

מצגת משקיפים

יוני 2023

 **Sufrin**  
סופרין אחזקות בע"מ

---

# מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי סופרין אחזקות בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה. אין לראות במצגת זו חוות דעת, הצעה, המלצה או ייעוץ/שיווק לרכישה ו/או החזקה ו/או מכירה של ניירות הערך של החברה, ואין במצגת זו משום תחליף לייעוץ/שיווק השקעות המתחשב בנתוניו ובצרכיו המיוחדים של כל אדם.

מצגת זו נועדה לשם מסירה והצגה של מידע בלבד, ואין בהצגתה משום תחליף לדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין. האמור במצגת זו הינו תמצית בלבד, ואין לראות בו משום מצג או התחייבות, לרבות לשלמות או דיוק המידע האמור. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, מצב עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים המיידיים ובדוחות העיתיים המפורסמים על-ידי החברה. במקרה של סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה המיידיים של החברה ו/או בדוחותיה העיתיים המפורסמים על-ידי החברה, יגבר האמור בדיווחים האמורים. המוצג במצגת זו הינו על דעת כותביה בלבד, ומשקף את הבנתם נכון למועד המצגת. המידע, הפרטים והניתוח המפורטים במצגת זו, עשויים להשתנות בכל עת, וזאת ללא מתן הודעה כלשהי על-ידי החברה. נושאים שונים המובאים במצגת זו, הכוללים תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים

עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם תחזית הכנסות ורווחיות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של הנהלת החברה המתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד עריכת המצגת. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. בהתאם, תוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות, אף באופן מהותי, מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור במצגת. על כן, קוראי מצגת זו מוזוהרים בזאת כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו המובאים במצגת זו. כמו כן מובהר, כי תוכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות החברה מעת לעת. בנוסף, המצגת עשויה לכלול נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על-ידי החברה ואשר החברה אינה אחראית על נכונותם.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.

מצגת זו אינה מהווה חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכישת או מכירת ניירות ערך של החברה ואינה מהווה חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. הנתונים במצגת זו הינם ליום 31.03.2023, אלא אם צוין אחרת.

# כרטיס ביקור קבוצת סופרין

פרויקטים

36<sup>(1)</sup>

תעסוקה ומסחר

600,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

יחידות דיור

6,437<sup>(1)</sup>

שווי נכסים מניבים

154 מיליון ₪<sup>(2)</sup>

לוגיסטיקה

111,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

הון עצמי חשבונאי

154 מיליון ₪

יחס הון למאזן

58%

רווח גולמי צפוי להכרה מפרויקטים

264 מיליון ₪<sup>(2)(1)</sup>

(1) הנתונים לעיל הינם בהתייחס לפרויקטים אשר מרביתם מבוצעים עם שותפים עסקיים נוספים, וכוללים, בין היתר, מידע אודות פרויקטים אשר הוצאת חלק מהם אל הפועל מותנה בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה, כגון: אישורים סטטוטוריים כדוגמת אישור תב"ע וקבלת היתר בניה, מימוש אופציה, השלמת התקשרות עם בעלי זכויות נוספים, הגעה לרוב נדרש, ועוד.  
(2) חלק החברה ליום 31.03.2023.

# מומחים בניהול הנדסי בתחום הנדל"ן

לאורך שנות הפעילות צברנו ידע וניסיון הנדסי עצום המהווה פלטפורמה מגוונת ועשירה המנוצלת לכלל מגזרי הפעילות של הקבוצה.

◀ מוניטין רב עוצמה המתבטא בגרעין חזק ויציב של לקוחות המלווים אותנו בכל פרויקט שאנחנו משווקים.  
◀ "בעיניים פקוחות ובלב שלם" – שיטת סופרין לניהול השיווק ואופרציית הפרויקט בשקיפות ובגובה העיניים אל מול לקוחותינו.

אמינות, שקיפות  
ומקצוענות

הקבוצה פועלת במגוון מגזרים עם יתרונות מובנים:  
◀ קבוצות רכישה  
◀ יזום  
◀ נכסים מניבים

מנועי צמיחה

יכולת ליזום פרויקטים באמצעות ארגון קבוצות רכישה או במתכונת יזמית או בשילובן למקסום הרווחיות והקטנת הסיכון היזמי.

מודל עסקי משולב  
למיקסום רווחיות

◀ יזום פרויקטים מיוחדים ומורכבים.  
◀ פיתוח והטמעת מתודות וטכנולוגיות בתחומי התכנון וניהול הפרויקטים.

חדשנות

כתפיסה עסקית, הקבוצה מנהלת In-house את כל שרשרת הערך בניהול נדל"ן: יזום, תכנון, שיווק ומכירות, ביצוע.

