



סונול גדל" והשקעות בע"מ

דוח תקופתי
2025





פרק א' | תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' | דו"ח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

פרק ג' | דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	
חלק ראשון תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
8	1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
18	2 מבנה האחזקות בחברה
29	3 הנכסים המניבים של החברה
53	4 תחום פעילות הנדל"ן המניב של החברה
54	5 השקעות בהון החברה ועסקות במניותיה
54	6 חלוקת דיבידנדים
חלק שני מידע אחר	
56	7 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
57	8 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
חלק שלישי תיאור עסקי החברה בתחומי הפעילות	
67	9 תחום הנדל"ן המניב
67	9.1 כללי
73	9.2 תמצית התוצאות.
74	9.3 אזורי פעילות עיקריים
74	9.4 גילוי מצרפי על פעילות החברה בכללותה
76	9.5 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים
77	9.6 שוכרים עיקריים
88	9.7 חשיפה לענף ספציפי בפעילות השוכרים
89	9.8 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים (למעט קרקעות להשקעה
90	9.9 זכויות בניה עתידיות- מגורים
90	9.10 רכישת ומכירת נכסים- גילוי מצרפי
91	9.11 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד
91	0 מבנה מניב מהותי מאוד
חלק רביעי נושאים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
104	10 הון אנושי
104	11 תחרות
105	12 ביטוח
106	0 מימון
113	14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
114	15 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
119	16 הסכמים מהותיים
120	17 הסכמי שיתוף פעולה
120	18 הליכים משפטיים
120	19 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
121	20 דיון בגורמי סיכון



חלק 1 | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

מונחים והגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"אג"ח א"
180,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, אשר הוצעו לציבור על פי התשקיף (כהגדרתו להלן);

"דוחות כספיים"
הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים במסגרת פרק ג' לדוח תקופתי זה;

"דוח הצעת מדף"
דוח הצעת המדף מיום 30 בספטמבר 2025¹ במסגרתו השלימה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 את הליך הנפקתן ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוכן 2,908,104 מניות הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים בתמורה לסך נטו של 119,500 אלפי ש"ח, ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית.

"הבורסה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

"החברה"
סונול נדל"ן והשקעות בע"מ;

"הליך שינוי המבנה"
מהלך של "שינוי מבנה" על-פי סעיף 105ט לפקודת מס הכנסה לפיו ביום 1 ביולי 2022 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו הנכסים המועברים (כהגדרתם להלן) אשר הוחזקו עד למועד הפיצול על-ידי סונול ישראל (כהגדרתה להלן) במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטה מלאה, לידי החברה בתמורה להקצאת 537,500 מניות החברה לסונול ישראל אשר הוקצו ביום 24 ביולי 2022, ללא חבות במס למעט התחייבות החברה לשלם מס רכישה בשיעור 0.5%;

1 כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-073056 ו- 2025-01-073294).

הסכם מסגרת שנחתם ביום 1 ביולי 2022 המסדיר את היחסים בין החברה לבין סונול ישראל ביחס להשכרה והפעלה של 26 נכסי נדל"ן מניב, שהועברו לידי החברה במסגרת הליך שינוי המבנה, המושכרים על-ידי החברה לסונול ישראל. לפרטים ראו סעיף 9.6.1.1 (א) להלן;

"הסכם המסגרת"

הסכם שכירות שנחתם ביום 1 ביולי 2022 המסדיר את היחסים בין החברה לבין סונול ישראל ביחס להשכרה והפעלה של 2 נכסים המהווים את אתר מסוף הדלקים בחוף שמן בחיפה (כהגדרתו להלן);

"הסכם אתר מסוף הדלקים"

29 נכסי מקרקעין, אשר הוחזקו עד למועד הפיצול (כהגדרתו לעיל) על-ידי סונול ישראל, במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטה מלאה, והועברו לידי החברה במסגרת הליך שינוי המבנה, הכוללים: (א) 26 נכסים שבשטחם מצויים מתחמי תדלוק, ושטחי קמעונאות ומסחר, (ב) 2 נכסים נוספים המהווים את אתר מסוף הדלקים בחוף שמן בחיפה (כהגדרתו להלן) ו- (ג) נכס מקרקעין המיועד לפיתוח;

"הנכסים המועברים"

תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה, הנושא תאריך 23 ביולי 2025, כפי שפורסם ביום 22 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054570);

"התשקיף"

חוק החברות, התשנ"ט-1999;

"חוק החברות"

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

"חוק ניירות ערך"

יום 31 בדצמבר 2025.

"מועד הדוח"

התקופה של 12 החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

"תקופת הדוח"

המועד בו אישר דירקטוריון החברה את הדוח התקופתי הכולל את הדוחות הכספיים.

"מועד אישור הדוח"

דלקים מסוגים שונים ושמנים המופקים מזיקוקו של נפט גולמי;

"מוצרי דלק" או "תזקיף נפט"

סונול ישראל בע"מ, בעלת השליטה, המחזיקה ב- 79.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה; סונול ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, חברה אחות של בעלת השליטה;

"סונול ישראל" או "בעלת השליטה" סונול ייזום"

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;

"פקודת מס הכנסה"

סונול ישראל יחד עם החברות המוחזקות על ידה;	"קבוצת סונול" או "הקבוצה"
רשות מקרקעי ישראל;	"רמ"י"
מתחמי התדלוק שבהפעלת קבוצת סונול הפרוסים ברחבי הארץ תחת המותג "סונול" (הכוללים את תחנות התדלוק הציבוריות);	"רשת סונול"
תכנון בניין עיר, מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע בשטח נתון כלשהו;	"תב"ע"
תחנות תדלוק ברשת סונול בבעלותה של החברה המופעלות על-ידי קבוצת סונול;	"תחנות תדלוק ציבוריות"
שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') אשר נחתם ביום 30 ביולי 2025 בין החברה מצד אחד, לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מצד שני, כפי שפורסם ביום 3 באוגוסט 2025, וכפי שתוקן ביום 25 באוגוסט 2025. ²	"שטר הנאמנות לאג"ח א"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970;	"תקנות הדוחות"
תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969;	"תקנות פרטי התשקיף"

למונחים אשר לא הוגדרו במפורש בפרק זה, תינתן המשמעות אשר כתובה לצידם בפרק 1 לתשקיף.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה והוקמה ביום 29 בדצמבר 1969 תחת השם "כימ-עמי בע"מ" כחברה פרטית בערבון מוגבל, בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 כאשר במהלך שנת 2018 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

ביום 4 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 180,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר הוצעו לציבור מכוח התשקיף, במסגרת ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 30 ביולי 2025³ ("ההודעה המשלימה") בתמורה לסך נטו של 177,516 אלפי ש"ח. בכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. אג"ח א' נרשמו למסחר בבורסה.

ביום 5 באוקטובר 2025, השלימה החברה את הליך הנפקתן ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוך 2,908,104 מניות הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים מכוח דוח הצעת המדף בתמורה לסך נטו של 119,500 אלפי ש"ח, ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות.

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה סונול ישראל בע"מ המחזיקה בכ- 79.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, סונול ישראל הינה חברה פרטית בערבון מוגבל בשליטה מלאה של קרן גז ונפט ישראל – שותפות מוגבלת (Israel Oil & Gas Fund Limited Partnership) ומר דוד ויסמן הינו בעל השליטה בה. לפרטים אודות בעלת השליטה, סונול ישראל, ראו תקנה 21א בפרק ד' לדוח זה להלן.

קבוצת סונול, היא אחת מהקבוצות הגדולות והמובילות בתעשיית האנרגיה בישראל מזה למעלה מ- 100 שנים. לקבוצת סונול קשת רחבה של פעילויות בכל תחומי האנרגיה. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה מקימה, מפתחת ומפעילה רשת המונה כ- 248 תחנות תדלוק תחת המותג "סונול"⁴ ושטחי קמעונאות ומסחר, רשת המונה כ- 211 חנויות נוחות ומינימרקטים וכן רשת סופרמרקטים עירוניים⁵. בנוסף, עוסקת הקבוצה בשיווק ישיר של מוצרי נפט (כולל גפ"מ) לתעשייה ולצריכה פרטית, ובשיווק מוצרים נוספים (כגון שמנים ואוריאה) שאת רובם היא מייצרת בעצמה. כמו כן, בבעלות קבוצת סונול צי מכליות להובלת דלקים ושמנים ללקוחות החברה. בנוסף, קבוצת סונול פועלת ומבצעת השקעות ESG – כגון טעינה חשמלית, ייצור חשמל סולארי, ייצור אוריאה ותדלוק באמצעות מימן לתחבורה.

יצוין, כי לסונול ישראל הנהלה מנוסה ומקצועית העוסקת בתחומי הקבוצה שנים רבות, וכן דירקטוריון הכולל דירקטורים מן השורה הראשונה במשק הישראלי: דוד ויסמן, יוסף שוובל, שלמה זהר, דוד גרנות, ירום אריאב, רונן זיסר שלמה אבן, שניר ויסמן וניר גלילי.

מר דוד ויסמן, יו"ר דירקטוריון החברה, פעיל בתחום הנדל"ן מזה למעלה מ- 40 שנים, בעל מוניטין רב וקשרים עסקיים בתחום פעילותה של הקבוצה בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט, בין השאר, ייזום, תכנון והקמת פרויקט קריית רב-בריה וכן פרויקט קניון כפר-סבא בשותפות שופרסל. כמו כן, מר ויסמן יזם והקים את

3 מס' אסמכתא: 2025-01-056841.

4 למיטב ידיעת החברה, הקבוצה משווקת דלקים ומוצרים נוספים לכ- 248 תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "סונול", מתוך כ- 193 תחנות (כ-80%) מופעלות על ידי הקבוצה (באמצעות חברת הבת ספרינט מוטורס) וכ- 55 תחנות (כ-20%) מופעלות על ידי מפעילים חיצוניים (צדדים שלישיים).

5 מתוך 184 חנויות נוחות ומינימרקטים וכן רשת סופרמרקטים עירוניים המופעלים על ידי שכירים או אגוראים וכן 27 חנויות נוחות ומינימרקטים המופעלים על ידי זכיינים.

חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ ושימש כיו"ר דירקטוריון בה עד שנת 2014, במסגרתה פעל להקמת פרויקט מסחרי קריית השרון, נתניה; בית קומברס, רעננה; השוק הסיטונאי, תל אביב ועוד. לפרטים נוספים אודות הסכם שירותי הניהול המוענקים לחברה על-ידי מר ויסמן באמצעות חברה בשליטתו, וכן אודות הסכם השירותים בין החברה לבין סונול ישראל המעמידה לחברה שירותים בקשר ליתר הנהלת החברה ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

1.2. הסכם העברת נכסים לחברה מסונול ישראל

במהלך חודש יוני 2022 אישרו רשויות המס הליך שינוי מבנה לפי סעיף 105ט לפקודת מס הכנסה ("החלטת המיסוי"), במסגרתו ביום 11 ביולי 2022 נחתם בין החברה לבין סונול ישראל, בעלת השליטה בחברה, הסכם העברת נכסים ("מועד החתימה" ו-"הסכם העברת הנכסים") על-פיו ביום 1 ביולי 2022 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו לידי החברה 29 נכסי מקרקעין, אשר הוחזקו עד למועד הפיצול על-ידי סונול ישראל במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטה מלאה, בתמורה להקצאת 537,500 מניות רגילות של החברה לסונול ישראל⁶ אשר הוקצו ביום 24 ביולי 2022, ללא חבות במס, למעט התחייבות החברה לשלם מס רכישה בשיעור 0.5% תוך 30 ימים ממועד החלטת המיסוי ("הליך שינוי המבנה"). הליך שינוי המבנה כלל העברה מסונול ישראל לחברה של זכויות במקרקעין, ושל ההחזקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברות בנות של סונול ישראל המחזיקות בזכויות במקרקעין וכן התחייבויות בגין אותם הנכסים. הליך שינוי המבנה בקבוצת סונול, מהווה המשך לרה-ארגון קודם של קבוצת סונול משנת 2019 במסגרתו בוצע פיצול אופקי ("הליך הפיצול") לפיו הוקמה חברת סונול ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ ("סונול ייזום"), חברה אחות של סונול ישראל (בבעלות מלאה של קרן גז ונפט), והועברו אליה 8 נכסים וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות ב- 3 נכסים נוספים. מטרת הליך הפיצול, כמו גם הליך שינוי המבנה, הינה לרכז את נכסי הנדל"ן שבבעלות חברת סונול ישראל בנפרד מתפעול תחנות הדלק וחנויות הנוחות וכן מייצור ומכירת הדלקים, השמנים ומוצרי האוריאה – וזאת על מנת לשקוד על ניהול ופיתוח נכסי הנדל"ן בקבוצת סונול. יצוין, כי הנכסים שהועברו בהליך הפיצול הינם נכסים שהתכנון העתידי בהם הוא הקמת פרויקטי נדל"ן חלף תחנות התדלוק שתהרסנה. זאת בעוד, שבהליך שינוי המבנה, התכנון העתידי בנכסים הוא השבחת הנכס הקיים לצד המשך הפעלת תחנות התדלוק הקיימות.

נכון למועד הדוח, 28 נכסים⁷ אשר הועברו מסונול ישראל לידי החברה במסגרת הסכם העברת הנכסים, אודותיו פורט לעיל, מוחזקים על-ידי החברה.⁸

לאחר שינוי המבנה, קלטה החברה, בין היתר, את כל פעילויותיה של סונול ישראל (נכסים והתחייבויות) הקשורות לנכסים המועברים. בהקשר זה יובהר, כי לא הועברו התחייבויות שלא קשורות לתחום הנדל"ן. יצוין, כי נכסי המקרקעין אשר לא הועברו מסונול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה כללו מספר מועט של נכסי מקרקעין אשר אותם לא ניתן היה להעביר לחברה מסיבות שונות, ביניהם: תחנות תדלוק בבעלות משותפת עם צד ג', תחנות תדלוק בהן קיימת זכויות דיירות מוגנת או שטחים חקלאיים.

6 לפרטים אודות הקצאת מניות החברה לסונול ישראל מיום 24 ביולי 2022, המהוות את התמורה בהליך שינוי המבנה, ראו סעיף 3.3.1 לפרק 3 בתשקיף זה.

7 ביום 22 בינואר 2025, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה בנכס "תחבורת חיפה". נכון למועד אישור הדוח, העסקה הושלמה והזכויות הועברו במלואן.

8 במסגרת הליך שינוי המבנה הועברו לידי החברה מלוא הון המניות המונפק והנפרע של 3 חברות בנות אשר הוחזקו עד למועד שינוי המבנה על-ידי סונול ישראל, ביניהן, של חברת קליסון אחזקות (1999) בע"מ המחזיקה בשני נכסים: (א) נכס מקרקעין "גיבורי ישראל" (פולג), נתניה ו- (ב) תחנת תדלוק "גיבורי ישראל" בנתניה.

1.2.1. הליך רישום הנכסים

נכון למועד הדוח, ביחס ל- 3 מהנכסים המועברים, חברות בנות המוחזקות בבעלות מלאה של החברה רשומות כבעלות זכויות החכירה ברמ"י. ביחס ל-16 מהנכסים המועברים, נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות להעברת 16 הנכסים לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, ביחס ל- 2 נכסים מועברים נוספים נרשמה זכות הבעלות בנכסים לטובת החברה בספרי החברה המשכנת. כמו כן, ביחס לנכס אחד מהנכסים המועברים, נרשמה התחייבות לרישום משכנתא, וזאת עד לרישום מלא של זכויות החברה במקרקעין. ביחס ל- 6 הנכסים הנותרים שהועברו במסגרת הליך שינוי המבנה, טרם נרשמו הערות אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת החברה בשל מגבלות בהליכי רישום או בשל העובדה שחלק מנכסי החברה (בין אם לחברה זכות להירשם כבעלים ובין אם זכויות חכירה) אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, והכל כמפורט בטבלה להלן.

יצוין, כי להבטחה נוספת של רישום הזכויות בנכסים האמורים לידי החברה, נרשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת החברה על מלוא זכויות הבעלות ו/או החכירה של סונול ישראל בנכסים האמורים.

להלן ריכוז סטטוס הליכי רישום הזכויות בנכסים המועברים לטובת החברה:

שם הנכס	סטטוס הליך הרישום	הסיבות למניעת השלמת הרישום
3 נכסים:	<ul style="list-style-type: none"> תחנת "גיבורי ישראל", א.ת. (פולג), נתניה נכס מקרקעין מיועד לפיתוח, "גיבורי ישראל", א.ת. (פולג), נתניה תחנת "סונול צומת פלוגות", כביש 40, קריית גת 	<ul style="list-style-type: none"> חברות בנות המוחזקות בבעלות מלאה של החברה רשומות כבעלות זכויות החכירה ברמ"י. לפרטים נוספים אודות חברות הבנות של החברה, ראו סעיף 2 להלן.
16 נכסים:	<ul style="list-style-type: none"> חוות המיכלים (כולל תחנת הדלק קישון), חוף שמן – חיפה המתחם הלוגיסטי, חוף שמן – חיפה תחנת "נצרת עיר", רח' פאולוס השישי, נצרת תחנת "סונול עכו", דרך הארבעה, עכו תחנת "סונול מפגש העמק", רח' הבנים, עפולה תחנת "סונול שער עליה", שד' ההגנה, חיפה תחנת "אשקלון מגדל" רח' צהל, בסמוך לכביש 4, אשקלון תחנת "סונול עטרת", מחלף ראשונים, ראשון לציון תחנת "מבואות אתא", כביש 780, קריית אתא 	<ul style="list-style-type: none"> נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד לרישום מלא של זכויות החברה במקרקעין. ביחס לתחנת "טבריה עילית" בכוונת החברה לפתוח בהליך משפטי לתיקון החכירה של החברה (בנוסף לבעלות שלה) ששונה בטעות ע"י לשכת רישום המקרקעין. ביחס לנכס "צפת בירייה" – ישנן 3 חלקות אשר עדיין לא נרשמו על שם החברה. הנושא נמצא בטיפול מול רשות מקרקעי ישראל ולשכת רישום המקרקעין. כאשר יושלם תהליך רישום החלקות על שם החברה, תירשם הערת אזהרה לטובתה.

שם הנכס	סטטוס הליך הרישום	הסיבות למניעת השלמת הרישום
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תחנת "טבריה עילית", אזור תעשייה אגוז, טבריה ▪ תחנת "מגדל סונול", רח' דוד חכמי, תל אביב ▪ תחנת "מכתשים", דרך חברון, באר שבע ▪ תחנת "צפת בירייה", דרך העצמאות, צפת ▪ תחנת "סונול מצפה רמון" רח' הר עוזד, מצפה רמון ▪ תחנת "עפולה עיר (עפולה מרכז)", רח' חטיבה תשע, עפולה ▪ תחנת "דניה", שד' אבא חושי, חיפה 	<p>ביחס ל-700 מ"ר מתחנת צפת בירייה קיים מו"מ עם רשות הפיתוח להשלים רישום של חוזה הרכישה משנת 1963 כך שגם שטח זה ירשם על שם סונול</p> <p>ביחס לנכס "סונול מצפה רמון", ביום 7.2.2024 רכשה החברה תוספת לשטח התחנה בהיקף של 172 מ"ר. יצוין, כי נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה על שטח התוספת.</p>	
<p>תחנת "טבריה פרג", רח' אלחדיף, טבריה</p>	<p>נרשמה התחייבות לרישום משכנתא בספרי רמ"י.</p> <p>החברה הגישה בקשה לרכישת זכות הבעלות מרמ"י. טרם התקבלה תשובה.</p>	
<p>2 נכסים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ תחנת "עד הלום", שד' משה סנה, אשדוד ▪ תחנת אשדוד צפון, אזור תעשייה, אשדוד 	<p>נרשמו זכות הבעלות בנכסים לטובת החברה בספרי החברה המשכנת וכן נרשמה הערת אזהרה בתחנת אשדוד צפון לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד לרישום מלא של זכויות החברה במקרקעין.</p>	
<p>תחנת "סונול מבואות אופקים", שדרות הרצל, א.ת. אופקים</p>	<p>סונול ישראל תפעל להגשת בקשה להתחייבות לרישום משכנתא לטובת החברה בספרי רמ"י לאחר סיום הליך הפרצלציה בשטח.</p>	
<p>תחנת "עין שרה", שד' זלמן שז"ר/כביש 4, נהריה</p>	<p>סונול ישראל חידשה את תקופת החכירה בנכס, כעת החברה פועלת לרכישת הבעלות בנכס מרמ"י לאחריו החברה תפעל להשלמת רישום הזכויות ברמ"י.</p>	
<p>תחנת "סונול הדס", כביש 406, באר שבע</p>	<p>סונול ישראל רשומה כחוכרת משנה בנכס עד לחודש מאי 2026, ופועלת לחידוש הסכם החכירה. בהמשך תפעל להעברת זכות חכירת המשנה לידי החברה.</p>	<p>העברת זכות חכירת המשנה כפופה לחידוש החכירה על ידי רמ"י וכן לקבלת אישור מראש ובכתב של רמ"י להעברת הזכויות. לפרטים נוספים אודות נכס תחנת "סונול הדס", ראו הערת שוליים 36 להלן.</p>

שם הנכס	סטטוס הליך הרישום	הסיבות למניעת השלמת הרישום
תחנת "רמלה העיר", שד' הרצל/קלזנר, רמלה	החברה פועלת לרישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת החברה על שטח של כ- 1,472 מ"ר.	- ביחס ל- 472 מ"ר הנותרים, החברה פועלת להסדרת רישום הזכויות ברמ"י על שם סונול ישראל בע"מ ולאחר מכן העברת הרישום על שמה.
מפגש נעמן, צומת כפר מסריק/כביש 4, מועצה אזורית מטה אשר	תחנת התפעול נעמן בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ⁹ רשומה כבעלת זכויות החכירה ברמ"י, על שטח של 6,035 מ"ר.	- יצוין, כי החברה הגישה בקשה לחידוש חוזה החכירה ביחס לשטחים האמורים. בנוסף, סונול ישראל רכשה מצד ג' שטח בהיקף של 350 מ"ר בסמוך לתחנת התדלוק, כאשר החברה פועלת לרישום הזכויות בספרי רמ"י.
תחנת "סונול העיר חדרה", רח' יעקב דורי/ כביש 4, חדרה	סונול ישראל רשומה כבעלת הנכס במלואו במרשם המקרקעין. החברה פועלת לרישום הערות אזהרה על חלק משטח כל חלקה (סה"כ 3 חלקות).	הנכס מחולק ל- 3 חלקות שונות ונדרשת עבודת תכנון על-פי תשריטים קיימים לצורך רישום הערות אזהרה על חלק מהחלקות לטובת החברה. החברה פועלת לרישום הערות אזהרה.

