-	-	(15,438)	-
84,775	-	-	84,775	-

נספח ב - פעולות שאינן במזומן

גיוס אגרות חוב (נטו מעלויות עסקה)
לפיקדון בחשבון נאמנות
תוספות לנדל"ן להשקעה כנגד צד קשור
פרעון הלוואות בנקאיות מכספי פיקדון
בנאמנות מגיוס אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (נטו מעלויות עסקה)
לפיקדון בחשבון נאמנות

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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 2025.

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 5.ה.8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 לדצמבר 2025.

ב. שינוי בשיעור ריבית ואינפלציה

בחודש ינואר 2026 הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% לשיעור של 4% ובחודש מאי הפחית ב-0.25% נוספים לשיעור של 3.75%. על פי תחזית בנק ישראל צפויה הריבית בשנת 2026 להמשיך במגמת הירידה, והריבית הממוצעת ברבעון הרביעי לשנת 2026 צפויה לעמוד על שיעור של 3.50%. שיעור האינפלציה השנתית צפוי לעמוד על כ-1.8% בשנת 2026. 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 (ב), סדרה (ג), סדרה (ד) וסדרה (ה) של החברה צמודות למדד, כך שעליית המדד ב-1% תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-4 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 הוגדרו 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.

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.

ד. מלחמת "שאגת האר"

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת האר", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן.

בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.

להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.

נכון למועד פרסום הדוח, הוכרזה הפסקת אש בין מדינת ארה"ב לבין איראן, אשר הביאה להתמתנות מסוימת ברמת ההסלמה הביטחונית באזור. יחד עם זאת, מדובר באירוע דינמי המאופיין באי-ודאות, ולא ניתן להעריך בשלב הזה את היקפן המלא של ההשלכות האפשריות על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים (להלן- דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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 שההוצאות 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 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 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.

ה. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

החברה התאימה את מספרי ההשוואה בעקבות התאמה שאינה מהותית, הנובעת מרישום רכיבי מיסים עקיפים הקשורים לעלויות נדל"ן להשקעה במסגרת יתרת חייבים, חלף הכללתם בעלות הנדל"ן להשקעה. מאחר שהנדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן הכולל רכיבים אלה, ההתאמה השפיעה גם על סכום השינוי בשווי ההוגן שהוכר בתקופה.

השפעת ההתאמה האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 באה לידי ביטוי בסיווג מחדש מיתרת החייבים ליתרת עלות הנדל"ן להשקעה, בסכום של כ-2,602 אלפי ש"ח.

בנוסף, בדוח על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בוצעה התאמה בדרך של סיווג מחדש בהתאמה של שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של 2,602 אלפי ש"ח וכן קיטון בהטבת המס בסך של 286 אלפי ש"ח. התאמות אלו הביאו לקיטון ברווח הכולל בסך של 2,316 אלפי ש"ח.

התיקון האמור נכלל בנתוני ההשוואה המוצגים בדוחות הכספיים, כאשר סעיפי הדוחות שתוקנו סומנו כ- "הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה".

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בעקבות הסכם הליווי הבנקאי בו התקשרה ICR עם בנק דיסקונט בחודש דצמבר 2025, ביום 4 במרס 2026 חתמה החברה על הסכם הלוואה עם בנק דיסקונט בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום מחצית מהיטל ההשבחה בפרויקט תל-השומר. מועד פרעון ההלוואה יהיה בתשלום אחד לאחר 46 חודשים ממועד תחילת הבניה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור פריים+1.3% שתשלום מידי רבעון.

בנק דיסקונט גם העמיד ערבות בנקאית בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח בגין המחצית השנייה של היטל ההשבחה. היקף המחצית השנייה נמצא בהליך של ערר, אשר טרם ניתנה בו החלטה. בהתאם לתוצאות הערר (ו/או הליך אחר בעקבותיו), תומר ערבות בנקאית זו להלוואה מבנק דיסקונט.

כמו כן, בחודש מרס 2026 קיבלה החברה מאת בנק דיסקונט ערבויות בנקאיות בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בקשר עם יחידות החברה בפרויקט ומסרה אותן לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (חלף המשכנתא שהייתה הרשומה לטובתו, שנמחקה), הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

בחודש אפריל 2026 התקבל היתר בניה לפרויקט.

ב. ביום 2 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין בנחמני בתמורה לסך של כ-960 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם מועד הפינוי והעברת החזקה נקבע ליום 1 בינואר 2026 כאשר במועד זה בוצע התשלום והועברה החזקה.

ג. ביום 20 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה של 96,500,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בתמורה כוללת ברוטו של כ-96,500 אלפי ש"ח (ראה באור 4.ג.).

ד. ביום 2 ביוני 2026 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה את תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ) 3 / 21 בקרקע של החברה בראשון לציון ואושר שינוי ייעוד הקרקע למגורים. בהתאם לאישור כאמור, יוכלו החברה ושאר בעלי הקרקע לקדם את תוכנית הבנייה המפורטת בקרקע. כמו כן, באותו המועד שוחררו מחשבון הנאמנות יתרת הכספים אשר הופקדו כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

ה. ראה ביאור 4.ב. בנוגע לפירעון מוקדם אגרות חוב (סדרה א') שביצעה החברה במהלך התקופה.