ניהול כלל שרשרת הערך

# תשואה גבוהה בסיכון נמוך



## ניהול סיכונים

פיזור במגוון סוגי הפרויקטים וצרכי ההון הנובעים מהם



## שיתופי פעולה

הרחבת פעילות באמצעות שותפים עסקיים בעלי ערך מוסף



## גמישות עסקית

יכולת לבחור את מודל יזום הפרויקט בהתאם לצרכי החברה ו/או הפרויקט



## הרחבת הפעילות בתחום המגורים

# מפת הפרויקטים



נשר



אור עקיבא



אבן יהודה



הוד השרון



פתח תקווה



רמת השרון



בני ברק



הרצליה



רמת גן



קריית אונו



תל אביב



גבעתיים



לוד



חולון



אשדוד



בית שמש



ירושלים

## פתח תקווה

בזל פארק – מסחר ומשרדים  
בזל 2 – מסחר ומשרדים

## רמת גן

יהודית 10 – מגורים  
האם – מגורים

## בית שמש

בית שמש – מגורים

## חולון

טכנופארק – לוגיסטיקה

## לוד

החשמונאים – מגורים

## הרצליה

החושלים – מסחר ומשרדים  
הקוצרים – מגורים

## אבן יהודה

טכנופארק שלב א' – לוגיסטיקה  
טכנופארק שלב ב' – מסחר ומשרדים

## אשדוד

רובע ב' – מגורים

## גבעתיים

מגדל השחר – עירוב שימושים  
גבעתיים מערב – מגורים

## תל אביב

בבלי 47 – מגורים  
הלסנקי 7 – מגורים  
הרצל 61 – מגורים  
EAST&TLV – מגורים  
Cu – מסחר ומשרדים  
We – עירוב שימושים  
פאגלין 5 – מגורים  
ורד צהלה – מגורים  
בית הרופאים – מסחר וקליניקות

## ירושלים

מתחם התנופה שלב א' – מסחר ומשרדים  
מתחם התנופה שלב ב' – משרדים  
מגדלי עתיד – מסחר ומשרדים

## בני ברק

מגדל הפניקס – מסחר ומשרדים  
מגדל הכשרת הישוב – מסחר ומשרדים  
הלח" – מסחר ומשרדים

## הוד השרון

MILESTONE – מסחר ומשרדים  
מגרש 5 – מסחר ומשרדים

## קריית אונו

ONYX – מסחר ומשרדים

## רמת השרון

סולד 17 – מגורים  
בועז 10 – מגורים

## נשר

נשר – לוגיסטיקה

## אור עקיבא

שכונת הנשיא/קנדי – מגורים

# הצוות המוביל



**גבי נהן**

**סמונ"ל כספים**

רו"ח בעל תואר ראשון במנהל עסקים,  
המכללה למנהל



**אילן שוורצורגן**

**מנכ"ל**

בוגר תואר ראשון ושני בכלכלה  
ומנהע"ס, האוניברסיטה העברית



**צחי סופרין**

**בעל שליטה וסגן יו"ר הדירקטוריון**

תואר ראשון במנהל עסקים,  
שלוחת אוניברסיטת דרבי ישראל



**ליאון סופרין**

**בעל שליטה ויו"ר הדירקטוריון**

תואר ראשון בהנדסת חשמל,  
הטכניון חיפה



**רועי נהן**

**יועמ"ש**

תואר ראשון במשפטים,  
אוניברסיטת בר אילן (בהצטיינות)



**אורי מזרחי**

**סמונ"ל הנדסה**

בוגר במדעים (B.Sc) הנדסה אזרחית,  
הטכניון חיפה



**עדי גולוס**

**סמונ"ל פרויקטים**

תואר ראשון בתקשורת וניהול,  
המכללה למנהל



**אורי רוזין**

**סמונ"ל פיתוח עסקי**

תואר ראשון במדעי החברה,  
האוניברסיטה הפתוחה, שמאי מקרקעין

# מה עשינו ממועד IPO?



יחידות דיור **5,328** (1)

מ"ר מסחר ותעסוקה **263,000** (1)

סה"כ היקף הפרויקטים:

(1) הנתונים מוצגים לפי 100% מהפרויקטים אשר חלקם מבוצעים ביחד עם שותפים עסקיים ומתייחסים לפרויקטים המוצגים בשקף זה בלבד.



# התפתחות הון עצמי

יצירת ערך לאורך זמן מניעה את העסק שלנו



\* גיוס 42 מיליון ש"ח בהנפקת מניות ראשונית של החברה.

# קבוצות רכישה

✓ ארגון וניהול קבוצות בכל קשת שימושי הנדל"ן: תעסוקה ומסחר, מגורים, עירוב שימושים ולוגיסטיקה

✓ סיכון נמוך - הון עצמי מושקע נמוך

✓ תזרים הכנסות לאורך כל חיי הפרויקט + הכרה בהכנסה בעת מימוש האופציה (דמי סיחור)

## 10 פרויקטים מאוכלסים

< 233,000 מ"ר – תעסוקה ומסחר  
< 434 יח"ד  
< 3.3 מיליארד ₪ עלות פרויקטים

6 פרויקטים בביצוע  
2 פרויקטים ביזום ותכנון

20 מיליון ₪<sup>(2)</sup>  
רווח גולמי צפוי

237 מיליון ₪<sup>(1)</sup>  
הכנסות צפויות

100 מיליון ₪<sup>(1)</sup>  
יתרת רווח גולמי צפוי

(1) הנתונים מתייחסים לחלק החברה בפרויקטים בביצוע ולמסגרת חוזית מחייבת.

(2) הנתון בדבר הפרויקט האמור לעיל הינו בהתייחס לחלק החברה בפרויקט אשר מבוצע עם שותפים עסקיים, אשר לגביו התקשרה החברה לרכישת קרקע ביום 26 באוקטובר 2022.

