

מ.ו. השקעות, חברת השבחת הנדל"ן של משפחת וינברג, פירסמה את הדוחות הכספיים לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים 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

הונה העצמי של החברה מסתכם בכ-277.8 מיליון שקל נכון לסוף הרבעון

בעלי השליטה העבירו לחברה קרקע בראשון לציון בשווי 190 מיליון שקל, ששוויה עלה ל-199 מיליון שקל; שווי נדל"ן החברה מסתכם כעת בכ-614.2 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 השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 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 הדו"חות הכספיים לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של השנה

- **גידול בהון העצמי** – ההחברה דיווחה על הון עצמי של כ-277.8 מיליון שקל לעומת כ-193 מיליון שקל נכון לסוף 2024.
- **שווי נדל"ן החברה** - ליום 30 בספטמבר 2025 עומד שווי הנדל"ן של החברה על 614.2 מיליון שקל לעומת 389.2 מיליון שקל בסוף 2024. הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהעברת קרקע בראש"צ, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, בשווי של 190 מיליון ש"ח מבעלי השליטה לחברה ומעליית ערך בעקבות הערכות שווי שבוצעו בתקופה לנכסים: קרקע בראש"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 ותוספת בנכס במזא"ה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח בעקבות פינוי דיירת מוגנת.
- **פרויקט בני ברק** - במהלך חודש אוקטובר קיבלה החברה טופס 4 לדירות המגורים בפרויקט בני-ברק. למועד פרסום הדוח גני הילדים מאוכלסים ודירות המגורים שבנכס הינן בשלבי סיום, כאשר נחתמו כ-27 הסכמי שכירות (מתוך כ-41 דירות לשיווק).
- 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.

- **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 בראשל"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 103 כ לפקודת מס הכנסה ללא תמורה נוספת. בעקבות ההעברה, שווי הנדל"ן בחברה מסתכם כעת בכ-614.2 מיליון שקל לעומת כ-389.2 מיליון שקל בסוף 2024.

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 כדיירות 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.