1. בחודש ינואר 2026 השלימה החברה הנפקה של 10,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת סדרה רשומה בתמורה כוללת של כ-10,927 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי עלויות עסקה).

2. פירעון מוקדם אגרות חוב (סדרה א')

ביום 10 במאי 2026 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וזאת תוך שימוש בכספי תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), ראה סעיף ג' להלן. סך היתרה לתשלום, הכולל פרעון מלא של אגרות החוב שבמחזור, הריבית הנצברת עד למועד הפדיון, סכום הפרשי ההצמדה וסכום התוספת בגין הפדיון המוקדם הינו בסך של כ-85 מיליון ש"ח. לאור פדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') רשמה החברה הפסד בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח.

ח. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 20 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה של 96,500,000 ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בתמורה כוללת ברוטו של כ-96,500 אלפי ש"ח (תמורה נטו בסך של כ-95,124 אלפי ש"ח לאחר ניכוי עלויות עסקה בסך של כ-1,376 אלף ש"ח).

אגרות החוב (סדרה ה') הינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.05%. קרן אגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים, כדלהלן: ביום 31 במרס 2029 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2030 ייפרע שיעור של 5% מהקרן, ביום 31 במרס 2031 ייפרע שיעור של 90% מהקרן.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) וביום 31 במרס 2031.

אג"ח ה' מובטחות בשעבוד ראשון על הנכסים נחמני ואידלסון (ללא הדירה הנוספת שנרכשה).

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

ט. ביום 28 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) את התאמת לוח הסילוקין של חוב בעלי השליטה כלפי החברה אשר היה צמוד ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר כאמור נפרעו במלואן (כמתואר לעיל בביאור 4.ב.), ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בעקבות שינוי תנאי ההלוואה, רשמה החברה הפסד בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.

י. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב (סדרה ב')

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') ליום 30 ביוני, 2026:

אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	מצב ליום 30 ביוני 2026
1 ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	270,088 אלפי ש"ח
2 יחס הון עצמי לסך מאזן	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	34.59%
3 יחס חוב לבטוחה	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	72.25%

נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

2. אגרות חוב (סדרה ג)

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ג') ליום 30 ביוני, 2026:

מרב ליום 30 ביוני 2026	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
270,088 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
34.59%	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
76.59%	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

3. אגרות חוב (סדרה ד)

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ד') ליום 30 ביוני, 2026:

מרב ליום 30 ביוני 2026	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
270,088 אלפי ש"ח	לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
34.59%	לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
69.47%	לא יעלה על 80% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה.	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

4. אגרות חוב (סדרה ה)

להלן אמות המידה הפיננסיות העיקריות שעל החברה לעמוד בהן בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') ליום 30 ביוני, 2026:

מרב ליום 30 ביוני 2026	בהתאם לסעיף 6.11 לשטר הנאמנות לעניין העמידה לפרעון מיידי	אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתם בשטר הנאמנות)	
270,088 אלפי ש"ח	לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי המינימאלי על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	1
34.59%	לא יפחת משיעור של 23% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	יחס הון עצמי לסך מאזן	2
74.77%	לא יעלה על 82% במועד פרסום הדוח הכספי של החברה	יחס חוב לבטוחה	3

נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

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			ערך בספרים			רמת השווי ההוגן
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
389,140	391,369	414,102	377,498	372,170	411,611	1
						התחייבויות פיננסיות אג"ח (1)

(1) מחיר מצוטט בהתאם לשער אגרות החוב בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי. ערך בספרים כולל ריבית לשלם.

באור 6: - צדדים קשורים

א. גמר חשבון פרויקט בני - ברק

במהלך חודש דצמבר 2025 החלה החבר במסירת הדירות בפרויקט לשוכרים. יחד עם זאת, באותו מועד ועל אף התחייבויותיו, הקבלן המבצע בפועל של הפרויקט לא השלים השלמות הנדרשות בנכס. בהתאם, פעלה מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ("מעגן") המעניקה לחברה שירותי ניהול לפרויקט, לחילוט ערבויות שהעמיד הקבלן ולהשלמת הפרויקט כנדרש. בהתאם, במהלך תקופת הדוח החלה החברה לפעול להשלמת ההתחשבנות בינה לבין מעגן בהתאם להסכם השירותים בו התקשרו (כמפורט בסעיף 10.6 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025), הן ביחס למימון הפרויקט (בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה) והן ביחס להשלמת ביצועו של הפרויקט. למועד הדוח עמדה היתרה בין הצדדים המיוחסת לפרויקט על סך של כ-19.4 מיליון ש"ח ולאחר תאריך המאזן שילמה מעגן כ-16.1 מיליון ש"ח מהיתרה.

31 באוגוסט 2026

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 אוגוסט 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2026:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר, מיום 31 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ד"ר גיא וינברג, יו"ר הדירקטוריון;

2. נילי וינברג, מנכ"לית החברה;

3. יהודה פרייס, חשב החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על-פי הוראות הדין, נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי בחברה לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970

אני, נילי וינברג, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2026 ("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 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 החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה אני או מי שכפוף לי במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

31 באוגוסט 2026

נילי וינברג
מנכ"לית ודירקטורית

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהודה פרייס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

31 באוגוסט 2026

יהודה פרייס

חשב