# קבוצות רכישה

פרויקטים בביצוע	מיקום	תיאור הפרויקט	מ"ר	מועד סיום משוער	הכנסות שנותרו להכרה חלק החברה <sup>(1)</sup> (אלפי ₪)	
טכנופארק אבן יהודה	אבן יהודה	לוגיסטיקה ומסחר	18,000	Q3-2023	10,080	
מתחם התנופה – שלב א'	ירושלים	מסחר ומשרדים	22,000	Q1-2024	10,930	
MILESTONE	הוד השרון	מסחר ומשרדים	30,000	Q2-2024	13,417	
בזל פארק	פתח תקווה	מסחר ומשרדים	38,000	Q3-2024	18,132	
מגדלי עתיד	ירושלים	מסחר ומשרדים	100,000	Q2-2027	173,866	
ONYX <sup>(4)</sup>	קריית אונו	מסחר ומשרדים	39,000	Q4-2024	6,250	
מתחם התנופה – שלב ב' <sup>(4)</sup>	ירושלים	משרדים	25,000	Q4-2025	3,900	
סה"כ			272,000		236,575	
פרויקטים בקידום	מיקום	תיאור הפרויקט	מ"ר	סטטוס הפרויקט למועד הדוח	מועד משוער להיתר בניה	רווח צפוי חלק החברה (אלפי ₪)
הלח"י <sup>(2)</sup>	בני ברק	מסחר ומשרדים	45,000-80,000	נחתמה אופציה	27-29	-
נשר <sup>(3)</sup>	נשר	לוגיסטיקה ומסחר	68,000	נרכשה קרקע	24-25	20,000

(1) הנתונים מתייחסים ליום 31.03.2023.

(2) הפרויקט מבוצע עם שותפים עסקיים נוספים. יציאת הפרויקט אל הפועל מותנית, בין היתר, בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה, כגון: אישורים סטטוריים כדוגמת אישור תב"ע וקבלת היתר בניה, מימוש אופציה, השלמת

התקשרות עם בעלי זכויות נוספים, ועוד. הפרויקט מצוי בשלבים ראשונים ו/או סטבירות בנייתו בטווח זמן הנראה לעין, להערכת החברה למועד זה, עדיין נבחנת, ובהתאם למועד זה החברה אינה יכולה לבצע אומדן מדויק של נתונים כאמור.

(3) הנתון בדבר הפרויקט האמור לעיל הינו בהתייחס לפרויקט אשר מבוצע עם שותפים עסקיים, אשר לגבי התקשרה החברה לרכישת קרקע ביום 26 באוקטובר 2022. הרווחיות הצפויה בפרויקט מתבססת בין היתר על ניסיון החברה, סקרי שוק ומחקרים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה דיווח מיידי

של החברה מיום 26 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-130123).


(4) פרויקט בו הקבוצה מעניקה שירותי ניהול הנדסי בלבד, ללא ארגון קבוצת רכישה.



ניתן צו תחילת  
עבודה ב-12  
לפברואר 2023  
סיום בנייה משוער  
Q3 2027

2 מגדלי משרדים בני 24 קומות מעל 2 קומות מסחר ומבנה משרדים מרקמי בן 6 קומות מעל 2 קומות מסחר באזור התעסוקה המתחדש של גבעת שאול.

# מגדלי עתיד

 אישור תב"ע שהגדילה  
זכויות ב- 180%

יתרת הכנסות להכרה  
**174 מיליון ₪**  
(חלק החברה)

רווחים שהוכרו (סיחור)  
**כ-20 מיליון ₪**  
(חלק החברה)

שטח  
**100,000 מ"ר**  
(85,000 מ"ר משרדים  
ו-15,000 מ"ר מסחר)

מיקום  
**ירושלים**

# טכנופארק אבן יהודה

שלב א'

מתחם המיועד למלאכה, לוגיסטיקה ומסחר בן 3 קומות באזור התעסוקה המתפתח של אבן יהודה.

יתרת הכנסות להכרה  
(חלק החברה)

10 מיליון ₪

שטח

18,000 מ"ר

מיקום

אבן יהודה

קידום תב"ע לאישור זכויות לבניין משרדים  
(שלב ב') בהיקף של כ-15,000 מ"ר



בריצוע

סיום משוער  
Q3 2023



שלב ב'

שלב א'

בריצוע

סיום משוער  
Q1 2024

# מתחם התנופה

שלב א'

3 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חניה באזור התעסוקה המתפתח של תלפיות

שטח

22,000 מ"ר

מיקום

ירושלים

קידום תב"ע לאישור  
זכויות לבניין משרדים  
(שלב ב') בהיקף של  
כ-26,000 מ"ר



יתרת הכנסות להכרה  
(חלק החברה)

11 מיליון ₪



# WE

מגדל עירוב שימושים המשלב מגורים, משרדים ומסחר.  
סה"כ 28 קומות. אוכלס ב-2019.

מיקום

תל אביב

שטח

26,000 מ"ר

יח"ד

98

עלות פרויקט

441 מיליון ₪

אוכלס

אוכלס

# מגדל השחר

מגדל עירוב שימושים בן 54 קומות: 30 קומות משרדים, 13 קומות מגורים  
וקומת מסחר. אוכלס בינואר 2019.  
חברת הביטוח כלל רכשה 20 קומות.