כמו כן, החברה מחזיקה בזכויות חכירה של 4 נכסים שהיו קיימים בחברה טרם הליך שינוי המבנה (בסעיף זה: "**הנכסים הקיימים**"). ביחס ל- 3 מהנכסים הקיימים, החברה רשומה כבעלת זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בחברה המשכנת. ביחס לנכס תחנת "סונול נתיבות", החברה רכשה זכויות חכירה ראשית בחלק משטח המגרש מצד ג' יחד עם שותף (50%-50%). מאחר שביתרת המגרש קיימים בעלי זכויות נוספים התבקשה החברה על-ידי רמ"י לבצע פרצלציה לצורך רישום הזכויות. יצוין, כי לצורך העברת הנכסים על-ידי סונול ישראל לחברה, סונול ישראל נדרשה לקבל אישור ממספר תאגידיים בנקאיים המעמידים לה אשראים ושירותים בנקאיים

אחרים. במסגרת האישורים שהתקבלו, התחייבה סונול ישראל כלפי הבנקים, בין היתר, בהתחייבויות הבאות אשר תהיינה בתוקף כל עוד תעמודנה בעינן¹⁰:

(א) כבעלי המניות היחידים בחברה, סונול ישראל התחייבה כי, בכפוף לכל דין, היא תתנגד לכל קבלת החלטה באסיפה הכללית של החברה לפיה החברה תקבל על עצמה התחייבות שיש בה או שעלול להיות בה כדי להגביל את יכולת החברה לחלק דיבידנדים, אלא אם כן הבנק הסכים לכך מראש ובכתב.

(ב) סונול ישראל, התחייבה כי, בכפוף לכל דין, החברה תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מהתזרים הפנוי של החברה, מידי שנה קלנדרית, ובכפוף לתנאים שיקבעו על ידי הבנק, אלא אם כן הבנק הסכים לחריגה מהמדיניות האמורה מראש ובכתב.

(ג) כבעלת השליטה בחברה, התחייבה סונול ישראל, כי גם בהתחשב בביצוע הנפקת ניירות ערך של החברה, סונול ישראל תמשיך להחזיק בלא פחות מ- 75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, אלא אם כן הבנק הסכים לכך מראש ובכתב.

(ד) לשעבד בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את מלוא הון מניות החברה, המוחזקות על-ידיה לטובת הבנקים.¹¹

1.2.1.1. כמו כן, התחייבה סונול ישראל, בעלת השליטה בחברה, במסגרת כתבי התחייבויות מול תאגידים בנקאיים המעמידים לה אשראים ושירותים בנקאיים אחרים, כי ככל שהחברה תתחייב או תבצע אחת או יותר מהפעולות הבאות אזי הדבר יהווה עילה לפירעון מיידי, בין היתר, תשעבד ו/או תמשכן ו/או תמכור ו/או תעביר בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא נכס מהנכסים המועברים לטובת צד ג' או תתחייב כלפי צד ג' על הנחתת הלוואת סונול ישראל לחברה¹² (כהגדרתה בהסכמים עם התאגידים הבנקאיים) זאת למעט במקרה של יצירת שעבודים על נכסיה של החברה שיהיו לטובת תאגיד בנקאי ו/או ביטוחי ("המממן") שיעמיד לחברה ליווי פיננסי סגור ביחס להקמה, שיפוץ או בינוי פרויקט וכן כי השעבודים כאמור יבטיחו רק את חובות החברה לאותו מממן בקשר לפרויקט.

10 בנוסף, התחייבה סונול ישראל כי (א) 75% מתמורת ההנפקה של החברה על פי התשקיף תשמש את החברה לצורך פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה של סונול ישראל לחברה; (ב) מלוא הסכום הנפרע ישמש את סונול ישראל לצורך פירעון מוקדם של חובותיה והתחייבויותיה לתאגידים הבנקאיים ולגופים עימם חתם הבנק על הסכם בין בנקאי בקשר לשעבודים שיצרה סונול ישראל לטובת הבנק ולטובת אותם גופים ("הגופים הנ"ל"); וכן (ג) גובה הסכום שישמש לצורך פירעון חובות סונול ישראל כלפי התאגידים הבנקאיים בפירעון מוקדם לא יפחת מהיחס שבין יתרת החובות וההתחייבויות של סונול ישראל כלפי הבנק לבין סך הכל חובות סונול ישראל כלפי כל הגופים הנ"ל והתאגידים הבנקאיים. במהלך תקופת הדוח, החברה פרעה את ההלוואה במלואה. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.4 להלן.

11 יצוין, כי בהתאם לאמור בסעיף 3.6.3.4 בפרק 3 לתשקיף, לאחר רישום השעבוד, מימושו על-ידי הבנקים יהיה כפוף להוראות החסימה הרלוונטיות של הבורסה כמפורט בסעיף 3.6.2 בפרק 3 בתשקיף.

12 קרי, במקרה שהחברה תתחייב כלפי צד ג' כי לא תשלם את הסכומים שעליה לשלם לסונול ישראל בגין ובקשר עם הלוואת סונול ישראל לחברה, שסונול ישראל שעבדה לטובת אותו תאגיד בנקאי.

1.2.2. הסכמי שכירות והסכם המסגרת בין החברה לבין סונול ישראל להשכרת נכסיה המניבים של החברה

החל ממועד הפיצול ועד למועד הדוח, החברה משכירה לסונול ישראל, במישרין או באמצעות חברות המוחזקות על-ידיה, 31 נכסי נדל"ן מניב, כמפורט להלן. החל מחודש ינואר 2026, עם העברת החזקה בתחנת תחבורת חיפה, החברה משכירה לסונול ישראל כ- 30 נכסי נדל"ן מניב. לפרטים נוספים אודות מכירת תחבורת חיפה ראו סעיף 3.1.4 להלן.

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם מסגרת המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין סונול ישראל בקשר עם השכרתם והפעלתם של 26 נכסים המשמשים כמתחמי תדלוק וכוללים שטחי קמעונאות ומסחר שהועברו על-ידי סונול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה.

בנוסף, ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין סונול ישראל בקשר עם שני מתקנים המהווים את אתר מסוף הדלקים בחיפה, שהועברו על-ידי סונול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה.

עובר להשלמת הליך שינוי המבנה, החזיקה החברה ב- 3 נכסי נדל"ן מניב נוספים הכוללים מתחמי תדלוק, חנויות נוחות ושטחים מסחריים נוספים, המושכרים על-ידי החברה לסונול ישראל בהתאם לתנאי השכירות וההפעלה כפי שנקבעו במסגרת ארבעה הסכמי שכירות נפרדים (ביחס לכל נכס), כפי שעודכנו מעת לעת.¹³

לפרטים נוספים אודות עיקרי ההסכמים המתוארים לעיל, ראו סעיף 9.6.1.1 להלן.

1.2.3. הסכמי שירותים

נכון למועד הדוח, אין לחברה מנגנון תפעול וניהול עצמאי והחברה אינה מעסיקה עובדים. על כן, החברה התקשרה בשני הסכמים להסדרת הענקת השירותים הנדרשים לניהולה ותפעולה: הסכם למתן שירותים בין החברה לבין סונול ישראל במסגרתו תעניק סונול ישראל לחברה שירותים שונים כגון שירותי מנכ"ל, שירותי סמנכ"ל כספים, הנהלת חשבונות וחשבות, ייעוץ משפטי, שירותי מחשוב ועוד, וכן הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין ד.ב.ו השקעות בע"מ ("**הסכם שירותי הניהול**" ו- "**חברת הניהול**", בהתאמה), חברה בשליטה מלאה של מר ויסמן, לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר דוד ויסמן בלבד. לפרטים נוספים אודות הסכמים אלו ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

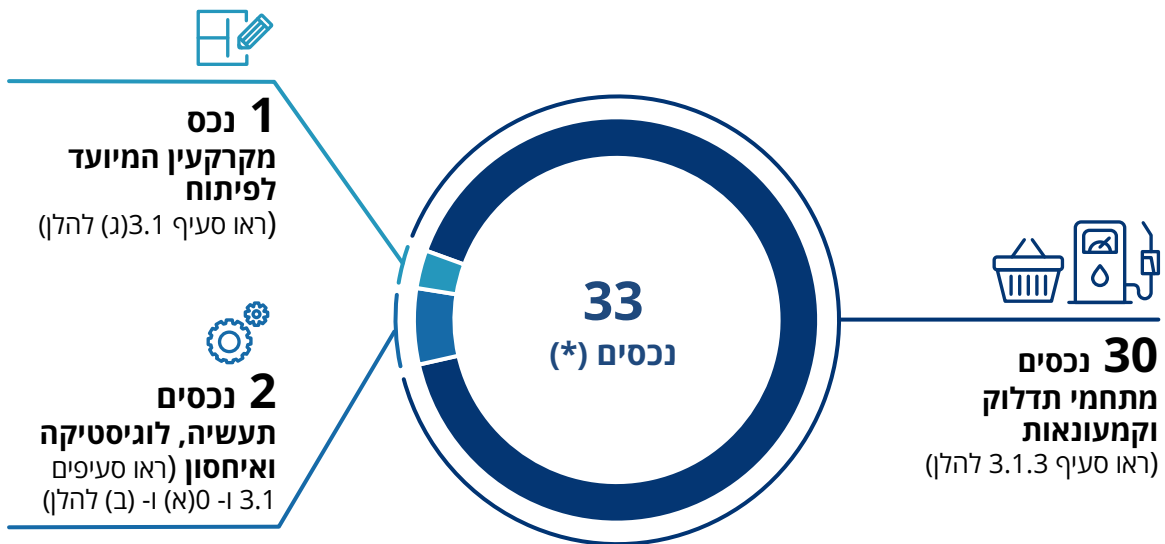
13 יובהר כי עובר להשלמת הליך שינוי המבנה החברה החזיקה גם בנכס בקיסריה המושכר לסונול ישראל בהתאם להסכם שכירות. ואולם, במועד החתימה על הסכם השכירות שילמה סונול ישראל למוכר הנכס את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות, ולפיכך עד לתום תקופת השכירות החברה אינה זכאית לקבל מסונול ישראל תשלומי דמי שכירות שוטפים בגין נכס זה. בהתאם, נכס זה אינו נכלל במניין נכסי הנדל"ן המניבים המנויים בפסקה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.1.1 להלן.

1.3 פעילות החברה

החברה פועלת בתחום פעילות אחד שהינו תחום הנדל"ן המניב בישראל המהווה את מגזר הפעילות העסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. פעילות החברה בתחום פעילות זה, כוללת את החזקתם, השכרתם, פיתוחם והשבחתם של נכסי הנדל"ן המניב הקיימים של החברה, שבעיקרם משמשים למתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר, לוגיסטיקה, אחסון וניפוק דלקים, על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה וכן פועלת החברה לאיתור נכסי נדל"ן מניב נוספים בישראל, ולייזום ולהקמת פרויקטים חדשים בשטחם כמפורט להלן.

במסגרת פעילותה בתחום, פועלת החברה למימוש מיטבי של פוטנציאל נכסי הנדל"ן שברשותה, באמצעות פיתוחם של הנכסים הקיימים תוך קידום סטאטוס תכנוני להשבחתם והרחבתם, הגדלת זכויות ושינויי ייעוד ושימושים.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בנכסים המניבים הבאים:



(*) בנוסף ל- 33 הנכסים המוחזקים על-ידי החברה כאמור, החברה התקשרה ב- 4 עסקאות משותפות לפיתוח מתחמי תדלוק וקמעונאות בשטחי מושב משמר השבעה (בשלבי הקמת מרכז מסחרי ותחנת תדלוק), קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא. לפרטים נוספים אודות העסקאות המשותפות ראו סעיף 2.1.2 להלן.

מתוך הנכסים המניבים של החברה כאמור, 30 נכסים משמשים כמתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר¹⁴ המיועדים לפיתוח תוך קידום סטאטוס תכנוני להשבחתם ונמצאים בשלבים שונים של תכנון. הפיתוח האמור כולל, בין היתר, הגדלת מבנים, שינוי ייעוד, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות הבניה בנכסים לכ-106 אלף מ"ר נוספים המיועדים ל- (א) מטרות מסחר וקמעונאות ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות לא כולל חניונים (עיליים ותת קרקעיים), וכן (ב) עירוב שימושים, או הרחבה של תחנת התדלוק הקיימת למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק. יצוין, כי נכסי נדל"ן מניב אשר ישמשו

14 למעט נכס אחד שהינו נכס מקרקעין המיועד לפיתוח הממוקם בצמוד לתחנת התדלוק "גיבורי ישראל" באזור התעשייה פולג בעיר נתניה.

לצורך מסחר וקמעונאות שאינם לשימוש מתחמי תדלוק או שימוש משלים למתחמי התדלוק, ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות, ינוהלו על-ידי החברה או מי מטעמה או על-ידי השכרתם לצדדי ג'. לפרטים נוספים אודות התכנון העתידי בכל אחד מנכסי החברה והשלב התכנוני בו הם נמצאים, ראו סעיף 3.1.3 להלן.

בנוסף, לחברה שני נכסים מניבים המשמשים כאתר מסוף דלקים הממוקמים בחוף שמן בחיפה, הנכס האחד מתחם חוות המיכלים והנכס השני המתחם הלוגיסטי המחולק לשני מתחמים: מתחם לוגיסטי א' ומתחם לוגיסטי ב'. מתחם לוגיסטי א' כולל בשטחו מחסן לוגיסטי ומפעל לייצור שמנים ואוריאה ומתחם לוגיסטי ב' ברובו קרקע פנויה עליה מצויה גם תחנת תדלוק בלבד. מתחם חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי משתרעים יחד על שטח קרקע של כ- 85 דונם ("מתחם חוות המיכלים" ו- "המתחם הלוגיסטי", יקראו יחדיו: "אתר מסוף דלקים"). יצוין, כי מתחם לוגיסטי א' מושכר במלואו לסונול ישראל ומשמש אותה בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים, כמו גם אתר מסוף הדלקים.

לפרטים נוספים אודות מתחם חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי, אשר כל אחד מהם הינו נכס מניב מהותי מאוד של החברה, ראו סעיפים 2.1.1, 9.1.2.1 ו- 8.10.2 להלן. לפרטים אודות ייעוד עתידי מתוכנן ומצב תכנוני של חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי, ראו סעיף 3.1.3 להלן.

בנוסף לכך, לחברה נכס מקרקעין המיועד לפיתוח הממוקם בצמוד לתחנת התדלוק "גיבורי ישראל" באזור התעשייה פולג בעיר נתניה. לפרטים נוספים אודות התכנון העתידי של נכס המקרקעין ראו סעיף 3.1 (א)(ג) להלן.

ביחס לחלק מהנכסים המוחזקים על-ידי החברה, החברה הגישה או נמצאת בשלבי הגשת בקשה להוספת זכויות בנייה. בהתאם לכך, סך זכויות הבניה המבוקשות והקיימות של החברה בנכסיה, נכון למועד הדוח, עומד על כ- 170,854 מ"ר, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים. מתוך סך זכויות הבניה כאמור, לחברה זכויות בניה מאושרות ולא מנוצלות בסך של 80,567 מ"ר. לפרטים נוספים אודות פילוח הזכויות בנכסים המוחזקים על-ידי החברה, ראו סעיף 6.5.4 להלן.

מרבית הנכסים המניבים של החברה מושכרים לסונול ישראל לצורך פעילותה הן בהפעלת תחנות התדלוק תחת רשת "סונול" (באמצעות חברת הבת ספרינט מוטורס בע"מ)



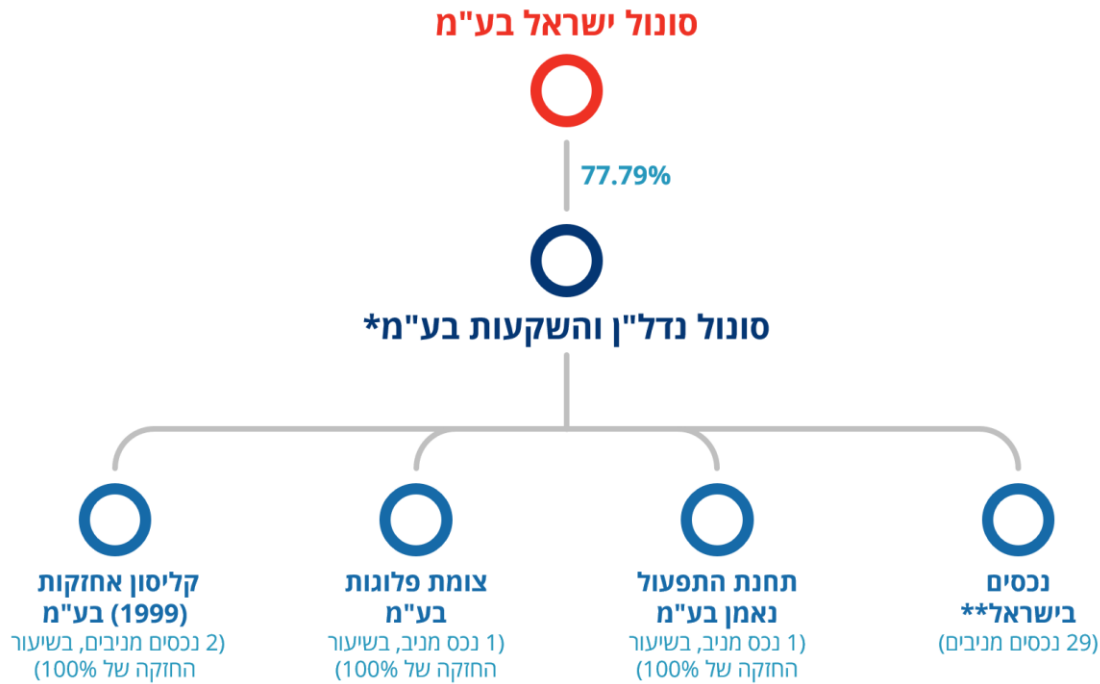
והפעלת הפעילות הקמעונאית של חנויות נוחות תחת המותג "Sogood", והן בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים וכן לניפוק מוצרי נפט. יצוין, כי סונול ישראל משכירה חלק משטחי הנכסים בשכירות משנה לצדדי ג' (שאינם צד קשור) לשימוש מסחרי לעסקים משלימים למתחמי התדלוק, כגון: מתקני רחיצת מכוניות, חנות לאביזרי רכב, כספומטים, תיבות דואר, פנצ'ריות, הצבת אנטנות סלולריות וכיו"ב. על כן, סונול ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה ולפיכך לחברה תלות בסונול ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על-ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות שוכר עיקרי ראו סעיפים 9.6 ו-9.7 להלן. לפרטים אודות תנאי הסכמי השכירות מול סונול ישראל ראו סעיף 9.6.1.1 להלן.

בכוונת החברה להמשיך בהשכרת נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה, בהשבתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות איתור ורכישת נכסי נדל"ן מניב נוספים בישראל הכוללים קרקעות המיועדות להקמת מתחמי תדלוק ו/או שטחים מסחריים המהווים חלק אינטגרלי ממתחמי התדלוק ו/או רכישת מתחמי תדלוק קיימים, והכל בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על-ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה כאמור.

ההערכות ביחס להגדלה והרחבת הזכויות בנכסים הקיימים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים, אופן מימוש התכנון העתידי לפיתוח והשבת נכסי החברה הקיימים וכוונותיה העתידיות של החברה בקשר אליהם, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד התשקיף, באשר לשלבים התכנוניים השונים בהם כל נכס מצוי והזמן הצפוי להשלמתם, לזכויות הבניה הקיימות בנכס, על ניסיון העבר שלה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה, שינויי ייעוד מתוכננים ומצב שוק הנדל"ן, וכולל הערכות של החברה בהתבסס, בין היתר, על ניסיון העבר או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה, בין היתר בעקבות התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון להן חשופה החברה, כמפורט בסעיף 20 להלן.

2. מבנה ההחזקות של החברה

2.1. להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה נכון למועד הדוח: 15



(*) בנוסף ל- 33 הנכסים המוחזקים על-ידי החברה, החברה התקשרה ב- 4 עסקאות משותפות לפיתוח מתחמי תדלוק וקמעונאות בשטחי מושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא. לפרטים נוספים אודות העסקאות המשותפות ראו סעיף 2.1.2 להלן.

(**) נכסים המוחזקים במישרין על-ידי החברה. מתוך 29 הנכסים המוחזקים במישרין על-ידי החברה, החברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) של 27 נכסים, ושני נכסים נוספים מוחזקים על-ידי החברה בשיעורי החזקה של 66% ו- 50%. לפרטים אודות שיעורי החזקה של החברה בנכסיה ראו סעיף 3.1.3 להלן.

