

מ.ו. השקעות, חברת השבחת הנדל"ן של משפחת וינברג, פירסמה את הדוחות הכספיים לרבעו השני והחציון הראשון של 2025

מ.ו. השקעות פועלת במודל עסקי ייחודי, המתבסס על עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה כתוצאה מפעולות השבחה, הרחבת זכויות בנייה, שינויי ייעוד, קידום תב"עות ועוד במהלך הרבעון השני הרחיבה החברה את סדרה א' של איגרות החוב באמצעות הנפקה פרטית לגוף מוסדי מוביל בהיקף של כ-6 מיליון שקל

הונה העצמי של החברה מסתכם בכ-268 מיליון שקל נכון לסוף הרבעון

בעלי השליטה העבירו לחברה קרקע בראשון לציון בשווי 190 מיליון שקל ושווי נדל"ן החברה מסתכם כעת בכ-588.4 מיליון שקל לעומת 389.2 מיליון שקל בסוף 2024

מ.ו. השקעות, העוסקת ברכישה, השבחה והחזקה של נדל"ן שרובו למגורים, דיווחה על תוצאותיה הכספיות לרבעון השני ולמחצית הראשונה לשנת 2025. החברה, הנמנית על קבוצת הנדל"ן של משפחת וינברג, פועלת במודל עסקי ייחודי, המתבסס על עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה כתוצאה מפעולות השבחה המתבטאות בהרחבת זכויות בנייה, שינויי ייעוד, קידום תב"עות ועוד; הכנסות החברה מבוססות על דמי השכירות השוטפים מהשכרת נכסים, ובמקרה הצורך גם ממכירתם לאחר ההשבחה.

להלן מספר דגשים מתוך הדוחות הכספיים לרבעון השני ולמחצית הראשונה

- **הנפקות חוב** - בפברואר 2025 השלימה החברה גיוס סדרת אג"ח רביעית, בהיקף של כ-133 מיליון שקל, בריבית של 4.6% במח"מ של 4.4 שנים. החברה נהנתה מביקושי יתר בהיקף של כ-274 מיליון שקל בשלב המוסדי והציבורי. ביוני הרחיבה החברה את סדרת אג"ח א', בהיקף של כ-6 מיליון שקל, במסגרת הנפקה פרטית לגוף מוסדי מוביל. מיד לאחר השלמת ההנפקה הפרטית ולאחר פרעון החלקי של אגרות החוב שחל ב-30 ביוני 2025, תעמודנה אגרות החוב על סך כולל של כ-74.5 מיליון שקל ערך נקוב.
- בחודש ינואר 2025, התקשרה החברה בהסכם **להעברת מלוא הבעלות בחברות נכס**, המחזיקות בקרקע להשקעה בראשלי"צ, שבבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה. בהתאם להסכם העביר בעל השליטה במסגרת הליך שינוי מבני את מלוא החזקותיו בחברות הנכס לחברה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה ללא תמורה נוספת. בעקבות ההעברה, שווי הנדל"ן בחברה מסתכם כעת בכ-588.4 מיליון שקל לעומת כ-389.2 מיליון שקל בסוף 2024.
- **פרויקט הנדל"ן למגורים בבני ברק** – לאחר השלמת הנפקת האג"ח מסדרה ג', החברה פרעה את הלוואת הליווי לפרויקט, בסך של כ-40 מיליון שקל, כך שהשעבוד על הנכס לטובת המלווה הקודם (קרן יסודות) הוסר והועבר למחזיקי האג"ח. החברה השתמשה במהלך התקופה בכ-7.8 מיליון שקל למימון עלויות בנייה ומעריכה כי בניית הפרויקט תסתיים בחודשים הקרובים.
- **גידול בהון העצמי** – ההחברה דיווחה על הון העצמי של כ-268 מיליון שקל לעומת כ-193 מיליון שקל נכון לסוף 2024.

- **שווי נדל"ן החברה** - ליום 30 ביוני 2025 עומד שווי הנדל"ן של החברה על 588.4 מיליון שקל לעומת 389.2 מיליון שקל בסוף 2024. הגידול בתקופה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהעברת נכס קרקע בראשל"צ מבעלי השליטה לחברה בשווי של 190 מיליון שקל, מתוספות בנייה בנכס בבני ברק בסך של כ- 8.4 מיליון שקל ומתוספת בנכס במזא"ה של כ- 3.1 מיליון שקל בעקבות פינוי דיירת מוגנת.
- ב-2 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם לפינוי דיירת מוגנת בבניין במזא"ה, תל אביב, בתמורה לכ-1.3 מיליון שקל. התמורה שולמה במלואה.

אודות מ.ו. השקעות

מ.ו. השקעות הינה חלק מקבוצת הנדל"ן וינברג, הפועלת מזה 50 שנה בהשבחה וניהול נדל"ן מניב בישראל. לקבוצת וינברג ניסיון רב, מתחילת המאה ה-20, בפרויקטים מורכבים, הכוללים תהליכי השבחה ו/או הרחבה של זכויות בנייה, ובמסגרת זו קידמה ומקדמת עשרות פרויקטים בהיקפים גדולים.

מ.ו. השקעות מתמקדת באיתור, השבחה, ביצוע והחזקה של פרויקטי נדל"ן שרובם למגורים ופועלת באופן מתמיד להגדלת השקעותיה ולהרחבת תיק הנכסים שברשותה. לחברה שמונה נכסים המצויים בשלבי ייזום שונים, להם פוטנציאל השבחה משמעותי. פורטפוליו החברה כולל נכסים ברחוב הושע 21-23 בני ברק; נחמני 64 – דרך בגין 27 בתל אביב; מזא"ה 71 בתל אביב; אידלסון 17 – חברון 2 בתל אביב; תל השומר ברמת גן; גבעת זאב; רחוב תלפיות 30 ברמת גן; וקרקע בראשון לציון.

מ.ו. השקעות מתמחה בקידום וניהול תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תב"עות, הרחבת זכויות בנייה, ניהול מו"מ ופינויי דיירים בדיירות מוגנת. החברה מתמקדת באזורי ביקוש, בדגש על גוש דן, וכחלק מאסטרטגיה ליצירת ערך לטווח ארוך, נוהגת החברה להחזיק ביח"ד ולהשכירן לטווח ארוך.

פעילות החברה כוללת שיתופי פעולה עם אדריכלים, מהנדסים ויועצים מובילים, שעוסקים ומתמחים בתחום. מייסדי החברה הם ד"ר משה וינברג וגב' נילי וינברג ויו"ר הדירקטוריון הינו ד"ר גיא וינברג.