מיקום

גבעתיים

שטח

48,930 מ"ר משרדים

2,309 מ"ר מסחר

יח"ד

137

עלות פרויקט

708 מיליון ₪

# מגדל הפניקס

יזום וניהול פרויקט עבור חברת הביטוח הפניקס.  
מגדל משרדים בן 26 קומות במתחם ה-BBC.

עלות פרויקט  
400 מיליון ₪

שטח  
43,000 מ"ר

מיקום  
בני ברק

אונלס



אונלס

# מגדל הכשרת הישוב

מגדל משרדים בן 40 קומות במתחם ה-BBC.  
אונלס באוקטובר 2020.

עלות פרויקט  
555 מיליון ₪

שטח  
63,000 מ"ר

מיקום  
בני ברק

## שותפים עסקיים





# יזום נדל"ן

✔ איתור, יזום, פיתוח והקמת פרויקטים  
בתחומי המגורים, משרדים, מסחר ולוגיסטיקה

✔ יזמות, קומבינציה, פינוי בינוי, תמ"א 38/2

9 פרויקטים ביזום/  
תכנון ורישוי

< 5,517 יח"ד  
< 24,000 מ"ר  
תעסוקה ומסחר  
< 81 מיליון ש"ח רווח גולמי צפוי  
(חלק החברה)

5 פרויקטים  
בביצוע

< 484 יח"ד  
< 26,000 מ"ר  
תעסוקה ומסחר  
< 63 מיליון ש"ח רווח גולמי  
צפוי (חלק החברה)

\* הנתונים מוצגים לפי 100% מהפרויקטים אשר חלקם מבוצעים ביחד עם שותפים עסקיים.  
(1) ראה הערת שוליים מספר 3 בשקף מספר 19.

## פרויקטים בביצוע

שם ומיקום	סוג פרויקט	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד/מ"ר שנמכרו	מועד סיום משוער	חלק החברה בשרשור מלא	יתרת הכנסות צפויות באלפי ₪ (חלק החברה)	יתרת רווח גולמי צפוי באלפי ₪ (חלק החברה)
EAST&TLV תוצרת הארץ, ת"א	יזמות	390	390	201	Q4-2024	10%	116,006	33,492
מתחם התנופה – שלב ב', ירושלים	יזמות	25,807 מ"ר	25,807 מ"ר	14,000 מ"ר	Q4-2025	25%	91,584	26,122
סולד 17, רמה"ש + בועז 10, רמה"ש + יהודית 10, ר"ג	תמ"א 38/2	86	51	41	Q4-2024	35%-25%	18,761	3,783
סה"כ							226,350	63,397

הנתונים מוצגים לפי 100% מהפרויקטים אשר חלקם מבוצעים ביחד עם שותפים עסקיים. חלקה של החברה בפרויקט מופיע בעמודה "חלק החברה בשרשור מלא"

## פרויקטים בתהליכי יזום, רישוי ותכנון

שם ומיקום	סוג פרויקט	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	אחוז חתימות	סטטוס	חלק החברה בשרשור מלא	מועד משוער לתחילת הבניה	מועד משוער לסיים הבניה	רווח גולמי צפויי חלק החברה (באלפי ₪)
בית שמש	יזמות	32	32	7.7	בתהליכי רישוי	50%	Q3-2023	Q3-2026	6,500 <sup>(3)</sup>
בבלי 47, תל אביב	תמא 2/38	27	15	100%	התקבל היתר ברבעון ראשון של שנת 2023, התארגנות לתחילת ביצוע	25%	Q2-2023	Q1-2026	3,967 <sup>(3)</sup>
הלסינקי 7, תל אביב	תמא 2/38	26	14	100%	צפי לקבלת היתר ברבעון רביעי לשנת 2023, הפרויקט יצא למכרז קבלנים	50%	Q4-2024	Q2-2026	4,778 <sup>(3)</sup>
האם, רמת גן	תמא 2/38	95	62	87%	בתהליך הגשת היתר לאחר פרה רולינג בעירייה	100%	Q3-2024	Q2-2027	15,935 <sup>(3)</sup>
רובע ב', אשדוד <sup>(1)</sup>	פינוי בינוי	1431	1,113	79% <sup>(4)</sup>	החל תהליך רישויי בותמ"ל ביוני 2022	25%	2027	2032	50,000 <sup>(3)</sup>
החשמונאים, לוד <sup>(1) (2)</sup>	יזמות	90	90	7.7	נרכשה אופציה לרכישת קרקע	75%	2025	2028	-
בזל 2, פ"ת <sup>(2)</sup>	יזמות	24 א מ"ר משרדים	24 א מ"ר משרדים	7.7	נרכשה קרקע	20%	2025	2028	-
אור עקיבא <sup>(1) (2)</sup>	פינוי בינוי	3,716	2,802	(4)	שלב תכנון ראשוני, מקדמים תב"ע לפרויקט	20%	-	-	-
הרצל 61, תל אביב <sup>(1) (2)</sup>	יזמות	100 יח"ד+ נבחנת אפשרות למלונאות	100 יח"ד+ נבחנת אפשרות למלונאות	7.7	פעולות רישוי ראשוניות	16.67%	-	-	-
<b>סה"כ</b>									<b>81,180<sup>(3)</sup></b>

הנתונים המוצגים בעמודות יח"ד לבניה ויח"ד לשיווק הינם לסה"כ הפרויקט.