15 לאחר מועד הדוח, ביום 27 בינואר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים, עם סונול ישראל ועם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת ביתן המחזיקה באמצעות החזקותיה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת ביתן אהרון פרויקטים בע"מ ב- 50% מהזכויות במקרקעין בביתן אהרון שבשטחו מצויה תחנת תדלוק וחנות נוחות. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.2.5 להלן.

2.1.1. תיאור תמציתי אודות עיקר הפעילות של כל אחת מהחברות המוחזקות המופיעות בתרשים שלעיל:

- 2.1.1.1. **תחנת התפעול נעמן בע"מ** - הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ביום 19 בספטמבר 1974, בבעלות מלאה של החברה.¹⁶ תחנת התפעול נעמן מחזיקה בבעלות מלאה במתחם התדלוק נעמן ובשטחים הצמודים לו בשטח כולל של 6,035 מ"ר.¹⁷
- 2.1.1.2. **צומת פלוגות בע"מ** - הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ביום 26 בינואר 1967, בבעלות מלאה של החברה.¹⁸ צומת פלוגות בע"מ מחזיקה בבעלות מלאה במתחם התדלוק בצומת פלוגות והנכסים והשטחים הצמודים לו בשטח כולל של 3,176 מ"ר.
- 2.1.1.3. **קליסון אחזקות (1999) בע"מ** - הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 14 באפריל 1999, בבעלות מלאה של החברה.¹⁹ קליסון אחזקות מחזיקה בבעלות מלאה ב- (א) נכס מקרקעין לפיתוח, בשטח של כ- 2,024 מ"ר וכן (ב) מתחם התדלוק והקמעונאות, הממוקם בסמוך לנכס המקרקעין לפיתוח כאמור, בשטח של כ- 2,000 מ"ר המצוי ברחוב גיבורי ישראל (פולג) בנתניה, כאשר שני הנכסים (א) ו- (ב) משתרעים יחדיו על שטח כולל של 4,024 המהווים חלק מחלקה בשטח כולל של 5,500 מ"ר.²⁰

2.1.2. תאגידים נוספים שהחברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות בהם

- 2.1.2.1. ביום 1 במאי 2019 התקשרה החברה עם מושב משמר השבעה ("המושב") ועם תחנת דלק ומרכז מסחרי משמר השבעה (שותפות רשומה) ("התאגיד") בהסכם לעסקה משותפת (ותיקונים לו כפי שנחתמו מעת לעת) לפיו הוקצו לכל אחד מהחברה והמושב 50% מהזכויות בתאגיד, והמושב יפעל להעביר לתאגיד, ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בבעלותו בשטח משבצת מס' 55(2) בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר המצוי ליד מושב משמר השבעה ("השטח"), לצורך פיתוח והקמה של מתחם תדלוק ומבנה מסחרי ("הפרויקט" ו- "ההסכם העיקרי", בהתאמה).
- במסגרת ההסכם העיקרי התחייבה החברה לבצע השקעות בתאגיד ולהעמיד הלוואות בעלים למושב ולתאגיד לצורך הקמת הפרויקט כמפורט להלן, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. יצוין, כי הצדדים קיבלו את אישור רמ"י להסכם הפיתוח לפיו הקצתה רמ"י לתאגיד את השטח בייעוד לתעשייה ולתחנת תדלוק. כמו כן, בחודש יולי 2023 שולמו סך של 13.6 מיליון ש"ח בגין דמי היוון הן לתחנת התדלוק והן לשטח הנוסף. נכון למועד הדוח, נחתם הסכם פיתוח השטח בין התאגיד לבין רמ"י והוקצו מלוא זכויות החכירה בשטח לידי התאגיד.

-
- 16 במסגרת הליך שינוי מבנה הועברו מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת תחנת התפעול נעמן בע"מ אשר הוחזקו עד למועד שינוי המבנה על-ידי סונול ישראל.
- 17 לפרטים אודות הסטטוס הרישומי של נכס תחנת "מפגש נעמן", ראו סעיף 1.2.1 לעיל.
- 18 במסגרת הליך שינוי מבנה הועברו מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת צומת פלוגות בע"מ אשר הוחזקו עד למועד שינוי המבנה על-ידי סונול ישראל.
- 19 במסגרת הליך שינוי מבנה הועברו מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת קליסון אחזקות (1999) בע"מ אשר הוחזקו עד למועד שינוי המבנה על-ידי סונול ישראל.
- 20 נכון למועד הדוח, החברה פועלת לפירוק השיתוף בנכס ולאחר מכן לרכישת מלוא הזכויות בנכס.

תחנת התדלוק וחנות הנוחות (מגרש א') – רכישת זכויות החכירה מרמ"י של מגרש א' לשימוש כתחנת דלק תשולם על-ידי התאגיד במימון המושב עד לסכום של 4 מיליון ש"ח (באמצעות הלוואה שתעמיד החברה למושב). ככל שיידרש סכום נוסף, תעמיד החברה לתאגיד הלוואת בעלים בסכום של עד 2 מיליון ש"ח. בנוסף, כל ההוצאות שיידרשו לצורך תכנון ובניית הפרויקט, לרבות הליכי תכנון ורישוי, פיתוח וביצוע עבודות תשתית, והקמת תחנת התדלוק ומבנה התחנה, יחולו על התאגיד וימומנו באמצעות הלוואת בעלים שתעמיד החברה.

לאחר השלמת בניית תחנת התדלוק וחנות הנוחות (יחדיו: "**מתחם התדלוק**"), שתהא לא יאוחר מיום 31 במרץ 2026 או מועד הפעלת מתחם התדלוק, המאוחר מביניהם, תחל החברה לשלם לתאגיד דמי הפעלה בגין השכרת מתחם התדלוק ("**מועד תחילת ביצוע תשלומים**").

עם השלמת בניית מתחם התדלוק או מתחמי התדלוק, ישכיר התאגיד את תחנת התדלוק וחנות הנוחות לסונוול ישראל אשר יופעלו על ידי האחרונה ו/או מי מטעמה תחת המותגים "סונוול" ו-"Sogood" (בהתאמה), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, שתחל במועד פתיחת התחנה לציבור ("**תקופת ההפעלה הראשונה**"). סונוול ישראל כמפעיל תהא רשאית לסיים את תקופת ההפעלה בתום 10 שנים מתחילת תקופת ההפעלה הראשונה. כמו כן, סונוול ישראל תישא בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של תחנות התדלוק ותחזוקתם וכן תישא באחריות לכל נזק שייגרם למתחם התדלוק על ידה או על-ידי לקוחותיה. במשך כל תקופת ההסכם דמי ההפעלה יכללו תשלומים חודשיים בסכום קבוע וכן תשלומים משתנים בגין מכירות מוצרי דלקים, מוצרי רכב ושמנים וכן מפדיון מכירות חודשי מחנות הנוחות.

המבנה המסחרי (מגרש ב') – רכישת הזכויות מרמ"י בגין מגרש ב' שולמה על-ידי התאגיד, באמצעות השקעה שביצעה החברה בתאגיד בסך של 1.7 מיליון ש"ח, וכן סכומים נוספים, שהועמדו על-ידי החברה כהלוואות בעלים. בנוסף, כל ההוצאות שיידרשו לצורך תכנון ובניית הפרויקט, לרבות רכישת זכויות למסחר ושינוי תב"ע, שינוי ייעוד ו/או שימוש חורג במגרש ב' לצורך הקמת המבנה המסחרי, יחולו על התאגיד וימומנו באמצעות הלוואת בעלים שתעמיד החברה.

לאחר השלמת בניית המבנה המסחרי ישכיר התאגיד את חלקי המבנה לשוכרים אחרים (צדדי ג') לשימושים התואמים את ייעודו ובהתאם לאינטרס התאגיד.

הלוואות החברה למושב והלוואות הבעלים לתאגיד, תהיינה לתקופה שלא תעלה על 15 שנים, בריבית ובתנאים זהים להלוואה שטיטול החברה לתקופה הנ"ל ממוסד בנקאי למימון ההשקעות בפרויקט. הלוואות החברה למושב ייפרעו על-ידי התאגיד, בשם ועבור המושב, והלוואות הבעלים לתאגיד ייפרעו באמצעות התשלומים להם תהיה זכאית החברה (בגין מגרש א') והכנסות התאגיד (בגין מגרש ב').

השטח הנוסף – ביום 6 בדצמבר 2021 חתמו הצדדים על תוספת להסכם העיקרי שמטרתו הרחבת הפרויקט לחלקה סמוכה בשטח של כ- 2,770 מ"ר נוספים ("**השטח הנוסף**") (ובסה"כ כ- 6,670 מ"ר) למטרת פיתוח והקמה של מבנה נוסף ("**המבנה הנוסף**"), באותם תנאים ועל פי אותם עקרונות שנקבעו בהסכם העיקרי לאופן ניהול וביצוע פיתוח והקמה של המבנה המסחרי (שהוגדר כמגרש ב') ("**התוספת להסכם**" ו-

"**הפרויקט הנוסף**". בהתאם לתוספת להסכם, המושב יעניק לתאגיד זכות פנייה לרמ"י לחכירת השטח הנוסף בתמורה ל- 250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר התמורה (בניכוי המס שיחול על המושב בגין ההעברה) תירשם לזכות המושב כהון השותפות. החברה והמושב יהיו זכאים לכל ההכנסות ויישאו בכל ההוצאות הנובעים מהשטח הנוסף בחלקים שווים. התאגיד שילם את דמי ההיוון לרמ"י לצורך רכישות זכויות החכירה בשטח הנוסף, ובהמשך יקדם הליכי תכנון ו/או שימוש חורג לשם שינוי השימושים המותרים בו למסחר/תעסוקה. ככל שיעלו עלויות רכישת הזכויות בשטח הנוסף על 8 מיליון ש"ח לאחר השגות, תהיה למי מהצדדים זכות ביטול התוספת להסכם תוך 60 ימים.

לוח הזמנים לפיתוח והקמת המבנה הנוסף ומועד תחילת ביצוע תשלומי ההפעלה לתאגיד בגין השכרת המבנה הנוסף יהא מועד תחילת התשלומים הקבוע ביחס לתחנת התדלוק וחנוות הנוחות (מגרש א') כמפורט לעיל. עלויות הרכישה, תכנון והקמה ויזום המבנה הנוסף ימומנו על-ידי התאגיד באמצעות הלוואה מגורם פיננסי מממן ("**ההלוואה הבנקאית**") והיתרה תועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים (לרבות עבור חלקו של המושב) וזאת עד לסך של 6 מיליון ש"ח או עד 40% מהעלות הכוללת של הפרויקט הנוסף, לפי הנמוך מביניהם והכל באותם תנאים של ההלוואה הבנקאית (ריבית ומועדי פירעון). במידה ולא יהיה בתזרים המזומנים שינבע מהשטח הנוסף כדי לכסות את החזר ההלוואות כאמור, ישמשו רווחי הצדדים שינבעו מהמבנה המסחרי (במגרש ב') לכיסוי ההלוואות כאמור.

בחודש אוגוסט 2023 התקשרה החברה מול רמ"י בהסכם פיתוח והסכם חכירה לשטח לתקופה של לפחות 49 שנים (לא כולל אופציות), ושולמו דמי חכירה בסך של 13.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בחודש יוני 2024 התקבל היתר בניה ונכון למועד אישור הדוח החל תהליך הבניה. להערכת החברה, עלויות הבנייה הצפויות הנוספות בשטח ובשטח הנוסף הינן בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

2.1.2.2. ביום 29 באפריל 2021 התקשרה החברה עם קיבוץ גלאון ("**הקיבוץ**") ועם סונול - גלאון אגודה שיתופית חקלאית לעסקים בע"מ ("**האגודה**", יחדיו יקראו: "**הצדדים**") בהסכם לעסקה משותפת לפיו יעביר הקיבוץ לאגודה,²¹ ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בשטח הכולל שני מגרשים בגוש 34096 חלק מחלקות 26 ו- 27 המשתרעים על כ- 10,000 מ"ר המצויים בשני צידי כביש חוצה ישראל (כביש 6) הנמצא בתוך משבצת הקיבוץ ("**השטח**"), אשר בתחומו האגודה תפעל להקמת אחד או שני מתחמי תדלוק בכל אחד מצידי הכביש, מרכזים מסחריים, גגות סולריים ועמדות טעינה חשמליות כאשר בכל מתחם תדלוק יבנה מבנה בשטח של 500 מ"ר על שטח של כ- 5 דונם ("**הפרויקט**" ו- "**ההסכם**", בהתאמה).

על-פי הקבוע בהסכם, האגודה תקצה לחברה, מיד לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם (וכמפורט להלן), שיעור של 50.1% יחידות השתתפות מסך הון

21 העברת מלוא הזכויות בשטח מהקיבוץ לאגודה כפופה לתנאי הסכם העברת זכויות במקרקעין ללא תמורה שנחתם בין הקיבוץ לבין האגודה מיום 29 באפריל 2021, בין היתר, אישור עקרוני בכתב וקבלת הרשאה של חברת חוצה ישראל להקמת הפרויקט, וכן אישור רמ"י לביצוע עסקת היוון בשטח למטרת הפרויקט תוך 72 חודשים ממועד אישור חברת חוצה ישראל כאמור. למועד הדוח, אישור רמ"י טרם התקבל.

היחידות המונפק של האגודה כך שהקיבוץ יחזיק ב- 49.9% יחידות השתתפות (בכל מקרה, חלקו של הקיבוץ באגודה לא יפחת מ- 26%).

התקשרות החברה בהסכם נובעת מפנייה של הצדדים לחברת כביש חוצה ישראל בע"מ ("חברת חוצה ישראל") להציע הצעות בהן הוצעו המגרשים השייכים לקיבוץ הסמוכים לכביש חוצה ישראל להקמת הפרויקט כשהכניסה והיציאה אליו תתאפשר מתוך כביש 6 (חוצה ישראל) כמענה לפרסום "קול קורא" שפורסם על ידה שעניינו הליכי תכנון לפתיחת מקטעים שונים של כביש חוצה ישראל.

על-פי הקבוע בהסכם, האגודה תישא בכל העלויות להקמת הפרויקט, לרבות תשלומים הכרוכים ברכישת השטח על ידי האגודה ובעלויות הכרוכות בבניית הפרויקט בשטח. כמו כן, נקבע כי לצורך מימון הפרויקט הצדדים יסכימו על זהות גורם מממן שיעמיד לאגודה הלוואת Non-Recourse, כאשר יתרת המימון שתידרש לאגודה להקמת הפרויקט תועמד על-ידי הקיבוץ והחברה בהתאם ליחס ההחזקות שלהם באגודה, ותרשם כהלוואות בעלים אשר תישאנה ריבית שנתית הקבועה בפקודת מס הכנסה, ובלבד שכל צד לא יחויב להעמיד מעל ל- 4.2 מיליון ש"ח בגין כל אחד מהמתחמים בפרויקט.

כמו כן, הצדדים התחייבו כלפי הקיבוץ כי האגודה תעביר לקיבוץ בכל שנה החל ממועד תחילת הפעלת תחנת התדלוק ("**מועד תחילת הפעלת הפרויקט**") ועד למאוחר מבין: (א) תום 20 שנים ממועד תחילת הפעלת הפרויקט; או (ב) השלמת קיזוז מלוא מקדמות הרווח (כהגדרתן להלן), ששולמו לקיבוץ על ידי האגודה, סכום שלא יפחת מסך שנתי כולל של 600 אלפי ש"ח בגין כל מתחם, בניכוי סכום של עד 100 אלפי ש"ח בגין כל מתחם לכל שנה, בגין מחצית העמלות ששולמו לחברת חוצה ישראל באותה שנה (דהיינו, סכום שלא יפחת מ- 500 אלפי ש"ח לכל מתחם בכל שנה) ("**מקדמות הרווח לקיבוץ**") או ("**המקדמות**") שתהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן. במקרה שלא תהיה לאגודה יתרת רווח ראוי לחלוקה לצורך העברת המקדמות ישולמו מקדמות על חשבון רווחים עתידיים שיגיעו לקיבוץ. יצוין, כי אם בשנה מסוימת לא יאפשר תזרים המזומנים של האגודה להעביר את המקדמות לקיבוץ, תעביר החברה לאגודה את הסכומים הנדרשים ואלה ייחשבו כהלוואות בעלים שתישא ריבית שנתית בשיעור הריבית שתגבה מהגורם המממן כאמור לעיל בתוספת 0.5% ולחברה תהא קדימות בהחזר הלוואה זו.

ההסכם כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, ביניהם, אישור עקרוני בכתב וקבלת הרשאה של חברת חוצה ישראל להקמת הפרויקט, וכן אישור רמ"י לביצוע עסקת היוון במקרקעין למטרת הפרויקט תוך 54 חודשים ממועד הגשת מסמכי התב"ע החדשה למוסדות התכנון.²²

ביום 3 במאי 2022 אישרה חברת חוצה ישראל כי לא קיימת מניעה להתקדם בפרויקט. נכון למועד הדוח, הצדדים בוחנים האם אישור זה מהווה את התקיימות התנאי המתלה הראשון לצורך ביצוע הקצאת 50.1% יחידות השתתפות של האגודה לידי החברה. נכון למועד הדוח, נערך דיון בוועדה המחוזית אשר המליצה להעביר את הטיפול לוועדה הארצית.

22 לחברה עומדת הזכות להאריך מועד זה בתקופה של 12 חודשים נוספים.

עם השלמת בניית מתחם התדלוק או מתחמי התדלוק, תשכיר האגודה את תחנת התדלוק וחנות הנוחות לסונוול ישראל אשר יופעלו על ידי האחרונה ו/או מי מטעמה תחת המותגים "סונוול" ו-"Sogood" (בהתאמה), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, שמניינם יחל בעת קבלת מלוא האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת התחנה.²³ כמו כן, סונוול ישראל תישא בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של תחנות התדלוק ותחזוקתם וכן תישא באחריות לכל נזק שייגרם למתחם התדלוק על ידה או על-ידי לקוחותיה. במשך כל תקופת ההסכם תשלם סונוול ישראל לאגודה דמי שכירות משתנים על בסיס חודשי בגין מכירות מוצרי דלקים ופדיון מכירות חודשי מחנות הנוחות ("רכיבים משתנים") ולא פחות מדמי השכירות המינימאליים הקבועים בהסכם השכירות בין האגודה לבין סונוול ישראל.

2.1.2.3. ביום 16 בנובמבר 2022, התקשרה החברה עם קיבוץ שדה יואב ("הקיבוץ") וסונוול שדה יואב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (אגודה בייסוד) ("תאגיד משותף") בהסכם מכר מניות ("ההסכם העיקרי"), במסגרתו תרכוש החברה 50% מזכויות החברה של הקיבוץ ("הזכויות") במקרקעין (שהוא חלק משטח המשבצת של הקיבוץ) המשתרע על כ-3,000 מ"ר המצוי בקיבוץ שדה יואב ("השטח" או "המקרקעין") בתמורה שאינה מהותית לחברה (אשר תשולם במלואה במועד הקובע (כהגדרתו להלן)). על גבי המקרקעין מפעילה סונוול ישראל, מזה שנים, תחנת תדלוק תחת המותג "סונוול" וחנות נוחות מרשת "Sogood" ("מתחם התדלוק"), ובכוונת הצדדים להסכם העיקרי לפעול במשותף לשיפוץ, חידוש והרחבת מתחם התדלוק ("הפרויקט"). עוד הוסכם בין הצדדים להסכם העיקרי, כי לאחר העברת הזכויות לידי החברה במועד הקובע, שיחול 14 ימים לאחר התקיימת התנאי המתלה ("המועד הקובע"), החברה והקיבוץ יעבירו ללא תמורה את מלוא זכויותיהם במקרקעין אל התאגיד המשותף שיוקם על ידם, ובו יחזיקו הצדדים בחלקים שווים (50%-50%), והכל על-פי התנאים הקבועים בהסכם המייסדים שנחתם בין החברה לבין הקיבוץ ביום 16 בנובמבר 2022 ("הסכם המייסדים"). במסגרת הסכם המייסדים התחייבו כל אחד מהחברה והקיבוץ להעמיד לתאגיד המשותף הלוואת בעלים לצורך שיפוץ והרחבת הנכס ("הלוואת הבעלים"). ההסכם העיקרי היה כפוף להתקיימותו של תנאי מתלה לקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ("התנאי המתלה"), אשר התקבל ביום 10 במאי 2023 והצדדים להסכם פועלים להעברת מלוא הזכויות במקרקעין לתאגיד המשותף. כמו כן, קובע ההסכם העיקרי כי במועד הקובע הסכם השכירות הקיים בין הקיבוץ לבין סונוול ישראל יבוא לסיומו, וייכנס לתוקפו הסכם הפעלה שנחתם בין התאגיד המשותף לבין סונוול ישראל וחברת ספרינט מוטורס בע"מ ("ספרינט מוטורס"), חברה בת בבעלות מלאה של סונוול ישראל ביום 16 בנובמבר 2022 ("ההסכם הפעלה"), לפיו הניהול וההפעלה השוטפים של מתחם התדלוק יעברו לידי חברת ספרינט מוטורס. למועד הדות, הסכם הפעלה טרם נכנס לתוקף. על פי הסכם הפעלה הוסכם כי התאגיד המשותף ימסור לספרינט מוטורס את ניהול והפעלת תחנת התדלוק לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מהמועד הקובע.

23 בתום תקופת השכירות לסונוול ישראל תעמוד זכות סירוב ראשון לשכירות בתחנת התדלוק וחנות הנוחות.