(1) הנתונים לעיל הינם בהתייחס לפרויקטים אשר כוללים, בין היתר, מידע אודות פרויקטים אשר הוצאת חלק מהם אל הפועל מותנה בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה, כגון:

אישורים סטטוריים כדוגמת אישור תב"ע וקבלת היתר בניה, השלמת התקשרות עם בעלי זכויות נוספים, הגעה לרוב נדרש, ועוד.

(2) הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים ו/או סבירות בנייתם (או סבירותם בנייתם בטווח זמן הנראה לעין, להערכת החברה למועד זה, עדיין נבחנת, ובהתאם למועד זה החברה אינה יכולה לבצע אומדן מדוייק של נתונים כאמור.

(3) הרווחיות הצפויה בפרויקטים מתבססת בין היתר על ניסיון החברה, סקרי שוק, שמאים ואומדני עלויות על בסיס נתוני השוואה לפרויקטים אחרים של החברה. שיעור הרווח היזמי שנלקח הינו שיעור הרווח הנהוג בחברה בסוגי עסקאות אלה בטווח של 12%-18%.

(4) פרויקט אור עקיבא מחולק לארבעה מתחמים הכוללים 914 יח"ד, כאשר במתחם א' קיימות 252 יח"ד ושיעור החתימות במתחם זה נכון ליום 31.12.2022 הינו 46%.



**בריאות**  
סיום משוער  
Q4 2024

# EAST&TLV

חלק החברה בפרויקט

**10%**

יתרת רווח גולמי להכרה באלפי ש"ח  
(חלק החברה)

**33,492 ש"ח**

יתרת הכנסות להכרה באלפי ש"ח  
(חלק החברה)

**116,006 ש"ח**

יח"ד

**390**

מיקום

**תל אביב**

# שכונת הדר, רמת השרון

סולד 17 | בועז 10

יתרת רווח גולמי להכרה  
(חלק החברה)

1.6 מיליון ₪

יח"ד  
ליזם

31

חלק החברה  
בפרויקט

35%

יתרת הכנסות להכרה  
(חלק החברה)

13 מיליון ₪

בועז 10  
ביצוע  
סיום משוער  
Q2 2024



סולד 17  
ביצוע  
סיום משוער  
Q4 2023



בריצוע  
סיום משוער  
Q2 2025



## מתחם התנופה

שלב ב'

14 קומות משרדים מעל שלב א' הכולל: 3 קומות משרדים, 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חניה באזור התעסוקה המתפתח של תלפיות

שטח

כ-26,000 מ"ר

יתרת רווח גולמי להכרה  
(חלק החברה)

26 מיליון ₪

מיקום

ירושלים

יתרת הכנסות להכרה  
(חלק החברה)

92 מיליון ₪

חלק החברה בפרויקט

25%



נכון ליום 31.03.2023 שיעור מכירות בשיעור של כ-55%. ונחתם הסכם מימון עם בנק הפועלים לליווי הפרויקט.

# האם, רמת גן

פרויקט פינוי בינוי בשכונת נווה יהושוע ברמת גן

יח"ד לבניה

95

שיעור חתימות

90%

יח"ד ליזם

62

חלק החברה בפרויקט

100%

בתהליך רישוי

החל  
תהליך אישור  
ב"תמ"ל  
ביוני 2022

# רובע ב', אשדוד

פרויקט פינוי בינוי ברחוב הרב מימון באשדוד

יח"ד לבניה

1,431

שיעור חתימות

80%

יח"ד ליזם

1,082

חלק החברה בפרויקט

25%

נתונים נכונים לתאריך 31.03.2023.

# נדל"ן מניב

פועלים בתחומי המסחר, תעסוקה ולוגסטיקה ✓

רכישה אסטרטגית של הנכסים המובחרים  
בפרויקטים אותם יוזמים (לרוב בקבוצות רכישה)

154 מיליון ש"ח

הערכת שווי נכסים

1,288

מ"ר מסחר

23,551

מ"ר תעסוקה

# נדל"ן מניב - פרויקטים

חלקה של החברה בשוי 31/03/2023 (אלפי ₪)	שווי ליום 31/03/2023 (אלפי ₪)	יתרת הלוואה ליום 31/03/2023 (אלפי ₪)	מועד סיום בניה משוער	מ"ר	סטטוס	החזקה בשרשור מלא	שם ומיקום,
29,000	58,000	29,114	אוכלס	1,703 - מסחר -1,303 מחסנים	מאוכלס 98% משטחי המסחר	50%	בית הרופאים, תל אביב
2,880	2,880	1,678	אוכלס	210	מאוכלס	100%	מגדל הכשרת הישוב, בני ברק
4,810	9,620	3,911	אוכלס	537	מאוכלס	50%	טכנופארק חולון
1,033	1,033	510	אוכלס	34	מאוכלס	100%	WE, תל אביב
22,350	44,700	14,090	Q3-2023	805	מאוכלס	50%	החושלים, הרצליה
19,181	38,362	20,721	Q3 - 2023	3,852	בביצוע	50%	טכנופארק אבן יהודה - שלב א
8,537	17,073	5,112	Q2 - 2024	1,612	בביצוע	50%	MILESTONE, הוד השרון
7,187	14,347	2,974	Q2 - 2024	2,442	בביצוע	50%	בזל פארק, פתח תקוה
21,896	175,166	<sup>(1)</sup> 20,506	Q4 -2024	37,000	בביצוע	12.5%	ONYX, קריית אונו
8,234	41,170	<sup>(2)</sup> 12,111	2026	11,640	בתכנון	20%	מגרש 5, הוד השרון
27,938	82,746	-	Q3-2027	<sup>(3)</sup> 38,191	בביצוע	שיעורים שונים	מגדלי עתיד, ירושלים
850	1,700	1,300	2028	15,000	בתכנון	25%	טכנופארק אבן יהודה - שלב ב'
153,896							סה"כ

(1) הלוואה משותפה עסקית, חלקה של סופרין בהלוואה בשירשור מלא הינה בסך של כ-5,126 אלפי ₪.  
(2) הלוואה משותפה עסקית, חלקה של סופרין בהלוואה בשירשור מלא הינה בסך של 6,055 אלפי ₪.  
(3) חלק החברה בשירשור מלא הינו בהיקף של כ-9.5 אלפי מ"ר.





**בריצוע**  
סיום משוער  
Q4 2024

**ONYX**

הסכם מימון שנחתם לאחרונה  
**145 מיליון ₪**

חלק החברה בפרויקט  
**12.5%**

שווי נכס  
**175 מיליון ₪**

מ"ר מסחר ותעסוקה  
**37,000**

מיקום  
**קריית אנו**

נתונים נכונים לתאריך 31.03.223, הנתונים לעיל מתייחסים לנכס בכללותו, הסכם המימון שנחתם לאחרונה מתייחס לשותפות אשר מחזיקה 50% בנכס, ובהתאם להתקשרות בהסכם הלואה למימון הקמת הפרויקט כפי שדווח ביום 12 בינואר 2023.

# בית הרופאים

2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת מסחר

מיקום

רמת החייל, תל אביב

שטח (נכסי חברה)

1,703 מ"ר

חלק החברה בפרויקט

50%

חלק החברה בשווי

29 מיליון ₪

אונלס

אונלס

# החושלים

בניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מסחר

מיקום

הרצליה

שטח (נכסי החברה)

895 מ"ר

חלק החברה בפרויקט

50%

חלק החברה בשווי

22.3 מיליון ₪

# טכנופארק אבן יהודה שלב ב'

בנין משרדים בהיקף של כ-15K המהווה שלב ב' בפרויקט המיועד למלאכה, לוגיסטיקה ומסחר בן 3 קומות באזור התעסוקה המתפתח של אבן יהודה