עוד הוסכם כי כל הרווחים שיתקבלו אצל ספרינט מוטורס בקשר עם הפעלת תחנת התדלוק ("**רווחי הפעלת התחנה**") יועברו לתאגיד המשותף בכל רבעון כאשר בכל חודש יועבר לתאגיד המשותף סך של 24 אלפי ש"ח כמקדמה על חשבון רווחי הפעלת התחנה אשר יקוזזו מתוך רווחי הפעלת התחנה.

עוד נקבע בהסכם ההפעלה כי בגין ניהול מתחם התדלוק ישלם התאגיד המשותף לספרינט מוטורס בגין תקופה בת 24 החודשים הראשונים ממועד תחילת ההפעלה, דמי הפעלה חודשיים בסך של 9,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("**דמי הפעלה הבסיסיים**"). בתום תקופת 24 החודשים כאמור, יבחנו דמי ההפעלה ויעודכנו בהסכמה על-ידי הצדדים להסכם ההפעלה ובכל אופן לא יפחתו מדמי ההפעלה הבסיסיים.

ספרינט מוטורס תרכוש דלקים לצורך הפעלת תחנת התדלוק מסונוול ישראל בהתאם להוראות הסכם המייסדים. כמו כן, התאגיד המשותף ירכוש מספרינט מוטורס את מוצרי חנות הנוחות בהתאם למחירון של ספרינט מוטורס כפי שיהיה מעת לעת, אשר יתעדכן לכל היותר אחת ל- 6 חודשים וכי העילה לעדכון המחירון ינומק על ידי ספרינט מוטורס בכתב.

ספרינט מוטורס תישא בכל הוצאות ההפעלה השוטפות ותחזוקתו של מתחם התדלוק אשר תשולמנה מתוך התקציב השנתי שיוקצב לה על-ידי התאגיד המשותף וכן תבטח את מתחם התדלוק ופעילותה בתחנה כמקובל אצלה. כמו כן, ספרינט מוטורס תהא אחראית לכל הנוזקים, ככל שייגרמו, הנובעים כתוצאה מניהול ותפעול של התחנה על ידה.

2.1.2.4. ביום 17 במרץ 2024 התקשרה החברה עם קיבוץ בית אלפא ("**הקיבוץ**") ועם שירותי דרך בית אלפא אגש"ח ("**האגודה**", יחדיו יקראו: "**הצדדים**") בהסכם לעסקה משותפת ("**ההסכם העיקרי**"), לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (שיפורטו להלן) החברה והקיבוץ יחזיקו במשותף באגודה בשיעורי החזקה של 50.01% ו- 49.99%, בהתאמה. כמו כן, בהתאם להסכם העברה שנחתם בין הקיבוץ לבין האגודה ביום 4 בפברואר 2024 ("**הסכם העברה**"), הקיבוץ יפעל להעביר לאגודה, ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בבעלותו בשטח כולל של כ- 2.1 דונם ברוטו ("**המקרקעין**") הכולל תחנת תדלוק וחנות נוחות במטרה לפתח יחד עם הקיבוץ את תחנת התדלוק הקיימת, ולפעול להקמת מתחם מסחרי צמוד אשר ייבנה ויושכר לשוכרים צד ג'. יצוין, כי עם חתימת ההסכם העיקרי חתמו הצדדים על הסכם מייסדים ("**הסכם המייסדים**") המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים לרבות אופן קבלת ההחלטות באגודה ויחסי השיתוף בין הצדדים באגודה.

בתמורה להקצאת 50.01% מהזכויות באגודה לידי החברה, תשלם החברה לאגודה מקדמה בסך של כ- 1.06 מיליון ש"ח, אשר תועבר במועד חתימת ההסכם העיקרי ותשמש לביצוע תשלום לרמ"י כמפורט לעיל. כמו כן, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, החברה תשלם לאגודה את יתרת תמורת ההקצאה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.

ההסכם העיקרי כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר עם השלמתם יחול מועד ההשלמה: ביצוע עסקה מול רמ"י להיוון מקרקעי הסכם החכירה וכן קבלת פטור ממס שבח על העסקה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם העיקרי וקבלת אישור רמ"י

להעברת המקרקעין מהקיבוץ לאגודה בהתאם להוראות הסכם ההעברה, בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם העיקרי. נכון למועד הדוח, התקבל אישור מס שבת, אך טרם בוצעה עסקה מול רמ"י להיוון מקרקעי הסכם החכירה וטרם התקבל אישור מרמ"י להעברת המקרקעין מהקיבוץ לאגודה בהתאם להוראות הסכם ההעברה.

עד למועד השלמת העסקה ותשלום מלוא תמורת ההקצאה להון האגודה על ידי החברה, יעמוד בתוקפו הסכם השכירות אשר נחתם בחודש נובמבר 1995, לפיו סונול ישראל שוכרת ומפעילה את תחנת התדלוק וחנות הנוחות אשר נבנו על המקרקעין. במועד השלמת העסקה, תתקשר האגודה עם סונול ישראל בהסכם שכירות חדש אשר באותו המועד יכנס לתוקפו, לפיו תפעיל סונול ישראל את תחנת התדלוק וחנות הנוחות במקרקעין למשך 10 שנים, עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-10 שנים נוספות, בכפוף לתנאי הסכם השכירות החדש. בהתאם להסכם השכירות החדש כאמור, תשלם סונול ישראל לאגודה דמי שכירות חודשיים לפי הגבוה מבין דמי שכירות קבועים בסך של 30 אלפי ש"ח או דמי שכירות שיחושבו לפי צריכת הדלקים מתחנת התדלוק כפי שנקבע בהסכם. כמו כן, סונול ישראל תשלם לאגודה שיעור מסוים מפדיון חנות הנוחות כפי שנקבע בהסכם.

2.1.2.5. לאחר מועד הדוח, ביום 27 בינואר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים בתנאים דומים לרכישת מלוא הון המניות של חברת השקעות בכיף - ביתן בע"מ ("**חברת ביתן**") עם סונול ישראל ועם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלת השליטה בה ("**השותפים**"). במסגרת זו רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת ביתן, חברה פרטית שהינה מוגבלת במניות, המחזיקה באמצעות החזקותיה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת ביתן אהרון פרויקטים בע"מ המחזיקה ב-100% מהזכויות במקרקעין בשטח כולל של כ-5,966 מ"ר והמצוי בגוש 8315 חלקה 312 (חלק מחלקה 301 לשעבר) בביתן אהרון שבשטחו מצויה תחנת תדלוק וחנות נוחות ("**המקרקעין**").

בהתאם לכל אחד מההסכמים לרכישת המניות, במועד ההשלמה, שהינו 3 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים, כמפורט להלן ("**מועד ההשלמה**"), סונול ישראל תמכור והחברה תרכוש סך של 20,001 מניות רגילות של חברת ביתן בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ו-3 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות 50% מהון המניות של חברת ביתן; וכן השותפים ימכרו והחברה תרכוש סך של 20,001 מניות רגילות של חברת ביתן בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ו-3 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות 50% מהון המניות של חברת ביתן (ביחד: "**המניות הנמכרות**"), כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של 6,600 אלפי ש"ח ("**התמורה**") (בחלוקה שווה בין סונול ישראל (3,300 אלפי ש"ח) לבין השותפים (3,300 אלפי ש"ח)). השלמת העסקה במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל) מותנית, במספר תנאים מתלים, לרבות העברת המניות הנמכרות נקיות וחופשיות כנגד תשלום התמורה והשלמת המסמכים, ההחלטות והדיווחים הנדרשים, וכן (אלא אם החברה תוותר על תנאי זה) לקבלת הסכמה בכתב של ביתן אהרון אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ למכירת המניות. לאחר מועד הדוח, ביום 1 במרץ 2026 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה.

בין היתר, השלמת העסקה בין החברה לבין השותפים מותנית בתנאי מתלה נוסף לאמור לעיל, שהינו חתימת השותפים וסונול ישראל על הסכם נפרד למכירת אחזקות השותפים בחברה פרטית בבעלות משותפת של השותפים וסונול ישראל, לסונול ישראל. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים תוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם, יראו הצדדים את ההסכם כמבוטל, בהתאם להוראותיו.

בנוסף, ביום 27 בינואר 2026 נחתם הסכם דמי השימוש בין החברה לבין סונול ישראל, אשר נועד להסדיר תשלום דמי שימוש על ידי סונול ישראל לחברה בקשר עם המקרקעין (כהגדרתם לעיל), בהם קיימת תחנת תדלוק המופעלת על ידי חברה, אשר במועד השלמת העסקה תהיה בבעלות מלאה של סונול ישראל.²⁴ החוכרת הראשית של המקרקעין מרמ"י הינה חברת ביתן אהרון פרויקטים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברת ביתן.²⁵

החל מהמועד הקובע, קרי מועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל) ולמשך כל תקופת תוקפו של ההסכם, תשלם סונול ישראל לחברה דמי שימוש בסך שנתי כולל של 480,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדן, כנגד חשבונית מס ("דמי השימוש"). דמי השימוש ישולמו בארבעה תשלומים שווים מראש בתחילת כל רבעון קלנדררי. כמו כן, דמי השימוש יוצמדו למדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד חתימת ההסכם ועד המדד הידוע במועד כל תשלום.

ההסכם יבוא לקיצו במועד בו יסתיים הסכם התפעול בין סונול ישראל לבין ביתן אהרון-אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ, מכל סיבה שהיא.

2.1.2 האמור בסעיף זה בדבר התקשרות החברה בעסקאות לשיתוף פעולה להקמת פרויקטי מתחם תדלוק ומבנים מסחריים בשטחי משבצת במושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון וקיבוץ שדה יואב והתוכניות לפיתוחם, הנמצאים בשלבי תכנון שונים, והערכותיה באשר לתכנון הקיים ומועד התחלת הבנייה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות על המידע שבידי החברה באשר לשלבים התכנוניים השונים בהם הפרויקט מצוי והזמן הצפוי להשלמתו, לזכויות הבניה הקיימות בנכס, על ניסיון העבר שלה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה, שינויי ייעוד מתוכננים ומצב שוק הנדל"ן. התוכניות וההערכות האמורות עשויות שלא להתממש, או להתממש בחלקן או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל אם יתברר כי קיימת מניעה ביצועית, משפטית, תכנונית או אחרת להוצאתן אל הפועל של תוכניות הפיתוח העתידי או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב השוק, שינויים רגולטורים, שינויי בעמדות של רשויות שלטוניות, ובכדאיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של הנכס וכן התממשות אחד או יותר מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 להלן.

24 יצוין כי ביום 27 בינואר 2026 סונול ישראל והשותפים התקשרו בהסכם למכירת חלקם של השותפים לסונול ישראל בחברה המחזיקה בתחנת התדלוק.

25 ה- 50% הנותרים מוחזקים על ידי ביתן אהרון-אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ.

2.1.3. עסקאות נוספות

ביום 23 בנובמבר 2025 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין החברה לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותף"), בקשר עם קידום תכנית בנין עיר חדשה ומפורטת ביחס לחלקה 202 בגוש 12264 בחיפה (בבעלות השותף) ולחלקה 203 בגוש 12264 בחיפה, בשטחה נמצאת תחנת "דניה" (ואשר החברה זכאית להירשם כבעלת הזכויות בה) ("המקרקעין"), שמטרתה שינוי ייעוד והגדלת הזכויות בנין המקרקעין, כך שיתאפשרו שימושי מסחר, תעסוקה ודיור והוצאת היתרי בניה.

בהתאם להסכם, הצדדים יפעלו במשותף לקידום התכנון באמצעות יועצים, כאשר החברה מובילה את ההליך בפועל, ונקבע מנגנון צוות היגוי וקבלת החלטות (כולל החלטות מהותיות בהן נדרשת הסכמה פה אחד).

תוקפו של ההסכם כפוף לתנאי מתלה של הסכמת הצדדים לחוות דעת שמאי שתקבע את יחס ההחזקות בתכנית החדשה (על בסיס פרוגרמה ואישור מקדמי עקרוני מהעירייה), ובהיעדר הסכמה כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום. בנוסף, נקבעו הוראות לגבי נשיאת הצדדים בהוצאות קידום התכנית, מגבלות על העברת זכויות עד לאישור התכנית וזכות סירוב ראשונה לאחר אישורה, וכן מנגנון יישוב מחלוקות בבוררות.

ההסכם יהיה בתוקף עד לאישורה של התכנית החדשה ופרסומה למתן תוקף, ויגיע לסימום אם לא תתקבל הסכמת הועדה המקומית לתכנית והחלטה על העברתה לדיון בוועדה המחוזית בתוך 24 חודשים ממועד חתימתו (עם אפשרות הארכה של עד 24 חודשים נוספים בהחלטת ועדת ההיגוי), או אם לא יתקבל אישור הועדה המחוזית בתוך 36 חודשים ממועד אישור הועדה המקומית, וכן במקרה של הפרה שלא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד התראה בכתב (ובכפוף להודעה נוספת בת 7 ימים).

2.1.4. עסקאות הנמצאות בשלב משא ומתן

2.1.4.1. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת משא ומתן עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בחברה לפיתוח והקמת נכס מניב שימש כמתחם תדלוק ושטח מסחר בשטח משבצת של קיבוץ המצוי בצפון הארץ במסגרת עסקה משותפת שבבסיסה הקיבוץ יפעל להעביר את מלוא הזכויות בקרקע לתאגיד משותף שיוקם על-ידי הצדדים לעסקה המשותפת והחברה בתמורה תבצע השקעות בתאגיד המשותף לצורך הקמת הפרויקט כאמור. נכון למועד הדוח, אין בידי החברה היכולת להעריך את עלות ההשקעה של חלק החברה בפרויקט.

2.1.4.2. ביום 28 במאי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות עם צד ג' שאינו קשור לחברה ("צד ג'") ועם חברה בהקמה ("היזם") (שלושתם יחדיו: "הצדדים"), לפיו החברה והיזם יבחנו אפשרות להתקשר בהסכם מחייב להקמת מתחם מסחרי ותחנת תדלוק בשטח של כ-700 מ"ר (הכולל בין היתר חנות נוחות, גגות ושירותים) המצוי במקרקעין של כ-5 דונמים הנמצא בשטח משבצת במושב באזור עמק האלה כפרויקט משותף של הצדדים ("הפרויקט"), באמצעות תאגיד משותף ("התאגיד המשותף"). מזכר ההבנות כולל עקרונות לניהול המשא ומתן, לרבות פנייה לתאגיד בנקאי לצורך מימון וקבלת אישור רשות מקרקעי ישראל, וכן כוונה להתקשר בהסכם שכירות עם סונול ישראל לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, במסגרתו דמי השכירות ייקבעו בין היתר כתלות במכירות.

מזכר ההבנות יעמוד בתוקף עד לחתימת הסכם מחייב, בכפוף להשלמת משא ומתן בין הצדדים, ואין ודאות כי ייחתם. נכון למועד הדוח, טרם נקבעה עלות ההשקעה של חלק החברה בפרויקט ואין בידי החברה היכולת להעריכה.

2.1.4.3. נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את עסקאותיה באמצעות אחת מהחלופות הבאות: קבלת מימון מתאגיד בנקאי או מוסדי או שימוש במזומנים שבידי החברה או שילוב בין השניים. החברה אינה יכולה להעריך את גובה ההשקעה הנדרשת ואת מועד השלמת העסקאות האמורות, אם וככל שתושלמנה, העסקאות הינן בשלבי משא ומתן שונים והינן כפופות להשלמת המשא ומתן וחתימת הסכמים מחייבים, ואין כל ודאות, כי העסקאות תושלמנה.

המידע המפורט לעיל בדבר המשאים והמתנים כאמור, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. למועד הדוח, אין וודאות שהמשאים ומתנים ישתכללו להסכמים מחייבים או ישתכללו בתנאים המפורטים לעיל, זאת בין היתר, ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות בנוגע לתנאי ההסכמים המחייבים או יגיעו להסכמות שונות מהאמור לעיל, או ככל שלא יתקיימו איזה מבין התנאים המתלים שיכול שיכללו בהסכמים מחייבים בהם יתקשרו הצדדים (אם וככל שיתקשרו בהסכמים כאמור).

3. הנכסים המניבים של החברה

3.1. פרטים אודות נכסים מניבים

להלן יובאו פרטים אודות נכסים מניבים עיקריים של החברה ונכס מקרקעין המיועד לפיתוח, הנמצאים בשלבי תכנון שונים לפיתוחם והשבחתם בטווח הקצר והבינוני.

הערכות החברה, כמפורט בסעיפים 3.1(ב)-(ז) ו- 3.1.1(א) להלן, חושבו על בסיס הנחות כדלקמן: (1) עלויות הבניה הצפויות, חושבו על בסיס עלות בניה למ"ר המקובלת בשוק בטווח של בין 5,000 ש"ח למ"ר לבין 8,000 ש"ח למ"ר (2) דמי השכירות השנתיים הצפויים חושבו בהתאם למיקום הנכס והשימוש העיקרי בו, כאשר לשימוש משרדים ולוגיסטיקה בטווח של בין 40 ש"ח למ"ר לבין 70 ש"ח למ"ר, לשימוש מסחרי באזור תל-אביב והמרכז ("תל-אביב - משגב", "תל-אביב - אזור", ו- "משמר השבעה") בטווח של בין 180 ש"ח למ"ר לבין 230 ש"ח למ"ר, לשימוש מסחרי באזור השרון ("גיבורי ישראל - נתניה") בטווח של בין 130 ש"ח למ"ר לבין 170 ש"ח למ"ר, ולשימוש מסחרי בשאר אזורים הארץ ("עין שרה - נהריה" ו- "מפגש נעמן - צומת מסריק") בטווח של בין 100 ש"ח למ"ר לבין 150 ש"ח למ"ר.

חוות
המיכלים
והמתחם
הלוגיסטי חוף
שמן בחיפה



(א) נכון למועד הדוח, בכוננת החברה לממן את הפרויקטים המנויים להלן באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי או ממוסד פיננסי (לרבות גוף ביטוחי), או באמצעות שימוש במזומנים שבידי החברה, או בשילוב בין החלופות האמורות. **חוות המיכלים, חוף שמן בחיפה** - החברה מחזיקה בבעלות מלאה במתחם חוות המיכלים הממוקם באזור התעשייה חוף שמן בחיפה. מתחם חוות המיכלים, המהווה חלק מאתר מסוף הדלקים (יחד עם הנכס המתואר בס"ק (ב) להלן), משתרע על שטח קרקע של כ- 37,300 מ"ר, הכולל בתחומו מבנים וסככות בשטח בנוי ברוטו של כ- 4,850 מ"ר (בין היתר, מבני משרדים, מחסנים, סככות, חדר בקרה, ועוד), 20 מיכלי אחסון דלקים, מערכות נלוות לתפקוד המסוף כגון סככות טעינה למכליות כביש, בתי משאבות, מערכת הפרדת דלקים, מערך כיבוי אש היקפי, עמדת בטחון וכו'. בשטח מתחם חוות המיכלים מיוצרים ומאוחסנים הדלקים השונים בקיבולת של כ- 24 מיליון ליטר, ומבוצעים תהליכי ייצור שונים של הוספת מרכיבים נוספים לדלקים, וכן בתי-משאבות (מתקן הניפוק) שבאמצעותם מוזרמים הדלקים השונים אל איי-המילוי למכליות

הכביש. ברוב עמדות המילוי ניתן למלא את המכליות במילוי תחתי ובחלקן במילוי עילי המיועד לסולר ונפט בלבד. בנוסף, קיימות מערכות בקרה ושליטה על כמויות הדלקים המיוצרות, המאוחסנות והמנופקות למכליות ועל כמויות המלאי בתחנות התדלוק שבהפעלת סונול ישראל. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ- 145.3 מיליון ש"ח.²⁶ שטח הנכס מושכר במלואו לסונול ישראל בהתאם להסכם אתר מסוף הדלקים. מתחם חוות המיכלים משמש את סונול ישראל לאחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים וכן לניפוק מוצרי נפט. לפרטים נוספים אודות מתחם חוות המיכלים, שהינו נכס מניב מהותי מאוד של החברה, ראו סעיף 9.12.1 להלן.

(ב) **המתחם הלוגיסטי, חוף שמן בחיפה** – החברה מחזיקה בבעלות מלאה במתחם הלוגיסטי באזור התעשייה חוף שמן בחיפה. מתחם זה, המהווה חלק מאתר מסוף הדלקים (בצמוד לנכס המתואר בס"ק (א) לעיל), משתרע על שטח קרקע של כ- 46,840 מ"ר וכולל בשטחו את המתחמים הבאים:

1. **מתחם לוגיסטי א'**: מחסנים לוגיסטיים ומפעל לייצור שמנים ואוריאה בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר. במפעל לייצור שמנים מאוחסנים שמני הבסיס והתוספים העיקריים במכלי צובר, בקיבולת של בין 350 טון ל- 1,200 טון, וכן מכלי צובר לאוריאה המכילים כ- 500,000 ליטר. במפעל השמנים מופעלים קווי מילוי ואריזה של שמנים באריזות השונות לצרכן, וכן מופעלים במפעל קווי מילוי למוצרי מים (כגון: מים למגבים, נוזל בלמים וכיו"ב), וכן קו ייצור אוריאה – בצוברים, קוביות של 1 קוב וקו מילוי ואריזה של מכלי 10 ליטר.

2. **מתחם לוגיסטי ב'**: קרקע פנויה ברובה של כ- 31,000 מ"ר, בה קיימת תחנת התדלוק "הקישון" בלבד (בשטח של כ- 5,160 מ"ר).

שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ- 152.6 מיליון ש"ח.²⁷

מתחם לוגיסטי א' מושכר במלואו לסונול ישראל בהתאם להסכם אתר מסוף הדלקים. 28 מתחם לוגיסטי א' משמש את סונול ישראל לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים כמפורט בס"ק (1) לעיל.