מיקום

אבן יהודה

שטח

כ-15,000 מ"ר

חלק החברה בפרויקט

25%

תכנון  
ורישוי

תכנון  
ורישוי

## מגרש 5

בניין משרדים ומסחר בן 10 קומות

מיקום

הוד השרון

שטח

11,640 מ"ר

חלק החברה בפרויקט

20%





# תמצית נתונים פיננסיים

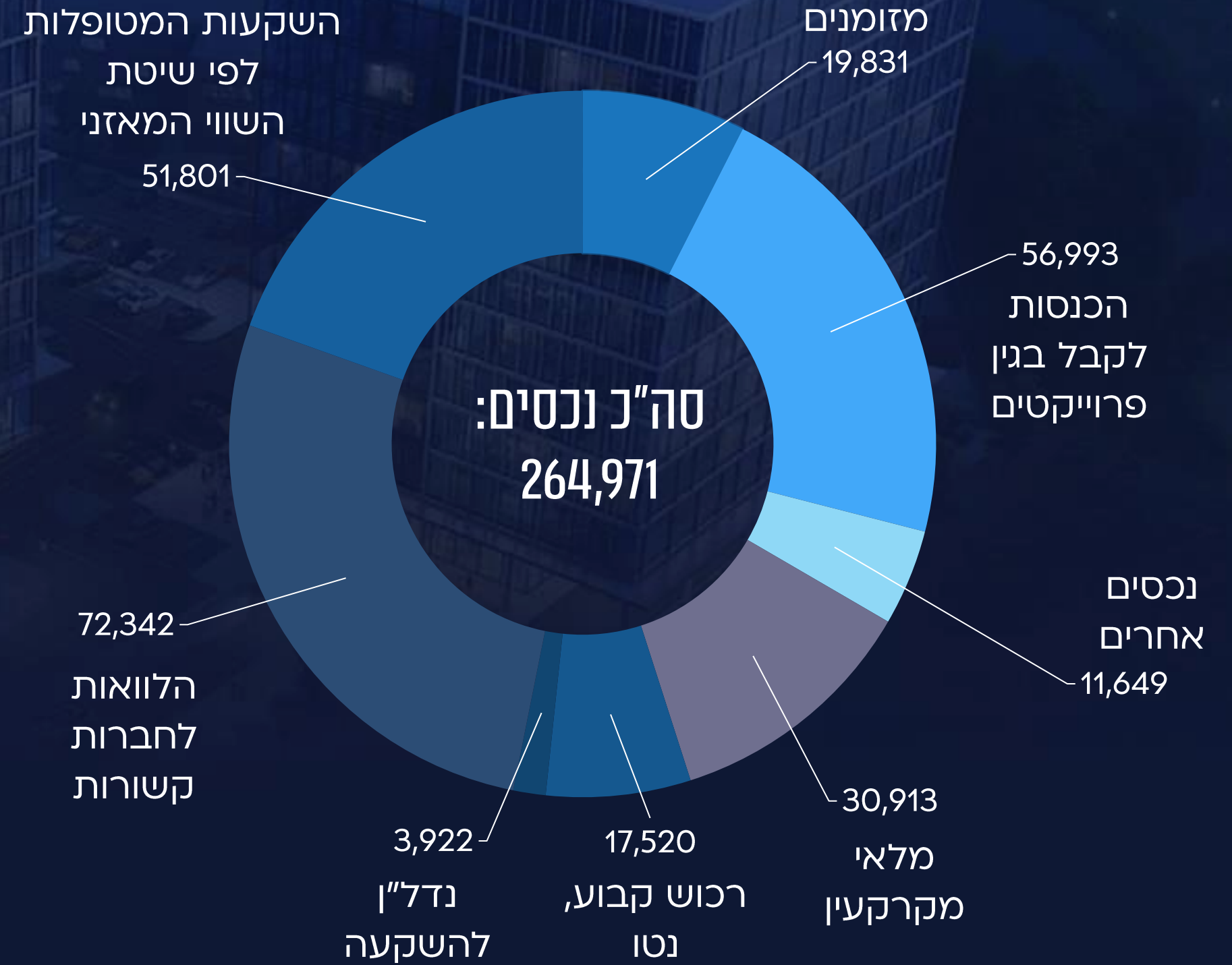
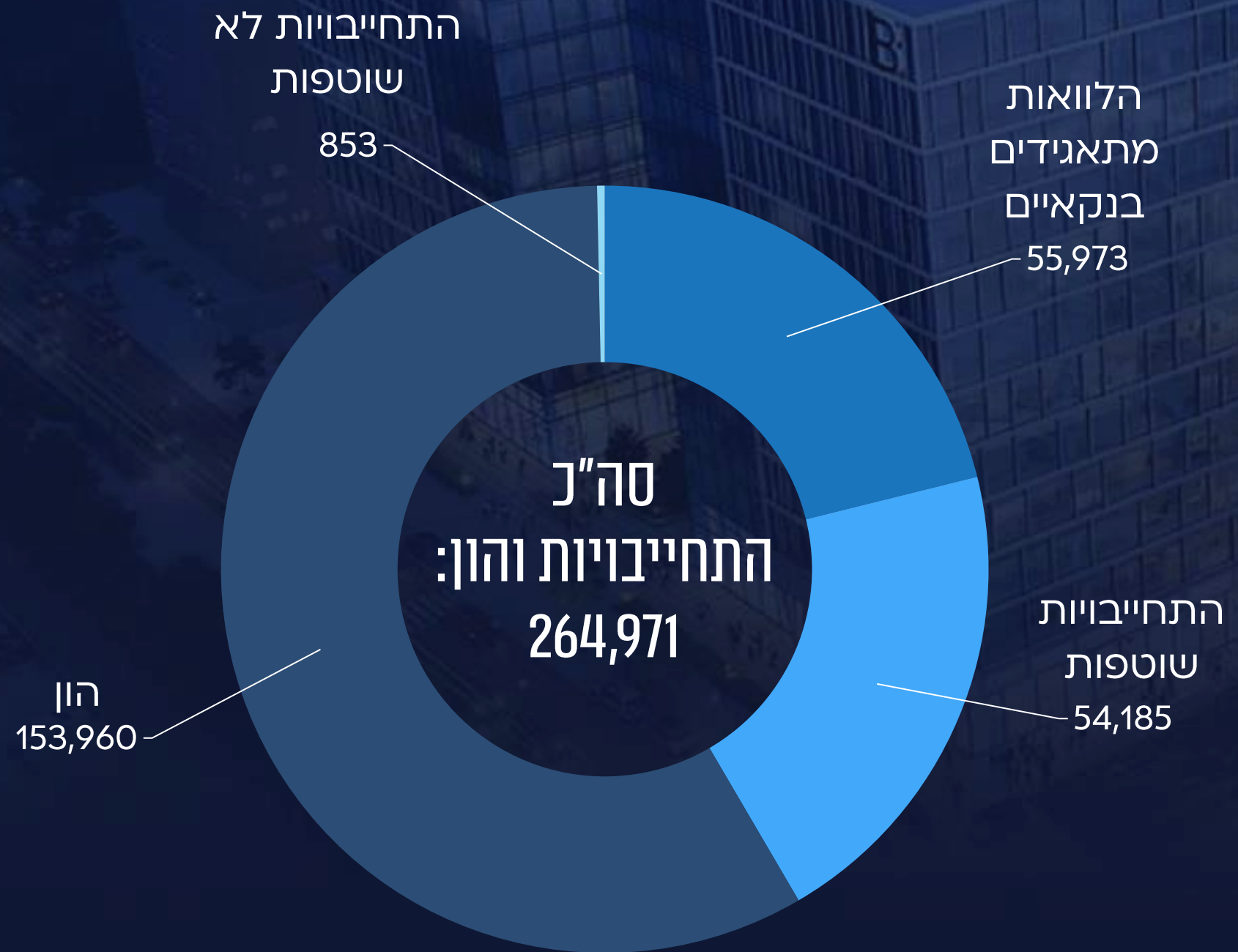
# תמצית נתוני מאזן