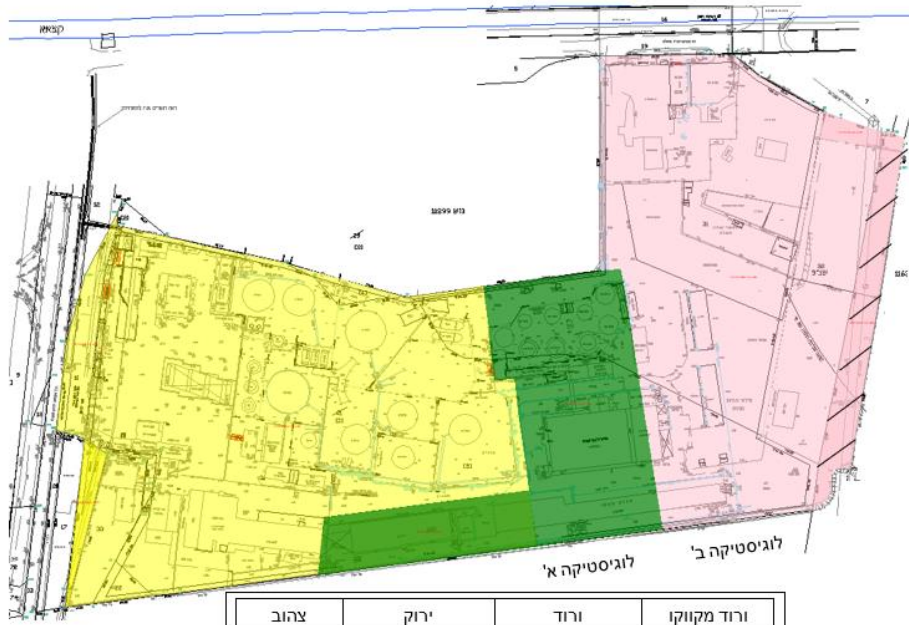
בשלב הראשון, בכוונת החברה, להקים בשטח מתחם לוגיסטי ב' מרכז לוגיסטי ("מרלו"ג") בשטח של כ- 13,404 מ"ר, אשר נמצא בהליך סופי לקבלת היתר בניה. מתחם זה מיועד להקמה על ידי החברה או במסגרת שותפות עם צד ג' או מכירה. בשלב השני, לאחר פינוי מפעל האוריאה אל שטח חוות המיכלים ופינוי מפעל השמנים אל מחוץ למתחם הנכס, יוקם במתחם לוגיסטי א' מבנה לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 5,638 מ"ר (הרחבה של המרלו"ג). כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקידום תכנון עתידי להרחבה של אחד המבנים בשטח המרלו"ג בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, כך שסך הכל כלל המבנים הלוגיסטיים ישתרעו יחדיו על שטח כולל של כ- 24,000 מ"ר.

26 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני.

27 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני.

28 יצוין, כי לחברה הזכות להביא את הסכם השכירות לסיומו, מכל סיבה שהיא, וזאת בהודעה בכתב שתומסר לסונול ישראל 180 ימים מראש. לפרטים נוספים אודות הסכם שכירות אתר מסוף הדלקים ראו סעיף 9.6.1.1(2)(ב) להלן.

תשריט לחלוקה מחדש של שטח



צהוב	ירוק	ורוד	ורוד מקווקו
כ- 37 ד'	כ- 16 ד'	כ- 32 ד'	כ- 2.5 ד'
מתקני ניפוק	לוגיטיקה א' משמש למפעלי השמנים והאורגאניקה בשלבי היתר כ- 5,000 מ"ר לוגיטיקה	לוגיטיקה ב' כולל 6 דונם שטח פרטי פתוח. בשלבי היתר כ- 14,000 מ"ר לוגיטיקה	מיועד להפקעה

חישוב השטחים בוצע גרפית



להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט (שלב א') הינו במהלך שנת 2027, עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 76 מיליון ש"ח ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2028. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 11.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות המתחם הלוגיסטי והמפעל לייצור שמנים ואורגאניקה, שהינו נכס מניב מהותי מאוד של החברה, ראו סעיף 0 להלן.

(ג) **נכס מקרקעין "גיבורי ישראל" (פולג), נתניה** – לחברה שני נכסים המיועדים לפיתוח הממוקמים ברחוב גיבורי ישראל (פולג) בעיר נתניה, בשטח כולל של 4,024 מ"ר מוחזקים באמצעות חברת קליסון אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, מתוכם נכס המקרקעין בשטח של 2,024 מ"ר (בס"ק זה: "**נכס המקרקעין**") והנכס השני של 2,000 מ"ר נוספים כולל תחנת תדלוק וחנות נוחות תחת המותגים "סונול" ו-"Sogood", המופעלים על-ידי קבוצת סונול, וכן מתקן רחיצה המושכר על ידי סונול ישראל בשכירות משנה לצד ג' (שאינו צד קשור) המשתרעים על שטח של כ- 287 מ"ר (בס"ק זה: "**נכס התחנה**", וביחד בס"ק זה: "**הנכסים**"). שווי נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 26.6 מיליון ש"ח ושווי נכס התחנה ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 13 מיליון ש"ח.²⁹ ביום 26 במרץ 1998 נחתם הסכם חכירה מהוון עם רמ"י לתקופה של 49 שנים כאשר תום תקופת החכירה יחול בחודש נובמבר 2039 עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. בהקשר זה יצוין, כי החברה נמצאת בהליך לקבל חוזה חכירה פרטני על החלק שלה בחלקה מול רמ"י. לחברה זכויות בניה בהיקף של כ- 20,100 מ"ר בנכסים. בכוונת החברה להקים מבנה בן 16 קומות הכולל תחנת תדלוק ומסחר בקומת הקרקע בהיקף של כ- 700 מ"ר בתוספת שטח שירות בהיקף של כ- 5,865 מ"ר, 15 קומות שישמשו למשרדים ותעסוקה בהיקף כולל של 19,435 מ"ר, וכן חניון תת קרקעי. יצוין, כי לצורך חישוב שווי הנכסים נלקחו בחשבון 20,100 מ"ר זכויות בניה. נכון למועד הדוח החברה פועלת להקמת מבנה בשטח של 20,100 מ"ר. במהלך חודש פברואר 2026 התקיים דיון בנושא בוועדה המקומית, ואושרה התכנית להפקדה בתנאים.

להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2028 עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 144 מיליון ש"ח ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2030. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 16.4 מיליון ש"ח.

נכס המקרקעין ותחנת התדלוק כאמור מוחזקים באמצעות חברת קליסון אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה. שני הנכסים יחדיו, המסתכמים לכ- 4,024 מ"ר, כאשר החברה פועלת מול רמ"י לקבלת חוזה חכירה פרטני על החלק שלה בחלקה.

להלן הדמייה של התכנון העתידי בנכס גיבורי ישראל כמפורט לעיל, **יובהר כי ההדמיה הינה להמחשה בלבד. התכנון והביצוע בפועל של הנכס עשוי להיות שונה (לרבות באופן מהותי) מהמוצג בהדמייה:**



(ד) **תל אביב, משגב** – ביום 9 באוקטובר 2018 רכשה החברה נכס הממוקם בדרך בן צבי בעיר תל-אביב בשיעור החזקה של 66% (בהחזקה משותפת עם צד ג' שאינו קשור) בשטח כולל של כ- 3,044

29 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני.

מ"ר, המושכר במלואו לסונול ישראל, בתמורה לסך של 26.2 מיליון ש"ח (חלק החברה). הנכס כולל שני מבנים כאשר האחד משמש לתחנת תדלוק וחנות נוחות בשטח של 230 מ"ר (מתוכם 130 מ"ר נג משאבות) תחת המותגים "סונול" ו- "Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי קבוצת סונול, והמבנה השני משמש לפנצ'רייה, משרד וקיוסק בהיקף כולל של כ- 333 מ"ר המושכרים על-ידי סונול ישראל לצדדי ג' (שאינם צד קשור). שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 45 מיליון ש"ח.³⁰ ביום 19 ביוני 2016 נחתם הסכם חכירה עם רמ"י לתקופה של 49 שנים כאשר תום תקופת החכירה הינו ביום 21 בינואר 2061. בחודש יולי 2025 רכשה החברה מהמנהל את חלקה בזכויות הבעלות בתחנה בסך כ- 11.4 מיליון ש"ח, כאשר הבעלים הנוספים (צד ג' שאינו צד קשור) רכשו במקביל את חלקם. התקשרות החברה מול סונול ישראל מעוגנת בהסכם שכירות שנחתם ביום 1 ביולי 2020, לפרטים אודות תנאי הסכם השכירות ראו סעיף 9.6.1.1 (ד) להלן.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, תוכנית מתאר (ת"א 5500) הופקדה להתנגדויות בתחילת שנת 2026 ובמסגרת התוכנית הנכס מסווג ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני. להערכת החברה, בהתאם לתוכנית תב"ע מאושרת (ת"א 5000) יותרו בנכס זכויות בניה למסחר ומשרדים בנפח בניה של כ- 39,000 מ"ר. להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2030, עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 360 מיליון ש"ח (100%) ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2032. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח (100%) (חלק החברה 27 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, החברה בוחנת מספר חלופות לתכנון המתחם לאור קרבת הנכס לתחנת הרכבת המתוכננת בסמוך למקרקעין. תל אביב – אזור – ביום 20 באוקטובר 2020 רכשה החברה נכס הממוקם על דרך השבעה, בכניסה לעיר תל אביב, בסמוך ליישוב אזור בשטח כולל של כ- 5,186 מ"ר, המוחזק בבעלות מלאה של החברה ומושכר במלואו לסונול ישראל, בתמורה לסך של 23.2 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה בסך של 1.4 מיליון ש"ח. הנכס כולל תחנת תדלוק ומבנה המשמש לחנות הנוחות, משרד ומחסן/ממ"ד בשטח של 90 מ"ר תחת המותגים "סונול" ו- "Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי קבוצת סונול. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 33.7 מיליון ש"ח.³¹ ביום 23 בפברואר 2011 נחתם הסכם חכירה עם רמ"י לתקופה של 49 שנים כאשר תום תקופת החכירה יחול ביום 6 בינואר 2048. התקשרות החברה מול סונול ישראל מעוגנת בהסכם שכירות שנחתם ביום 23 בדצמבר 2020, לפרטים אודות תנאי הסכם השכירות ראו סעיף 9.6.1.1 (ג) להלן.

נכון למועד הדוח, למתחם תב"ע מאושרת עם זכויות בניה בהיקף של כ- 1,930 מ"ר. נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום היתר בניה להקמת מבנה מסחרי בתוספת תחנת התדלוק בשטח כולל של 1,930 מ"ר. במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבלה החלטה חיובית של הוועדה המקומית, בכפוף לתנאים, והחברה משלימה בימים אלו את קבלת האישורים הנדרשים להשלמת התנאים. בשלב השני, לחברה תכנון עתידי להגדלת הזכויות בנכס והקמת מבנה משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ- 8,930 מ"ר כאמור. החברה נמצאת בהליך סופי של קבלת היתר בניה בסמכות הוועדה המקומית עבור השלב הראשון. להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2027 עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 14.6 מיליון ש"ח ל- 1,930 מ"ר, ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2027. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

30 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני.
31 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני.

הדמייה
מתחם תדלוק
"עין שרה",
נהריה



(ה) **מתחם תדלוק "עין שרה", צומת שדרות זלמן שז"ר (כביש 4), נהריה** – לחברה נכס הממוקם בצומת שדרות זלמן שז"ר (כביש 4) בעיר נהריה בשטח כולל של כ- 3,268 מ"ר המוחזק בבעלות מלאה של החברה ומושכר במלואו לסונול ישראל. הנכס כולל תחנת תדלוק וחנות נוחות בשטח כולל של כ- 389 מ"ר תחת המותגים "סונול" ו- "Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי קבוצת סונול, ובנוסף מגרש להשכרה ומכירה של רכבים וכן מבנה המשמש לפנצ'רייה ומתקן רחיצת מכוניות המושכרים בשכירות משנה על-ידי סונול ישראל לצדדי ג' (שאינם צד קשור) – המשתרעים יחדיו על שטח כולל של כ- 1,090 מ"ר. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 25.1 מיליון ש"ח. ביום 11 באוקטובר 1959 נחתם הסכם חכירה מהוון עם רמ"י לתקופה של 49 שנים אשר תוקפו הסתיים ביום 30 בספטמבר 2008. יצוין, כי החברה קיבלה הסכם חכירה חדש אשר נחתם ונשלח לרמ"י לחידוש החכירה לתקופה של 49 שנים כאשר תום תקופתו יחול בחודש ספטמבר 2057. התקשרות החברה מול סונול ישראל מעוגנת בהסכם המסגרת שנערך בין החברה לסונול ישראל. לפרטים אודות תנאי הסכם המסגרת ראו סעיף 9.6.1.1 (א) להלן.

החברה הגישה תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע בשטח של כ- 14,150 מ"ר כאשר 980 מ"ר מאושרים בהתאם לתוכניות שהוגשו. לפי התכנון העתידי של החברה בנכס, יוקם מבנה בן 12 קומות בשטח כולל של כ- 14,150 מ"ר (לא כולל חניון תת קרקעי) הכולל קומת קרקע שתשמש למסחר וחנות נוחות בנוסף לתחנת התדלוק, וכן 11 קומות המשמשות למשרדים, למלונאות ומגורים להשכרה. קיימת האופציה שחלק מהקומות ישמשו למלון או לדירות AIRBNB. במהלך חודש דצמבר 2024, התקיים דיון בוועדה המקומית, והוחלט להמליץ על הפקדת התוכנית בתנאים. בחודש אוקטובר 2025 הושלמו תנאי הסף, התקיים דיון בחודש פברואר 2026, והתקבלה המלצה להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים. להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2029,



עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 100 מיליון ש"ח ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2031. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 10.3 מיליון ש"ח.

להלן הדמייה של התכנון העתידי בנכס מתחם התדלוק "עין שרה" כמפורט לעיל, יובהר כי ההדמיה הינה להמחשה בלבד. התכנון והביצוע בפועל של הנכס עשוי להיות שונה (לרבות באופן מהותי) מהמוצג בהדמייה.

(ו) **מתחם התדלוק "מפגש נעמן", צומת כפר מסריק (מועצה אזורית מטה אשר) – לחברה נכס הממוקם על כביש 4 באזור התעשייה בסמוך לכפר מסריק בשטח כולל של כ- 6,035 מ"ר המוחזק בבעלות מלאה של החברה³² ומושכר במלואו לסונוול ישראל. הנכס כולל תחנת תדלוק ומבנה המשמש לחנות הנוחות תחת המותגים "סונוול" ו- "Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי קבוצת סונוול, וכן שתי מסעדות ומאפייה, משרדים, חנות, פנצ'רייה, מתקן רחיצה ואנטנה המושכרים על-ידי סונוול ישראל בשכירות משנה לצדדי ג' (שאינם צד קשור), המשתרעים יחד בשטח כולל של כ- 1,583 מ"ר. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 30.9 מיליון ש"ח.³³ ביום 10 בדצמבר 1974 נחתם הסכם חכירה לא מהוון עם רמ"י לתקופה של 49 שנים כאשר תום תקופת החכירה חל בשנת 2023, עם אופציה להארכה של 49 שנים נוספות. יצוין, כי נכון למועד הדוח החברה פועלת לחידוש חוזה חכירה מהוון מול רמ"י. התקשרות החברה מול סונוול ישראל מעוגנת בהסכם המסגרת שנחתם בין החברה לסונוול ישראל. לפרטים אודות תנאי הסכם המסגרת ראו סעיף 9.6.1.1 (א) להלן.**

הוועדה המחוזית אישרה לתכנן מתחם מסחרי בשטח של כ- 2,600 מ"ר ובכוונת החברה לבקש תוספת זכויות נוספות לאחסנה זעירה של כ- 1,650 מ"ר. נכון למועד הדוח, התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים, בחודש אוקטובר 2025 הושלמו תנאי הסף ונקבע מועד לדיון בוועדה המחוזית ליום 18.3.2026, אשר נדחה לאור פרוץ מבצע "שאגת הארי". במקביל, התקיים דיון מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם חידוש חכירת יובל. להערכת החברה המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך 2029, עלויות הבניה הצפויות נאמדות בסכום של כ- 13.6 מיליון ש"ח ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2031. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

32 באמצעות חברת תחנת התפעול נעמן בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

33 מבוסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני. יצוין, כי שווי הנכס הינו בניכוי הנכסים הנתיקים בתחנת התדלוק.

3.1.1. הסכם לשיתוף פעולה עסקי

בנוסף לנכסים העיקריים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים לפיתוחם והשבחתם בטווח הקצר והבינוני, כאמור בסעיף 3.1 לעיל, החברה התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עסקי שלהערכת החברה התממשותו הינו בטווח הקצר והבינוני, כמפורט להלן:

(א) **קרקע במושב משמר השבעה** - כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל, ביום 1 במאי 2019 התקשרה החברה עם מושב משמר השבעה (בס"ק זה: "**המושב**") ועם תחנת דלק ומרכז מסחרי משמר השבעה (שותפות רשומה) (בס"ק זה: "**התאגיד**") בהסכם עסקה משותפת (ותיקונים לו כפי שנחתמו מעת לעת) להקמה והפעלה של תחנת תדלוק, חנות נוחות ושני מבנים מסחריים בשטח כולל של כ- 6,670 מ"ר כאשר שטח הבניה הכולל הינו 3,427 מ"ר, הנמצא ליד מושב משמר השבעה בסמיכות לשדה התעופה בן-גוריון, אשר יוחזק באמצעות התאגיד המוחזק בשליטה משותפת (50%-50%) של המושב והחברה.

נכון למועד הדוח, התאגיד התקשר מול רמ"י בהסכם פיתוח וכן בהסכם חכירה לשטח לתקופה של 49 שנים (לא כולל אופציות). במקביל, הצדדים הגישו לוועדה המקומית בקשה לקבלת היתר בניה בהיקף של 3,427 מ"ר בנוי. היתר כאמור התקבל בחודש יוני 2024. להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך חודש מרץ 2026. עלויות הבניה הצפויות (לרבות אלו שהושקעו) נאמדות בסכום של כ- 53 מיליון ש"ח ומועד תחילת ההנבה הצפוי הינו במהלך שנת 2027. כמו כן, להערכת החברה, דמי השכירות השנתיים הצפויים מהפרויקט נאמדים בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח.



3.1.2. ריכוז ההכנסות הצפויות

להלן יובא ריכוז ההכנסות הצפויות ביחס לכל אחד מהנכסים המניבים העיקריים של החברה, נכס מקרקעין המיועד לפיתוח ועסקה משותפת, הנמצאים בשלבי תכנון שונים לפיתוחם והשבחתם בטווח הקצר והבינוני:

שם הנכס	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש עיקרי מתוכנן בנכס	שטחי בניה קיימים ומבוקשים (מ"ר) ³⁴	סטטוס	שכ"ד שנתי כיום (מיליוני ש"ח)	שווי הנכס בספרי החברה (ליום 31 בדצמבר 2025) (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות בנייה (במיליוני ש"ח) (*)	סה"כ תוספת שכ"ד שנתית צפויה (במיליוני ש"ח) (**)	תחילת בנייה	תחילת הנבה
המתחם הלוגיסטי, חוף - שמן בחיפה	46,840	מרלוי"ג	19,000	לקראת דיון בועדה המקומית לקידום היתר בנייה (שלב א') (***)	2.8	156	76	11.4	2027	2028
נכס מקרקעין "גיבורי ישראל (פולג), נתניה	4,024	משרדים, מסחר ותחנת תדלוק	20,000	בהליך לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית לזכויות של 500%, בחודש פברואר 2026 התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בתנאים	1.3	.39	144.2	16.4	2028	2030
תל אביב - משגב	3,044	מסחר ומשרדים	39,000 (***)	תב"ע מאושרת (ת"א 5000) בסמכות ועדה מקומית לזכויות בניה בהתאם לרח"ק (****)12.8	2.5	45	360	40	2030	2032
תל אביב - אזור	5,186	מסחר ותחנת תדלוק	1,930	בהליך להוצאת היתר בנייה בסמכות הוועדה המקומית עבור השלב הראשון	2	33.7	14.6	2.5	2027	2028

34 על בסיס זכויות קיימות.

שם הנכס	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש עיקרי מתוכנן בנכס	שטחי בניה קיימים ומבוקשים (מ"ר) ³⁴	סטטוס	שכ"ד שנתי כיום (מיליוני ש"ח)	שווי הנכס בספרי החברה (ליום 31 בדצמבר 2025) (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות בנייה (במיליוני ש"ח) (*)	סה"כ עלויות שכ"ד שנתי צפויה (במיליוני ש"ח) (**)	תחילת בנייה	תחילת הנבה
מתחם תדלוק "עין שרה", צומת שדרות זלמן שז"ר (כביש 4), נהריה	3,268	משרדים, מסחר ותחנת תדלוק	14,150	התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בתנאים ובנוסף אושר להפקדה בתנאים לאחר דיון בוועדה המחוזית	1.8	25.1	100	10.3	2029	2031
מתחם התדלוק "מפגש נעמן", צומת כפר מסריק (מועצה אזורית מטה אשר)	6,035	משרדים, מסחר, אחסון ותחנת תדלוק	4,350	התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בתנאים, ממתנים לדיון הפקדה בוועדה המחוזית	2.2	30.9	14	2.5	2029	2031
קרקע במושב משמר השבעה	6,670	מסחר ותחנת תדלוק	3,427	התקבל היתר בניה, בהליך מכרז קבלנים	0	24.9	30	6.3	2026	2027

(*) יצוין, כי סך עלויות הבניה מתייחסות לעלויות במצטבר אשר טרם הושקעו על ידי החברה.

(**) יצוין, כי שכ"ד השנתי הצפוי מהווה את ה-NOI של כל אחד מהנכסים וזאת לאור העובדה כי בכוונת החברה להשית את ההוצאות בגין הנכס על השוכרים (דמי ניהול, ביטוח וכדו'). בהתאם, שכ"ד השנתי הצפוי המובא בטבלה שלעיל הינו בנטרול ההוצאות בגין הנכס כאמור. לפרטים אודות ה-NOI של נכסי הנדל"ן של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו סעיף 9.2 להלן.

(***) השלב הראשון כולל כ- 13,404 מ"ר להקמת מרלוג, אשר נמצא בהליך סופי לקבלת היתר בניה, ובשלב השני, לאחר פינוי מפעל האוריאה אל שטח חוות המיכלים ופינוי מפעל השמנים אל מחוץ למתחם הנכס, יוקם במתחם הלוגיסטי א' מבנה לוגיסטי בשטח בנוי נוסף של כ- 5,638 מ"ר. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקידום תכנון עתידי להרחבה של אחד המבנים בשטח המרלוג בהיקף של כ- 5,000 מ"ר נוספים.

(****) יובהר, כי מדובר ב-100% משטח הנכס. מתחם התדלוק והקמעונאות במשגב מוחזק בהחזקה משותפת על-ידי החברה וצד ג' בשיעורי החזקה של 66%-34% (בהתאמה).

(*****) כמפורט לעיל, עיריית ת"א מקדמת תוכנית מתאר חדשה, ת"א 5500, חלף תוכנית ת"א 5000. למיטב ידיעת החברה, תוכנית המתאר ת"א 5500 הופקדה להתנגדויות בתחילת שנת 2026.

כאמור בסעיפים 3.1, 3.1.1 ו-3.1.2 לעיל בדבר תוכניות החברה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הנמצאים בשלבי תכנון שונים, לרבות הערוכותיה באשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, העלויות הכרוכות בכך, מועדי תחילת הבנייה וההנבה וכן דמי השכירות השנתיים הצפויים מהם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס, בין היתר, על המידע והנתונים שבידי החברה למועד הדוח באשר לשלבים התכנוניים השונים בהם הנכסים מצויים והזמן הצפוי להשלמתם, על זכויות הבניה הקיימות בנכסים, על ניסיון העבר של החברה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה ושינויי ייעוד מתוכננים, על כוונות ותוכניות החברה ביחס להשכרת הנכסים, ועל מצב ותנאי שוק הנדל"ן כפי שהם למועד הדוח. התוכניות וההערכות האמורות עשויות שלא להתממש, או להתממש בחלקן או להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זאת אם יתברר כי קיימת מניעה ביצועית, משפטית, תכנונית או אחרת להוצאתן אל הפועל של תוכניות הפיתוח העתידי או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב ותנאי שוק הנדל"ן והמשק בכלל, שינויים רגולטורים, שינוי בעמדות של רשויות שלטוניות, ובכדאיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של איזה מן הנכסים, עיכובים מצד הגופים מולם פועלת החברה לצורך מימוש תוכניותיה ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 להלן.

3.1.3. כלל הנכסים המניבים של החברה

להלן יובאו פרטים כלליים אודות כלל הנכסים המניבים של החברה נכון למועד הדוח:³⁵

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שטח בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	קיימות (מ"ר)	לתב"ע (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע)	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני
1 חוות המיכלים, חוף שמן - חיפה	חוות מיכלים בשטח המתקן, על גגות המבנים קיימת מערכת פוטו וולטאית בשטח של כ- 7000 מ"ר	100%	בעלות	מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות מיום - (א) 3.1.1958 (ב) 13.7.1971 (ג) 28.1.1980	37,300	145.4	718	4,850	-	-	-	-	-
2 המתחם הלוגיסטי, חוף שמן - חיפה	מתקן לייצור, אחסון והנפקת דלקים מפעל לייצור שמנים ואוריאה, ומחסנים לוגיסטיים	100%	בעלות	מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות מיום - (א) שנת 1930, (ב) 3.1.1958, (ג) 17.8.1959	46,840	156	232	-	19,000	-	5,000	-	בשלב הראשון, בכוונת החברה, להקים בשטח מתחם לוגיסטי ב' מרכז לוגיסטי ("מרלו"ג") בשטח של כ- 13,404 מ"ר, אשר נמצא בהליך סופי לקבלת היתר בניה. מתחם זה מיועד להקמה על ידי החברה או במסגרת שותפות או מכירה. בשלב השני, לאחר פינוי מפעל האוריאה אל שטח חוות המיכלים ופינוי מפעל השמנים אל מחוץ למתחם הנכס, יוקם במתחם לוגיסטי א' מבנה לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 5,638 מ"ר (הרחבה של המרלו"ג). כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקידום תכנון עתידי להרחבה של אחד המבנים בשטח המרלו"ג בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, כך שסך הכל כלל המבנים

35 יובהר, כי ביחס לכלל נכסי החברה אין צפי לתחילת עבודות ההקמה בשנה הקרובה, למעט ביחס לפרויקט משמר השבעה.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים (**)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) ו-א) (א) ו-ב).	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני
									זכויות בניה	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)		
<p>הלוגיסטיים ישתרעו יחדיו על שטח כולל של כ- 24,000 מ"ר להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט (שלב א') הינו 2027. לפרטים נוספים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1 (א) ו-ב).</p>												
3	נכס מקרקעין מיועד לפיתוח, גיבורי ישראל, א.ת. (פולג), נתניה	נכס מקרקעין מיועד לפיתוח	100%	1.6.1999	2,024	26.6	-	-	19,713	-	-	נכון למועד הדוח, החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה הקיימות המאושרות בנכס, בהתאם לתכנית המתאר, להיקף כולל של כ- 20,120 מ"ר להקמת מבנה בן 16 קומות הכולל תחנת תדלוק ומסחר בקומת הקרקע בהיקף של כ- 700 מ"ר בתוספת שטח שירות בהיקף של כ- 5,865 מ"ר, 15 קומות שישמשו למשרדים ותעסוקה בהיקף כולל של 19,435 מ"ר, וכן חניון תת קרקעי.
4	תחנת גיבורי ישראל, א.ת. (פולג), נתניה	תחנת תדלוק, חנות נוחות ומתקן רחיצת מכוניות	100%	1.6.1999	2,000	13	110	287	-	-	-	להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו 2028. לפרטים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1 (ג) לעיל. בכונת החברה לצרף את שטח התחנה לנכס המקרקעין המיועד לפיתוח הנמצא בסמוך לה.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות) (מ"ר)	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) שלב ב' (מ"ר)	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני	זכויות בניה	
												זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר)	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)
5	תחנת "משגב" דרך בן צבי, תל אביב	תחנת תדלוק, חנות נוחות, קיוסק, פנצ'רייה ומשרד	366%	9.10.2018	3,044	45	203	563	25,450	-	כיום מאושרת תב"ע (ת"א 5000) בהתאם לרח"ק 12.8 החברה מעריכה שניתן להגיש תוכנית שמשקפת נפח בניה של 39,000 מ"ר למסחר ומשרדים. לחברה זכויות בנכס המסתכמות ב-66%, קרי, 26,013 מ"ר. תוכנית מתאר חדשה, ת"א 5,500, הופקדה להתנגדויות במהלך ינואר 2026 ונכון למועד הדוח, העירייה לא מאפשרת קידום תוכניות בהתאם לתוכנית ת"א 5,000. להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו 2030. לפרטים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1 (ד) לעיל.	חכירה (בהליך לרכישת בעלות)	66%
6	תחנת אזור, בסמוך למחלף השבעה, כביש כניסה לתל אביב	תחנת תדלוק, חנות נוחות, משרד ומחסן/ממ"ד	100%	20.10.2020	5,186	33.7	163	690	1,240	-	תחנת תדלוק, מבנה מסחרי בשטח כולל של 1,930 מ"ר (בשלב ב' - הרחבת זכויות עבור מגדל משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר). להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו 2026. החברה נמצאת בהליך להוצאת היתר בנייה. לפרטים נוספים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1 (א) לעיל.	חכירה	100%
7	תחנת "עין שרה", שד' זלמן	תחנת תדלוק, חנות נוחות, פנצ'רייה, רחיצת	100%	1.10.1959	3,268	25.1	147	389	591	13,170	החברה מבקשת לשנות את ייעוד המגרש למסחר ותעסוקה, מלונאות או מגורים כאשר מבוקש על ידנו מבנה בין 12	חכירה	100%

36 החברה מחזיקה בנכס בשיעור של 66% ביחד עם צד ג' המחזיק ב-34% הנותרים. הנתונים המצוינים בטבלה מחושבים לפי חלק החברה. בחודש יולי 2025 רכשה החברה יחד עם שותפה בנכס את חלקה בזכויות מרמ"י.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני
									זכויות בניה	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)		
שז"ר/כביש 4, נהריה	מכוניות, מגרש השכרת רכב ועמדת טעינה חשמלית											קומות מעל לקרקע שיכלול בקומת הקרקע מסחר + תחנת תדלוק ומעליהם קומות תעסוקה (יותר גם שימוש למלונאות בחלק מהקומות) סה"כ מתוכנן כ- 14150 מ"ר + 7480 מ"ר חניונים תת-קרקעיים. התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בתנאים המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו 2029. לפרטים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1(ה) לעיל.
8 מפגש נעמן, צומת כפר מסריק/כביש 4, מועצה אזורית מטה אשר	תחנת תדלוק, חנות נוחות, 3 מסעדות, חנות פנצ'רייה, רחיצת מכוניות ידנית ואנטנה על גג מבנה	100%	בתהליך לחידוש חכירה	8.1.1974	6,035	30.9	181	1,583	1,017	1,750	-	תחנת תדלוק, קומת מסחר וכן מבנה הכולל מתן פתרונות אחסון "בשטחים קטנים" השטח המצוין אינו כולל את שטח גג המשאבות, להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו 2029. לפרטים נוספים אודות סטטוס הליך התכנון של הנכס ראו סעיף 3.1(ו) לעיל.
9 תחנת "סונול עטרות", מחלף ראשונים, ראשון לציון	תחנת תדלוק, חנות נוחות, מסעדה ומחסן, קומת משרדים, פנצ'רייה ומתקן רחיצת מכוניות	100%	בעלות	5.4.1990	2,896	43.4	267	850	-	-	-	נכון למועד הדוח, החברה החלה בקידום תוכנית לשידרוג המתחם בהתאם לזכויות הקיימות כ- 850 מ"ר.
10 תחנת "עד הלום", שד' משה סנה, אשדוד	תחנת תדלוק, חנות נוחות, מתקן רחיצת מכוניות, ועמדת	100%	בעלות	29.12.2010	2,000	38.8	240	731	-	21,059	-	החברה החלה לקדם תוכנית לשינוי ייעוד המתחם לתעסוקה משולבת מגורים ומסחר בשטח כולל של כ- 21,790 מ"ר + 4,785 מ"ר חניונים תת-קרקעיים.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים (**)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות) (מ"ר)	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני (מ"ר)
החומר הועבר לעיון הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.											
טעינה לרכב חשמלי											
11	תחנת אשדוד צפון ספרינט, אזור תעשייה, אשדוד	100%	בעלות	18.1.1993	1,996	33	202	592	2,601	-	זכויות בניה הקיימות כיום הינן עד 160% בסמכות ועדה מקומית - 3,193 מ"ר. טרם החל הליך תכנוני בנכס.
12	תחנת "סונול שער עליה", שד' ההננה, חיפה	100%	חכירה (בהליך לרכישת בעלות)	9.5.1961	3,433	33.7	193	292	477	-	בכוונת החברה לפעול לשדרוג המתחם כך שיכלול תחנת תדלוק וכן מבנה מסחרי שטח בנוי של המבנה 769 מ"ר + 200 מ"ר גג משאבות + 214 מ"ר מצללה מעל למרפסת גג יצוין, כי, הובהר על ידי נציגי הוועדה המקומית כי יהיה צורך בקידום תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית לצורך קבלת זכויות הבניה.
13	תחנת "דניה", שד' אבא חושי, חיפה	100%	בעלות	5.6.1989	1,520	29	184	364	97	-	קומת מסחר ותחנת תדלוק בשטח כולל של כ- 342 מ"ר. החברה נמצאת בהליך לקבלת היתר בניה עבור מבנה הכולל תחנת תדלוק וחנות נוחות בשטח כולל של 461 מ"ר להערכת החברה, המועד הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2027. החברה ומגרש שכן בוחנים תכנון משותף למסחר ומגורים.
14	תחנת "סונול מבואות אופקים", שדרות הרצל, א.ת. אופקים	100%	חכירה	22.11.2009	3,005	33.9	193	120	960	1,694	בשלב א' - מבנה של כ- 4 קומות הכולל קומת מסחר, 3 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 960 מ"ר. בשלב ב' - הגדלת זכויות הבניה לתוספת של 1,694 מ"ר שיכלול משרדים ומסחר. נכון למועד הדוח, החברה נמצאת בהליך לקבלת היתר בניה. להערכת החברה, המועד

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני (מ"ר)
									זכויות בניה	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)		
הצפוי להתחלת בניית הפרויקט הינו במהלך שנת 2027.												
15	תחנת "סונול צומת פלוגות", כביש 40, קריית גת	תחנת תדלוק, חנות נוחות, בית קפה ועמדת טעינה לרכב חשמלי	100%	החכירה חודשה	14.5.1969	3,176	24.1	138	634	-	-	טרם החל הליך תכנון בנכס.
16	תחנת "מכתשים", דרך חברון, באר שבע	תחנת תדלוק, חנות נוחות ומערכת פוטו וולטאית	100%	בעלות	4.4.1957	1,000	23.4	129	253	-	-	בכוונת החברה להקים פרויקט נדל"ני במתחם התדלוק הכולל קירוי אזור התדלוק כ- 800 מ"ר וכן חנות נוחות בשטח של 120 מ"ר אשר ישארו בבעלות החברה, כאשר יתרת המבנה שתיבנה הינה בבעלות חברת סונול ייזום ופיתוח נכסי נדל"ן בע"מ (חברה אחות). המתחם כולו יכלול כ- 28,637 מ"ר מתוכם כ- 9,000 מ"ר בחניונים תת-קרקעיים. תוכנית התב"ע אושרה באפריל 2023. נכון למועד הדוח החברה בוחנת האם לקדם היתר בניה לתחנת התדלוק + קומת מסחר או לחילופין לקדם היתר בניה לכל הפרויקט כולל הקמת מבנה תעסוקה.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים (**)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות) (מ"ר)	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני (מ"ר)
תחנת "סונול הדס", כביש 406, יציאה צפונית בארבע	17	תחנת תדלוק, חנות נוחות ואנטנה סלולרית	100%	7.6.2000	3,898	24.1	138	215	1,316	-	טרם החל תכנון בהתאם לניצול הזכויות הקיימות ו/או הגדלת הזכויות.
תחנת "סונול מפגש העמק", רח' הבנים, עפולה	18	תחנת תדלוק, חנות נוחות, מבנה אחסנה ומערכת פוטו וולטאית	100%	23.3.1966	2,454	21.8	129	562	838	-	יעוד החלקה הינו למגורים צמודי קרקע, בצפיפות מירבית של 3 יח"ד לדונם, כלומר 7 יח"ד סה"כ לשטח כולו. טרם החל תכנון לנכס.
תחנת "צפת בירייה", דרך העצמאות, צפת	19	תחנת תדלוק, חנות נוחות, משרדים וחנות	100%	15.12.1962 (א) - ו- (ב) 26.8.1963	2,491	20.6	120	937	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.
תחנת "סונול", רח' דוד חכמי, תל אביב	20	תחנת תדלוק	100%	1953 (א) - ו- (ב) 27.7.1979	487	17.6	120	487	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.

37 נכס תחנת "סונול הדס" הוקצה לצד ג' (בסעיף זה: "החוכר הראשי") מהיותו נכה צ.ה.ל לצורך הקמה והפעלה של תחנת דלק בהתאם להסדרים של אגף השיקום במשרד הביטחון. ביום 7 ביוני 2000 נחתם הסכם מכר בין סונול ישראל לחוכר הראשי לרכישת מלוא זכויות החכירה שלו בנכס אולם רמ"י התנגדו להעברת הזכויות בנכס בטענה שמדובר בתחנת נכה. במסגרת הסכם פשרה מיום 6 במאי 2021 נקבע כי סונול ישראל תהיה בעלת זכות חכירה משנית יחידה בנכס בשלמותו לאורך כל תקופת החכירה הראשית בנכס לרבות כל אופציה להארכתה של תקופת החכירה. בהתאם לכך, ביום 13 במאי 2012 נחתמה תוספת להסכם המכר בין סונול ישראל לחוכר הראשי הקובע כי מעמדה של סונול ישראל במערכת היחסים בין הצדדים תהיה כחוכרת ראשית וכבעלת מלוא הזכויות בנכס לרבות זכויות ההפעלה לכל תקופת הסכם החכירה לרבות כל אופציה להארכתה. כמו כן, על-פי ההסכם, סונול ישראל תהא רשאית להעביר את זכויותיה בנכס לרבות חכירת המשנה שלה, לצדדים שלישיים ללא צורך בהסכמה מצד החוכר הראשי. נכס זה הועבר לחברה במסגרת הפיצול כאמור.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים (**)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני
									זכויות בניה	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)		
21 תחנת "סונול העיר חדרה", רח' יעקב דורי/ כביש 4, חדרה	תחנת תדלוק, חנות נוחות, חנות שירות אביזרי רכב ותחזוקה לרכבים	100%	בעלות	28.4.1960	700	14.1	83	489	-	-	-	בכונת החברה להקים פרויקט נדל"ן על מגרש התחנה והחלקות הסמוכות לה אשר יכלול תחנת תדלוק, חנות נוחות ומבנה תעסוקה/משרדים. מתוך הבניה העתידית, בבעלות החברה תישאר תחנת התדלוק וחנות הנוחות ויתר הבנוי הינו בבעלות חברת סונול ייזום ופיתוח נכסי נדל"ן. תוכנית התב"ע אושרה במאי 2024.
22 תחנת "רמלה העיר", שד' הרצל/קלזנר, רמלה	תחנת תדלוק, חנות נוחות, מתקן רחיצת מכוניות ומחסן דואר ושילוח	100%	חכירה	2 הסכמים לרכישת חכירה ראשית לחלקים מהנכס משנת 1957 ו- 2003	1,935	13.9	83	734	-	13,766	-	מבנה אשר יכלול תחנת תדלוק בקומת קרקע וכן שטח מסחרי ומגדל קומות לתעסוקה/משרדים וחניון תת-קרקעי. הפרויקט נמצא בשלבי גיבוש פרוגרמה תכנוני לצורך הכנת מסמכים ותוכניות לועדות השונות.
23 תחנת "אשקלון מגדל" רח' צהל, בסמוך לכביש 4, אשקלון	תחנת תדלוק, חנות נוחות ומערכת פוטו וולטאית	100%	בעלות	שנת 1959	7,971	11.7	74	245	-	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.
24 תחנת "עפולה עיר (עפולה מרכז)", רח' חטיבה תשע, עפולה	תחנת תדלוק, חנות נוחות, רחיצת רכבים, פנצ'ריה, חשמלאות רכב, מכירת רכב וחנות	100%	בעלות	25.3.1953	2,313	8.2	64	1,124	-	1,326	-	הנכס מחולק לשני מגרשים: (1) מגרש בשטח של כ- 2,000 מ"ר ביעוד למסחר תעסוקה ותחבורה ובו יתוכנן: מבנה ותחנת תדלוק כ-2,450 מ"ר (950 מ"ר למסחר ותחבורה ו- 1,500 מ"ר למשרדים); תוכנית התב"ע אושרה במרץ 2024 במקביל החברה בוחנת אופציה לקדם תוכנית תב"ע חדשה למבנה מסחר ומעליו מבנה מגורים (כ-34 יח"ד); (2) ייעוד למגורים ג' ובו מתוכננים שני מבנים

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני
									זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))		
בני 9 קומות ובכל מבנה 18 יח"ד, כ- 6,350 מ"ר + 430 מ"ר מרפסות אשר הינם בבעלות של סוגול יזום ופיתוח נדל"ן (חברה אחות). תכנית התב"ע אושרה במרץ 2024.												
25	תחנת "צומת קיסריה", בסמוך לכביש 65, קיסריה	תחנת תדלוק, חנות נוחות, פנצ'רייה ועמדת תדלוק בגפ"מ	100%	חכירה	10.10.2021	8,004	9.1	-	1,272	-	-	בכוונת החברה לבצע שדרוג של המתחם בהתאם לזכויות הקיימות, נכון למועד הדוח, החברה מקדמת תוכנית להיתר.
26	תחנת "נצרת עיר", רח' פאולוס השישי, נצרת	תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת מכוניות "ידנית"	100%	בעלות	25.6.1957	989	46	320	-	4,600	-	ביום 12.6.2024 המליצה בחיוב הוועדה המקומית נצרת להעביר את התוכנית, הכוללת חניון, קומת מסחר ו-38 יחידות דיור ומחסנים, לדין בוועדה המחוזית. בהתאם לבדיקת הוועדה המחוזית, התברר כי המרחק בין מבנה המגורים לתחנת דלק, הנמצאת מהעבר השני של הכביש, אינו עומד בדרישות החוק. ביום 9.4.2025 הגישה החברה תוכנית חלופית לוועדה המחוזית, המשנה את תמהיל השימושים במבנה למסחר, תעסוקה ומגורים, תוך הקטנת מספר יחידות הדיור והוספת תעסוקה, בהתאם למפורט להלן: מבנה הכולל קומת מסחר בשטח של 320 מ"ר (עיקרי ושירות כאשר המסחר הינו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה), משרדים בשטח של 1,400 מ"ר (עיקרי ושירות) כ-8 משרדים וכן מגורים בשטח של 3,200 מ"ר (עיקרי ושירות) כמו כן ייבנו חניונים

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	קיימות לתב"ע (מאושרות) (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות של החברה) (מ"ר)	זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר) וסטטוס תכנוני	ייעוד עתידי מתוכנן
תת קרקעיים בשטח של 3,900 מ"ר. התוכנית הופקדה וממתינה לדיון בהתנגדויות שמתוכנן למהלך מרץ 2026.												
27 תחנת "סונול עכו", דרך הארבעה, עכו	תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת מכוניות "ידינית"	100%	בעלות	2 הסכמי רכישה מיום - (א) 31.03.1960 (ב) 23.12.1960	1,619	6.4	37	239	-	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.
28 תחנת "מבואות אתא", כביש 780, קריית אתא	תחנת תדלוק, חנות נוחות, מתקן רחיצת מכוניות ומשרדים	100%	בעלות	22.11.1995	2,441	6.2	28	730	204	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.
29 תחנת "סונול מצפה רמון" רח' הר עווד, מצפה רמון	תחנת תדלוק וחנות נוחות	100%	בעלות	14.7.2009	434	7.8	37	94	-	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.
30 תחנת "סונול נתיבות" רח ד"ר סמלו יוסף/בעלי המלאכה, נתיבות	תחנת תדלוק, חנות נוחות	50% ³⁸	חכירה	3.2.2021	1,500	5.1	21	79	700	-	-	הוספת קומת משרדים בשטח של 1,700 מ"ר כחלק ממבנה קיים בשטח, לחברה 50% מהזכויות בנכס כיום ו- 50% מזכויות הבניה המוצעות. נכון למועד הדוח, טרם החל הליך תכנוני בנכס.
31 תחנת "טבריה עילית", אזור תעשייה אגוז, טבריה	תחנת תדלוק, חנות נוחות ומשרדים	100%	בעלות	6.7.1997	1,600	4.9	28	502	58	-	-	טרם החל הליך תכנוני בנכס.