באלפי ₪

31/12/2022	31/03/2022	31/03/2023	
15,652	53,307	19,831	מזומנים
110,024	112,550	117,771	סה"כ הנכסים השוטפים
139,592	107,031	147,200	נכסים לא שוטפים
249,616	219,581	264,971	סה"כ נכסים
81,894	60,552	88,117	יתרת התחייבויות שוטפות
16,751	20,894	22,894	התחייבויות לא שוטפות
98,635	81,446	111,011	סה"כ התחייבויות
150,981	138,135	153,960	הון עצמי
249,616	219,581	264,971	סה"כ התחייבויות והון עצמי
60%	63%	58%	הון עצמי למאזן

# תמצית נתוני מאזן ליום 31.03.2023

באלפי ₪

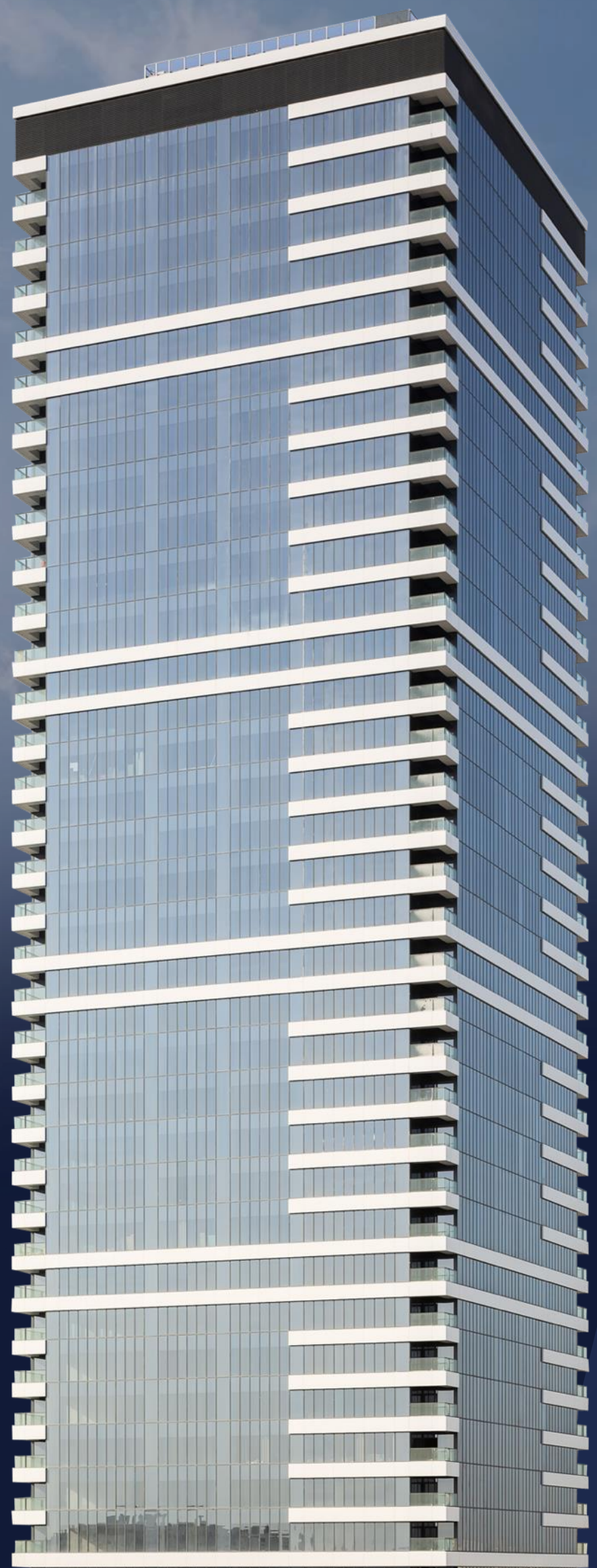


# רווח והפסד

באלפי ₪

31/12/2022	31/03/2022	31/03/2023	
101,148	39,713	17,576	הכנסות
26,698	16,731	1,915	רווח מפעולות רגילות*
24,583	15,775	2,473	רווח לתקופה

\* כולל הוצאות RSU בסך של כ-5.4 מיליון ₪ בשנת 2022, וסך של 506 אלפי ₪ ברבעון ראשון של שנת 2023.



חברה צומחת ✓

מותג ותיק, חזק ומוביל ✓

ניהול כלל תהליך  
שרשרת היזום והביצוע ✓

הון אנושי ✓

ניהול ופיזור סיכונים ✓

הכנסות תפעוליות מדמי  
ניהול הנדסי ✓

VALUE ADD ✓

גמישות עסקית ✓



# תודה

---

[WWW.SUFRIN.IO](http://WWW.SUFRIN.IO)

\*2488

גבי כהן, סמונכ"ל כספים

052-6084831