38 נכון למועד הדוח, הנכס מוחזק ומנוהל על ידי החברה וצד ג' בעסקה משותפת ביחס לחלקם בשיעור ההחזקה הנכס.

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	זכויות בנכס	מועד הרכישה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס נטו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (*)	דמי שכירות חודשיים/ ממוצעים(**) (אלפי ש"ח)	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע קיימות מאושרות)		זכויות בניה עתידיות נוספות (בבחינה ראשונית לפיתוח שלב ב' (מ"ר))	ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני					
									זכויות בניה	זכויות בניה מבוקשות של החברה (מ"ר)							
32 תחנת "טבריה פרג", רח' אלדיף, טבריה	תחנת תדלוק, חנות נוחות ומשרדים	100%	חכירה	12.2.1989	2,744	3	18	507	4,443	-	850	בהתאם לתוכנית מאושרת אשר הגדירה את שטח החלקה בה מחזיקה החברה, ועליה מתחם תחנת התדלוק, ובמגרשים הסמוכים לה - כמגרש אחד ששטחו 3,083 מ"ר וזכויות הבניה במגרש הנ"ל 9,249 מ"ר לצורך הקמת מתחם הכולל מסחר, מלונאות ומגורים, כאשר זכויות החברה במגרש הינן בהיקף של 4,950 מ"ר. בכוונת החברה ובעלי הזכויות הסמוכים למתחם לתכנן מתחם בעל אותם שימושים כאמור שישתרע על שטח גדול יותר מזה שאושר בתוכנית המאושרת, תמהיל ראשוני שנמצא בימים אלו בבחינה הינו עבור 800 מ"ר מסחר וכן 100 יח"א מלונאיות ו- 50 יח"ד (סה"כ כ- 5800 מ"ר)					
									1,013	187	130	24	636	2023	חודש יוני,	בעלות	100%
									14,544	54,822	80,567	20,921	4,456	940.2	166,939		
									170,854								סה"כ

(*) מבוסס על הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2025 באמצעות שמאי חיצוני לחוות המיכלים ומתחם לוגיסטי ועל חלק מתחנות התדלוק. ביתר התחנות עדכון השווים ההוגנים של נכסי החברה בוצע על ידי הנהלת החברה בהתאם למתודולוגיה של השמאי החיצוני בשווי מצטבר של כ- 282 מיליון ש"ח. יצוין, כי שווי הנכסים הינו בניכוי הנכסים הנתיקים בתחנת התדלוק אשר יישארו בבעלות סונול ישראל. כן יצוין, כי השווי ההוגן של מרבית הנכסים עלה בעיקר בשל זכויות



בניה נוספות בנכסים, בשל גידול ברווחים מפעילות תחנות התדלוק וכן בשל עליה במדד בשווי מצטבר של כ- 21.7 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין נכסים שהערכת השווי בוצעה על ידי הנהלת החברה).

(**) ביחס לנכסים המושכרים ותקופות ההשכרה ראו סעיף 9.6.1.1 להלן.

האמור לעיל בדבר תוכניות החברה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הנמצאים בשלבי תכנון שונים, והערכותיה באשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס, בין היתר, על המידע והנתונים שבידי החברה באשר לשלבים התכנוניים השונים בהם הנכסים מצויים והזמן הצפוי להשלמתם, על זכויות הבניה הקיימות בנכסים, על ניסיון העבר שלה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה, שינויי ייעוד מתוכננים ומצב שוק הנדל"ן. התוכניות וההערכות האמורות עשויות שלא להתממש, או להתממש בחלקן או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זאת אם יתברר כי קיימת מניעה ביצועית, משפטית, תכנונית או אחרת להוצאתן אל הפועל של תוכניות הפיתוח העתידי או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב שוק הנדל"ן והמשק בכלל, שינויים רגולטורים, שינוי בעמדות של רשויות שלטוניות, ובכדאיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של איזה מן הנכסים, עיכובים מצד הגופים מולם פועלת החברה לצורך מימוש תוכניותיה ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 20 להלן.

3.1.4. הסכם למכירת זכויות החברה במקרקעין עליהם מצויה תחנת "תחבורת חיפה"

יצוין, כי ביום 22 בינואר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("הרוכשת"), בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה של החברה במקרקעין בשטח של 1,350 מ"ר ברח' חטיבת גולני 44, בחיפה הידועים כגוש 10874 חלקה 106, קרי בנכס "תחבורת חיפה" ("הסכם המכר" ו- "המקרקעין", בהתאמה). על-פי הסכם המכר, התחייבה החברה להמחות ולהסב את כל זכויותיה במקרקעין לרוכשת בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה"), אשר שולמה בהדרגה ובהתאם לתנאים הקבועים בהסכם וזאת עד למועד המסירה שחל ביום 22 בינואר 2026 ("מועד המסירה").

בנוסף, הוסכם כי במועד העברת הזכויות, הרוכשת תתקשר עם סונול ישראל בהסכם שכירות, לפיו סונול ישראל תפעיל את תחנת הדלק וחנות הנוחות במקרקעין.

יובהר, כי החזקה במקרקעין, כשהוא חופשי ונקי ובמצבו התכנוני והפיזי כפי שהוא (AS-IS), תימסר לרוכשת במועד המסירה. נכון למועד הדוח, נפרעה מלוא התמורה. בהתאם לאמור בהסכם המכר, ביום 22 בינואר 2026 הושלמה העסקה ונמסרה החזקה במקרקעין. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2025 נחתם הסכם שכירות בין סונול ישראל לרוכשת אשר תקופת השכירות בו הינה החל מתאריך 23.1.2026.

3.1.5. הסכמי השכירות וההפעלה בין החברה לבין סונול ישראל

מרבית הנכסים המניבים של החברה מושכרים במלואם לסונול ישראל³⁹ אשר מפעילה את מתחמי התדלוק, הקמעונאות והמסחר וכן את חלק מאתר מסוף הדלקים בחוף שמן בחיפה (נכס חוות המכלים ונכס המתחם הלוגיסטי). לפרטים אודות הסכמי השכירות וההפעלה בין החברה לבין סונול ישראל בקשר להשכרת נכסיה המניבים ראו סעיף 9.6.1.1 (2) להלן.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי סונול ישראל, ליום 31 בדצמבר 2025, היחס הממוצע בין ה-EBITDAR השנתי של נכסי החברה לבין סך דמי השכירות השנתיים המשולמים לחברה על-ידי סונול ישראל הינו בטווח של 1.5-1.7. יצוין, כי ה-EBITDAR חושב לפי רווח תפעולי של הנכס לפני הוצאות פחת והוצאות שכירות בהתאם לכללי IFRS.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי סונול ישראל, ליום 31 בדצמבר 2025, קיימות (א) 3 תחנות תדלוק אשר היחס בין ה-EBITDAR השנתי לבין דמי השכירות המשולמים לחברה בגינן על-ידי סונול ישראל הינו בטווח של 1.2-1.1 וסך דמי השכירות בגינן הינו 3,979 אלפי ש"ח; ו- (ב) 2 תחנות תדלוק אשר היחס האמור הינו מתחת ל-1 וסך דמי השכירות בגינן הינו 2,200 אלפי ש"ח.

39 למעט נכס המקרקעין "גיבורי ישראל" בנתניה המיועד לפיתוח אשר אינו מושכר לסונול ישראל.

4. תחום פעילות הנדל"ן המניב של החברה

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות אחד – תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים.

פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר על-ידיה ובאמצעות חברות בנות וכוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב הקיימים של החברה וכן איתור, רכישה ויזום השקעות של נכסי מקרקעין בישראל להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב המיועדים לכלול מתחמי תדלוק ו/או שטחים מסחריים המהווים חלק אינטגרלי ממתחמי התדלוק ו/או איתור ורכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל הכוללים מתחמי תדלוק קיימים, והכל בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על-ידי החברה.

לפרטים אודות פעילותה של החברה ונכסיה ראו סעיפים 1.1 עד 1.3 לעיל.

מרבית הנכסים המניבים של החברה מושכרים לסונול ישראל לצורך פעילותה הן בתחום מתחמי התדלוק תחת רשת "סונול" (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של סונול ישראל) ופעילות הקמעונאות לשימוש של חנויות נוחות ומינימרקטים תחת המותגים "Sogood" ו-"Sogood +" והן בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים וכן לניפוק מוצרי נפט. לפרטים אודות הסכמי השכרות ראו סעיף 9.6.1.1 לעיל.



נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ב- 33 נכסים⁴⁰ בשטח קרקע של כ- 166,939 אלפי מ"ר ובשווי הוגן, ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של 940.2 מיליוני ש"ח (לפי חלק החברה בנכסים המוחזקים בהחזקה משותפת). בחלק מהנכסים שמחזיקה החברה לחברה זכות להרשם כבעלים, בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונות לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על 100%.

יצוין, כי פעילות החברה בתחום זה כוללת פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב הקיימים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון וייזום שונים בהיקף של כ- 170,584 מ"ר זכויות בנייה קיימות ועתידיות, מתוכן 70,922 מ"ר זכויות בניה מאושרות ולא מנוצלות. כמו כן, פעילות זו כוללת תוכניות להפיכת תחנות תדלוק (א) למתחמי מסחר וקמעונאות ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות לא כולל חניונים (עיליים ותת קרקעיים) וכן (ב) עירוב שימושים, או הרחבה של תחנת התדלוק למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק. בד בבד, פועלת החברה לרכישת נכסי נדל"ן מניב נוספים בישראל שעל שטחם מתחמי תדלוק קיימים ו/או שטחים נוספים לצורך הקמת מתחמי תדלוק וקמעונאות נוספים בכבישים חדשים ובאזורים ללא דריסת רגל של החברה, כאשר המתחמים יכללו, בין היתר, חנויות נוחות, סופרמרקטים, מסעדות, בתי קפה וטעינה חשמלית. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח לא בוצעו השקעות מהותיות בנכסי החברה על-ידי סונול ישראל ו/או החברה למעט השקעה בסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח בגין רכישת הזכויות מרמ"י בקרקע בתחנת משגב. לפרטים אודות סטטוס התכניות והייעודים העתידיים של הנכסים המניבים של החברה, ראו סעיף 3.1.3 לעיל.

5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה, למעט הנפקת המניות כמתואר בסעיף 1.1 לעיל.

6. חלוקת דיבידנדים

6.1 פרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בתקופת הדוח

במהלך כל אחת מהשנים 2025, 2024 ו- 2023 החברה לא חילקה ולא הכריזה על חלוקת דיבידנדים. לאחר מועד הדוח, ביום 22 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 13 באפריל 2026.

6.2 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 24 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה,⁴¹ ולהחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, החברה תחלק מדי שנה לפחות 25% מהתזרים הפנוי של החברה בגין אותה שנה כדיבידנד לבעלי מניותיה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים של החברה שיהיו ידועים במועד ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

40 לא כולל נכסים אשר החברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות בהם כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל ואשר טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים נכון למועד הדוח.

41 "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

יובהר, כי האמור לעיל הינו הצהרת מדיניות בלבד והחלוקה בפועל מותנית בהחלטה ספציפית שתתקבל על ידי דירקטוריון החברה, בהתאם לכלל דין. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו לחלוקת דיבידנד, לרבות לעניין מועדי התשלום ו/או שיעורו. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתחשב בשיקולים עסקיים שונים, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד האמורה, לשנות את השיעורים ו/או הסכומים שיחולקו או להחליט שלא לחלקם כלל.

6.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

נכון למועד הדוח, למעט כמפורט להלן, לא קיימות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים. לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי המימון בהם התקשרה, ראו סעיף 13.3 להלן. כמו כן, לחברה קיימות מגבלות על חלוקה מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים אודות המגבלות ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה להלן. יצוין, כי סונול ישראל התחייבה במסגרת הסכמי המימון של החברה עם הבנקים, כבעלת השליטה בחברה, להתנגד לכל קבלת החלטה באסיפה הכללית של החברה לפיה החברה תקבל על עצמה התחייבות שיש בה או שעלול להיות בה כדי להגביל את יכולתה לחלק דיבידנדים.

6.4. רווחים ניתנים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת רווחים (כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) ראויים לחלוקה בסך של כ- 200,584 אלפי ש"ח.

6.5. כוונת החברה לחלק דיבידנד

לחברה מדיניות חלוקת הדיבידנד כמתואר בסעיף 6.2 לעיל, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה תבוצע חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות כאמור. לפרטים אודות חלוקת הדיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרץ 2026, ראו סעיף 6.1 לעיל.

7. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

7.1 נתונים כספיים

להלן תמצית הנתונים הכספיים של החברה בתחום פעילותה מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025.

נכסים מניבים			
לתקופה של שנים עשר חודשיים			
שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
780	1,520	2,339	הכנסות מחיצוניים
48,694	50,513	52,138	הכנסות מחברות קשורות
64,250	15,104	21,745	רווחי שיערך
-	-	-	עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר
3,625	4,807	4,794	עלויות קבועות
-	-	-	עלויות משתנות
-	-	-	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
110,099	62,330	71,428	מיוחס לבעל שליטה
			הכנסות
			עלות ההכנסות
			רווח מפעולות רגילות

לפרטים אודות סך הנכסים וההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות, ראו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מיום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, להסברים ופרטים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המתוארים לעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה להלן.

8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה הכללית והמאקרו-כלכלית שבה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בחברה, והשלכותיהם.

8.1 הסביבה המאקרו-כלכלית בישראל ושוק הנדל"ן

למצב השוק בישראל השפעה ניכרת על פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל והינה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים וביניהם, בין היתר, מצב הכלכלה המקומית, שיעור הצמיחה במשק, שיעור האינפלציה, היקף הצריכה הפרטית לנפש, מדיניות שער הריבית, זמינות מקורות האשראי, הביקוש למוצרי דלק, שינויים במרווח השיווק ועוד.

בשנת 2025 עלה התמ"ג ב- 3.1% ביחס לשנת 2024, ובשנת 2024 עלה התמ"ג ב- 0.6% ביחס לשנת 2023.⁴² כמו כן, על-פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח ב- 5.2% בשנת 2026 ובכ- 4.3% בשנת 2027.⁴³

כמו כן, בשנת 2025 חלה עלייה של 2.6% לעומת צמיחה של 3.9% בשנת 2024 בהוצאה לצריכה פרטית לנפש. הוצאה זו כוללת הוצאות מזון, משקאות וטבק, דלק, מוצרים לצריכה שוטפת וכו'.^{45,44} בהתאם לתחזיות בנק ישראל, שיעור האבטלה צפוי לעמוד על 3.4% ו- 3.3%, בהתאמה, בשנים 2025 ו- 2026. יחס החוב לתוצר לשנת 2024 עמד על שיעור של כ- 67.6% ובשנים 2025 ו- 2026 צפוי לעמוד על שיעור של כ- 68.5%.⁴⁶

על פי התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2026 ("תחזית בנק ישראל"), שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי להסתכם ב- 2.5% וצפוי לעמוד על כ- 1.7% בשנת 2026, ועל כ- 2.0% בשנת 2027.⁴⁷

זאת, לאור הפסקת האש, מלווה בהקדמה של תהליך שחרור מגבלות ההיצע במשק אשר צפוי, כאמור, למתן את עודפי הביקוש ואת לחצי האינפלציה. כמו כן, נרשמה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל וירידה במרווח התשואות הדולריות, והשקל התחזק. כל אלו, לצד הירידה במחירי הנפט, וקצב האינפלציה הנמוך הצפוי במדינות המפותחות, תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, להתבססותה בסביבת מרכז התחום, ולצפי להמשך תהליך הורדות ריבית שהחל בהחלטת הוועדה המוניטרית מחודש נובמבר 2025.

במהלך השנים 2022 ו- 2023, במטרה להחזיר את האינפלציה לסביבה של יציבות מחירים, החליט בנק ישראל על העלאות ריבית במספר פעימות, מרמה של 0.1% ששררה מתחילת 2020 עד לרמה של 4.5% ברבעון השלישי של שנת 2025 בחודש נובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד

42 לפרטים נוספים ראו פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: בקישור.
43 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, בקישור.
44 לפרטים נוספים ראו פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בקישור.
45 לפרטים נוספים ראו פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: בקישור.
46 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, בקישור.
47 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, בקישור.

את שיעור הריבית בכ-0.25% לשיעור של 4.25%⁴⁸ ולאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2026, החליטה להוריד את שיעור הריבית פעם נוספת בכ-0.25% לשיעור של 4.4%⁴⁹. בהתאם לתחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית תרד באופן הדרגתי והיא צפויה לעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של שנת 2026.⁵⁰

למצב המשק ישנה השפעה רבה על ענף הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד שוכרים ואיתנותם הפיננסית לעמוד בהתחייבויותיהם למשכיר. נכון למועד הדוח, לחברה שוכר עיקרי, סונול ישראל, ולכן לא קיימת השפעה מהותית על תוצאות החברה כתוצאה מירידה בביקושים כאמור. מאידך, המשך ההאטה הכלכלית במשק לתקופה ארוכת טווח והמשך הירידה בביקושים בענף הנדל"ן המניב עשויה להשפיע על תוצאות החברה עם פיתוח הנדל"ן המניב של החברה והשכרתו לצדדי ג'.

נכון למועד הדוח, כלל הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. להערכת החברה, עלייה של כל 1% באינפלציה שנתית צפויה להגדיל את הכנסות החברה השנתיות מדמי שכירות באופן לא מהותי. כמו כן, נכון למועד הדוח הקרן והריבית בגין אג"ח א', המהווה את רוב החוב של החברה – צמודות למדד, ועל כן עלייה במדד עשויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה ולהשפיע על תוצאותיה השפעה שאינה מהותית.

להעלאות ריבית ועלויות בשיעורי האינפלציה השפעות שונות על ענף הנדל"ן המניב, בין היתר בתחומים הבאים:

(א) עלויות מימון וגיוס אשראי – עלייה בשיעור הריבית צפויה להוביל לעליה בעלויות המימון של חברות הנדל"ן המניב. לעליה בעלויות המימון השלכות שונות, בין היתר, על רווחיות החברות, השפעה על כדאיות הוצאתם של פרויקטים אל הפועל, שינוי תוכניות אסטרטגיות ועוד.

(ב) רווחיות בטווח הקצר והארוך – עלייה באינפלציה נושאת השפעה חיובית על הכנסות חברות הנדל"ן המניב וזאת כיוון שמרבית חווי השכירות בנדל"ן המסחרי בישראל צמודים למדד המחירים לצרכן. מאידך, עשויה לגרום לפגיעה בהון העצמי של חברות הנדל"ן המניב וזאת בשל שערך ההתחייבויות בגובה המדד.

(ג) פגיעה בשווי הנכסים – העלאת ריבית עשויה להביא לעליית התשואות בהן מהווים את נכסי החברות ("שיעור ההיוון") ולפגיעה בשווי הנכסים. ככל ששיעור ההיוון גבוה יותר כך שווי הנכס פוחת באופן משמעותי יותר.

(ד) כמו כן, הביקוש למוצרי דלק ואנרגיה מושפע מהמצב הכלכלי במשק הישראלי קשיח יחסית. לפרטים ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2. הריבית במשק

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ופיתוחם, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

48 הודעת ריבית, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, 24 בנובמבר 2025, [בקישור](#).

49 הודעת ריבית, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, 5 בינואר 2026, [בקישור](#).

50 התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, [בקישור](#).

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות התזרים מפעילות שוטפת של החברה, הלוואות מבנקים בישראל ומגיוסי חוב בשוק ההון. בהתאם, החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. נכון למועד הדוח, האשראי של החברה הינו בריבית קבועה. להערכת החברה, העלאות ריבית עשויות להשפיע על עלות גיוס אשראי חדש לחברה.

יובהר, כי המגמות והערכות החברה המתוארות לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי החברה נכון למועד הדוח, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מהתממשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה, וכן התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 20 להלן.

8.3. מלחמת "חרבות ברזל" והמצב הביטחוני-מדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה אכזרית ורצחנית על יישובים באזור עוטף עזה שבדרום ישראל. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. יצוין כי ביום 9 באוקטובר 2025 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס במטרה להביא לסיום מלחמת "חרבות ברזל".

במקביל, פרצה מערכה מתמשכת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חזבאללה, אך בחודש נובמבר 2024, החלה הפסקת אש בין הצדדים.

בנוסף, ביום 13 ביוני 2025 יצא לדרך מבצע "עם כלביא", שנמשך כ-12 ימים, שבמהלכו פתחה ישראל בפעולה התקפית נגד איראן, במטרה לשבש ולסכל היבטים מתוכנית הגרעין האיראנית. על רקע ההתפתחויות הללו, איראן השיבה בתגובה נרחבת, בין היתר באמצעות שיגור טילים בליסטיים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר יעדים צבאיים ואזרחיים בשטח ישראל.

כמו כן, ישראל התמודדה עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן בידי המורדים החות'ים וכן התרבו תקיפות של אוניות בינלאומיות בים האדום ובמפרץ עדן על ידי ארגון החות'ים. לנוכח המתקפות הכריזו חברות ספנות גדולות בעולם על עצירת מעבר ספינותיהן בים האדום וחלה ירידה משמעותית בתנועת כלי שיט בים האדום. נכון למועד דוח זה, תקיפות אלה הופסקו.

ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארה"ב במבצע "שאגת הארי", מהלך צבאי רחב היקף נגד המשטר באיראן, אשר עודנו מתנהל. איראן הגיבה לפרוץ המבצע באמצעות שיגור טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. במקביל, ארגון "חזבאללה" החל בירי רקטות מלבנון לעבר ישראל, ובפרט לצפון הארץ.

מטבע הדברים, המלחמה וכן מבצע "שאגת הארי" הובילו להשלכות ולהגבלות על המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, צמצום פעילות עסקית, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך ועוד.

כמו כן, השפעות המלחמה ומבצע "שאגת הארי", אשר עודנו מתנהל כוללות אי-וודאות משמעותית, בראש ובראשונה בקשר לחזרה ללחימה עצימה תוצאותיה של המשך המלחמה, על גורמים מאקרו-כלכליים בישראל

ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, בכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי.

עם פרוץ המלחמה חל קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג של A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית ובחודש ספטמבר 2024, הורידה את דירוג האשראי פעם נוספת, לרמה של Baa1 תוך הותרת התחזית השלילית. במקביל, גם חברת הדירוג S&P הורידה פעמיים את דירוג האשראי של ישראל, עד לרמה A, והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. בחודש נובמבר 2025, חברת הדירוג S&P עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל ליציבה, לאור הפסקת האש והעסקה לשחרור החטופים ובחודש ינואר 2026, חברת הדירוג מודי'ס עדכנה גם היא את תחזית הדירוג של ישראל ליציבה.

למלחמה ולמצב הביטחוני והמדיני בישראל קיימת השפעה על ענף הנדל"ן, כאשר החמרה במצב הבטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה משמעותית בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע פרויקטים להקמה עתידית ו/או להרחבת נכסים קיימים של החברה. יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך פיתוח, תכנון וההקמה של נכסיה.

בהתחשב בהתפתחויות האחרונות, לרבות פרוץ מבצע "שאגת הארי" וההסלמה האזורית, הנהלת החברה מעריכה כי בשלב זה מוקדם לקבוע את מלוא היקף ההשפעה על פעילותה או על תוצאותיה הכספיות, וכי ההשפעה בפועל תלויה, בין היתר, במשך הלחימה, בהיקף המגבלות במשק, במידת הפגיעה בשרשראות אספקה ובזמינות כוח העבודה, ובהתפתחויות בשווקים הפיננסיים ובשערי החליפין. יחד עם זאת, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי הרחב של נכסיה, ייעודם לתחנות תדלוק, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה, ככל שההסלמה תהיה מוגבלת בזמן ובהיקפה, ההשפעה הצפויה על החברה עשויה להיות נמוכה.

נכון למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות של מבצע "שאגת הארי" וההתפתחויות הביטחוניות הנלוות לו על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה. ככל שהלחימה תתמשך או תתעצם, או ככל שיוטלו מגבלות נוספות על המשק, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על פעילות החברה, לרבות עיכובים בביצוע פרויקטים, עלייה בעלויות, שינוי בביקושים ושינויים בתנאי המימון. למועד הדוח, לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. יובהר, כי בשלב זה עדיין קיים חוסר וודאות משמעותי בקשר להמשך ההתפתחויות של מבצע "שאגת הארי", חזרה ללחימה עצימה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה. לפיכך, על אף שעד כה המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה בעתיד.

8.4. זמינות ועלויות מימון

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והקשחת תנאי המימון, המתבטאת, בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, עלולים לחשוף את החברה לקשיים ביזום פרויקטים חדשים, בקבלת מימון לביצוע פרויקטים ו/או המרת אשראי לטווח קצר באשראי ארוך טווח עם סיום הקמת הפרויקט. ככלל, בתקופות מיתון ומשבר נוהגים הבנקים והגופים הפיננסים להקשיח את מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו.

בנוסף, נכון למועד הדוח, קיימות הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הנדל"ן, המשפיעות, בין היתר, על שיעור הריבית. לנוכח המגבלות, גופים בענף הנדל"ן הרחיבו את מקורות המימון לגיוס חוב בעיקר באמצעות השוק המוסדי. גורמים אלו עשויים להשפיע בעתיד על התפתחותה של החברה בהתאם למגמות ולשינויים שיחולו וכן תוצאותיה העסקיות.

8.5. השימושים בנכסי הנדל"ן המניב של החברה

רוב נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים לסונוול ישראל ומשמשים את סונוול ישראל בתחומי פעילותה: (א) מתחמי תדלוק של רשת "סונוול" וחנויות נוחות ומינימרקטים תחת המותגים "Sogood" ו-"Sogood+"; ו- (ב) שיווק ישיר של מוצרי דלקים, שמנים ואוריאה לתעשייה ולצריכה ביתית. לאור העובדה כי חלק עיקרי מהכנסות החברה נובע מתשלומי דמי שכירות המשולמים על-ידי סונוול ישראל, שהינה שוכר מהותי של החברה, על אף העובדה שגובה דמי השכירות אינו תלוי בכמויות מכירת דלקים ו/או שמנים, החברה עלולה להיות חשופה לשינויים והשפעות של ענף הדלקים וענף הקמעונאות ובפרט שוק חנויות הנוחות.



ביקוש למוצרי דלק – הביקוש למוצרי דלק ואנרגיה מושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית עשויה להביא לגידול בביקושים למוצרי דלק ומוצרי צריכה שאינם דלק. לעומת זאת, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקושים למוצרים אלו. יחד עם זאת, חלק ממוצרי הדלק נחשבים למוצרי בסיס, שהביקוש להם יחסית קשיח. בתחום הדלקים, על-פי נתוני מנהל הדלק מחודש ינואר 2025,⁵¹ בשנת 2024 לא חל שינוי בהיקף צריכת הדלקים לתחבורה, לעומת קיטון בשיעור של כ- 1% בשנת 2023 לעומת שנת 2022, זאת, לאור המצב הביטחוני ששרר בישראל.⁵² על פי נתוני מנהל הדלק מחודש ינואר 2026, נרשמה עלייה של כ- 3% בצריכת הסולר לתחבורה ותעשייה בהשוואה לשנת 2024, זאת בעקבות חזרה הדרגתית של התושבים המפונים בדרום ובצפון לבתייהם והתאוששות של הסקטור העסקי שצורך סולר בתחבורה הכבדה ובתעשייה המקומית ברחבי הארץ. בנוגע לבנזין, בשנת 2025 לא נרשם שינוי בצריכה ביחס לשנה הקודמת, זאת בשל מעבר לכלי רכב חשמליים והיברידיים. יחד עם זאת, נרשמה עלייה של כ- 4% בצריכת

51 "נתוני צריכת דלק", ינואר 2025, מתוך אתר משרד האנרגיה, [בקישוב](#).
52 "נתוני צריכת דלק", דצמבר 2023, מתוך אתר משרד האנרגיה, [בקישוב](#).

הבניין ברבעון האחרון של 2025 לעומת הרבעון האחרון של 2024, המצביעה גם היא על ההתאוששות של המשק.⁵³

שנת 2023, שנת 2024 ושנת 2025 התאפיינו בעלויות מחירים בכל תחומי החיים. באותו אופן, גם מחירי הדלק הולכים ומאמירים. על כן, עליה ביוקר המחיה מביאה לירידה בהכנסה הפנויה ובצורך של הציבור לאמץ צרכנות נבונה ומחושבת (מעבר להנעה חלופית באנרגיות זולות יותר; מעבר הציבור לרכבים קטנים בעלי צריכת דלק חסכונית; שימוש בתחבורה ציבורית או נסיעות משותפות; ויתור על נסיעות לצורך פנאי). אלה, עשויים להסביר את הקיטון שחל בשיעור צריכת הדלק במהלך שנת 2023, ואת היעדר השינוי בשיעור צריכת הדלק בשנת 2024, כמו גם השפעות מלחמת "חרבות ברזל", וייתכן גם את המשך מגמת הקיטון. לפרטים נוספים אודות גורמים מאקרו כלכליים ומצב המשק בישראל ראו סעיף 8.1 לעיל.

הביקוש למוצרי דלק מושפע גם מהתפתחויות טכנולוגיות ואחרות בענף הרכב, שינויים בהרגלי הנסיעה ורכישת כלי הרכב (כגון מעבר לשימוש בכלי רכב היברידיים, PLUG IN, מונעי חשמל, וכו'), מעידוד ותמיכה ממשלתיים (למשל מעבר של כלי רכב כבדים לשימוש בגז טבעי דחוס (גט"ד) או תמיכה בהתקנת מטענים חשמליים לרכבים חשמליים ברכבי הארץ) ואלטרנטיבות תחבורתיות (גידול בשימוש בתחבורה ציבורית ותחבורה שיתופית). ככלל, כלי הרכב החדשים העולים על כבישי הארץ מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת כלי הרכב הישנים הנגרעים מהכבישים, ומנגד קיימת מגמה של גידול במספר המוחלט של כלי רכב הנעים בכבישי הארץ. המגמות המנוגדות האלה מסתכמות, בין היתר, ולעת עתה, בשמירה על מגמה יציבה יחסית בצריכת הדלקים בישראל.

תנודתיות במחירי הנפט הגולמי בישראל – שוק הנפט העולמי מאופיין בתנודתיות קיצונית בכל הקשור למחירי נפט גולמי, למחירי תזקיני הנפט ולמרווחי הזיקוק, שלושתם יחדיו מהווים את הפרמטרים העיקריים לקביעת מחירי מוצרי הנפט, ולפיכך מוצרי הנפט חשופים לתנודתיות גדולה, אשר לא ניתן לצפות אותה מראש ולהיערך לה ברמה שתאפשר מניעת ירידת ערכי מלאי מוצרי הנפט המוחזקים על ידי קבוצת סונוול, בתקופות בהן ישנה ירידה במחירים אלו בעולם. עם פלישתה של רוסיה לאוקראינה במהלך חודש פברואר 2022, מחיר חבית נפט טיפס לשיא של יותר משבע שנים כ- 125 דולר לחבית, זאת מחשש למשבר אספקה עולמי של נפט בצל המלחמה. לאחר עלייה משמעותית במחירי הנפט כאמור מחירי הנפט צנחו, כאשר בשנת 2023 התמתן מחיר הנפט ועמד על כ- 75 דולר לחבית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחיר חבית הנפט ירד למחיר של כ- 63 דולר לחבית. בכך, מחיר הנפט ירד לרמה נמוכה יותר מאשר רמתו ערב הפלישה הרוסית לאוקראינה. יצוין, כי חוסר הוודאות בדבר אירועים ביטחוניים וגיאופוליטיים המתרחשים בעולם, עשויים להמשיך ולגרום לתנודתיות במחירי הנפט.⁵⁴

שינויים במרווח השיווק – גורם נוסף הצפוי להשפיע על רווחיות חברות הדלק בענף הדלקים מתבטא בשינויים במרווח השיווק של בניין 95 אוקטן הנמכר בשירות עצמי בתחנות תדלוק ציבוריות ומחירו נמצא תחת פיקוח. בהתאם לתיקון שבוצע לצו הפיקוח בנושא, החל מיום 1 במאי 2018 הופחת מרווח השיווק של בניין 95 אוקטן ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-63 אגורות לליטר דלק (לפני מע"מ) והתוספת בעד שירות

53 "נתוני צריכת דלק", ינואר 2026, מתוך אתר משרד האנרגיה, [בקישור](#).

54 לפרטים נוספים ראו [בקישור](#).

מלא עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2025 על 25 אגורות לליטר (כולל מע"מ). למיטב ידיעת החברה, הפחתת מרווח השיווק משפיעה לרעה על חברות הדלק במשק.⁵⁵

משרד האנרגיה החל בעריכת בחינה מחודשת של מרווח השיווק המפוקח לבניין 95, נכון למועד הדוח, טרם ידוע מה תהיינה תוצאות הבחינה המחודשת כאמור והשפעותיהן על רווחיות חברות הדלק בענף הדלקים.

העלאת שיעורי הבלו על מוצרי נפט - מרכיב הבלו בחלק ממחירי מוצרי הנפט הינו משמעותי וכתלות במחירי מוצרי הנפט מהווה בשנים האחרונות שיעור של 60%-75% מהמחיר לצרכן. ככלל, הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניפוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי החברות בתחום ללקוחותיהם גבוה משמעותית מכך. בהעלאת שיעורי הבלו יש כדי להגדיל את החשיפה חברות הדלק לאשראי לקוחות, וכן לגידול בהוצאות המימון שלהן.

ביקוש לאנרגיות חלופיות - הגז הטבעי הופך למקור אנרגיה משמעותי במשק הישראלי, והוא החליף במהלך השנים האחרונות את מרבית שימוש התעשייה במזוט וחלק מהשימוש בגפ"מ (גז פחמימני מעובה) והסולר לתעשייה, במקומות בהם הוקמה תשתית הולכה והפצה, בעיקר בסקטור התעשייתי והמוסדי. יצוין, כי ככל שמחירי הנפט יהיו גבוהים, התמריץ לעבור לשימוש בגז טבעי יהיה גדול יותר ולהיפך, ככל שמחירי הנפט יהיו נמוכים התמריץ לעבור לשימוש בגז טבעי, שמצריך השקעות גבוהות, יקטן.

כמו כן, הנעה באמצעות חשמל הפכה לפופולרית יותר בשנים האחרונות ושוק המכוניות החשמליות הולך וגדל בהדרגה. בעידוד משרד האנרגיה הוקמו עמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק ובמקומות ציבוריים, והפריסה הארצית נמצאת בתהליך מואץ. כמו כן, שוק המכוניות החשמליות התחיל בייבוא מואץ והמכוניות החשמליות החדשות הינן בעלות טווח נסיעה ארוך יותר ובמחיר סביר. הדבר מוביל לכך שהציבור עובר בהדרגה לכלי רכב חשמליים, לא רק בתוך הערים אלא גם מחוצה להן. מצב זה צפוי להוביל לירידה בצריכת הבניין והסולר.⁵⁶

למיטב ידיעת החברה, סונוול ישראל פועלת להקמה והתקנה של עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בפריסה ארצית, בין היתר, במתחמי התדלוק והקמעונאות שהיא שוכרת מהחברה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, סונוול ישראל (באמצעות חברה מוחזקת שלה) הקימה 66 עמדות טעינה חשמליות בתחנות התדלוק ברשת סונוול כאשר למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2026 תוקמנה בתחנות התדלוק של החברה כ- 25 עמדות טעינה נוספות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הקימה סונוול ישראל (באמצעות חברות בנות שלה) מאות עמדות טעינה חשמליות בשטחים ציבוריים, חניוני מעסיקים, רשויות מקומיות ובבתים פרטיים.

תחרות - ענף הדלקים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות חריפה אשר הולכת וגוברת המתבטאת, בין היתר, בכמות החברות הרבה אשר פועלות בתחום. למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים של סונוול ישראל בתחום פעילות התדלוק והקמעונאות הינם שלוש חברות הדלק, חברת פז חברת נפט בע"מ ("פז"), חברת דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק") וחברת דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור-אלון"), אשר יחד עם סונוול ישראל מחזיקות בנתח השוק העיקרי בישראל. בנוסף, בשוק פועלים מספר רב של מתחרים קטנים המהווים אלטרנטיבה בעיקר ללקוחות המזדמנים. לפרטים נוספים אודות התחרות בענף הדלקים, ראו סעיף 0 להלן.

⁵⁵ "מרווח השיווק", דצמבר 2024, מתוך אתר משרד האנרגיה, [בקישוב](#).

⁵⁶ משרד האנרגיה **יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 - מסמך מדיניות** (2019), [בקישוב](#).

שינויים רגולטוריים ופיקוח על ענף הדלקים – משק מוצרי הדלק והגז הינם ענפים עתירי רגולציה. לשינויים הרגולטוריים, שחלים מעת לעת בענפים אלו, ישנה השפעה רבה על פעילותה של סנוול ישראל בפרט וקבוצת סנוול בכלל.

איכות הסביבה – העיסוק במוצרי דלק ואנרגיה כפוף להסדרה ופיקוח נרחבים, בין היתר כאלו שמטרתם מניעת פגיעה באיכות הסביבה (בעיקר זיהום מים, אויר וקרקע), ושמירה על בטיחות הציבור. מוצרי דלק מוגדרים, בתנאים מסוימים, כחומרים מסוכנים העלולים להיות מזוהמים. לפיכך, הטיפול והעיסוק בהם כפופים להסדרה ולפיקוח.

גורמים נוספים העשויים להשפיע באופן מהותי על ענף הדלקים בכלל ועל פעילות סנוול ישראל בפרט מתבטאים, בין היתר, בהרעה במצב הבטחוני והגיאופוליטי; שינויים בשערי החליפין, שיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן וכד'.



תחום הקמעונאות מושפע משינויים בהרגלי הצריכה ובהעדפות הצרכנים. צרכנים מעדיפים מגוונים רחבים, זמינות, איכות וביצוע רכישות בהתאם להזדמנויות ולעיתוי, דגש חזק ניתן לחסכון בזמן ונוחות מקסימאלית. במהלך שנת 2023, קצב הצמיחה של מוצרי הצריכה הביתית (בשוק הקמעונאות) עמד על כ-6.2%, והשלים עלייה של כ-18% (במגמה מעורבת) החל משנת 2019.⁵⁷ במהלך שנת 2024, כלל התחומים רשמים צמיחה ריאלית, ובפרט תחומי המזון, הטיפוח והמשקאות.

ביחס לערוץ חנויות הנוחות, בהתאם לנתוני חברת המחקרים StoreNext,⁵⁸ בשנת 2023 ערוץ חנויות הנוחות מקטין במעט את ניתחו בשוק ועומד על כ-2.8% ממכר השוק (הכולל גם את ערוצי הסופרמרקטים והמינימרקטים השכונתיים). זאת, לאחר שבשנת 2022 הגיע לנתון שיא של כ-2.9% ממכר השוק. כך גם ביחס לגודל הסל הכספי בערוץ חנויות הנוחות, שממשך להציג עלייה, בשיעור של כ-3.1% בשנת 2023 לעומת אשתקד. נתוני StoreNext למחצית הראשונה של 2024 מצביעים על המשך צמיחה כללית בשוק מוצרי הצריכה עם עלייה של 4.9%, במכר הכספי המצטבר לעומת התקופה המקבילה אשתקד.⁵⁹

לאחר עלייה משמעותית במדד המחירים לצרכן, בשנת 2023 חלה התמתנות בקצב עליית מדד המחירים, כך שזו הסתכמה בעליה שנתית של 3%. בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן ב-3.2%. בחודש דצמבר 2025, מדד המחירים לצרכן נותר ללא שינוי לעומת מדד חודש נובמבר 2025. ירידות מחירים בולטות נרשמו בסעיפי: מזון שירד ב-0.8%, תרבות ובידור שירדו ב-2.6%, ריהוט וציוד לבית שירדו ב-0.6% ובריאות שירדו ב-0.4%. זאת, לצד עליות מחירים בולטות שנרשמו בסעיפי הלבשה שעלה ב-1.0%, ירקות ופירות טריים שעלו ב-0.9%, דיור ותחבורה שעלו ב-0.7% כל אחד.⁶⁰

57 על-פי נתוני חברת המחקרים StoreNext, [בקישור](#).

58 "סיכום שנת 2023, StoreNext", [בקישור](#).

59 על-פי נתוני חברת המחקרים StoreNext: [בקישור](#).

60 לפרטים נוספים ראו "מדדי המחירים לצרכן- דצמבר 2025" מיום 15 בינואר 2026, [בקישור](#).

על כן, עליה ביוקר המחיה מביאה לירידה בהכנסה הפנויה ובצורך של הציבור לאמץ צרכנות יותר נבונה אשר עשויה להקטין את סל הקניה ושיעורי הצריכה בכלל הערוצים הקמעונאיים ובפרט בחנויות הנוחות.⁶¹ כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת מגמת החמרה באכיפת הוראות החוק בתחום המזון. לשינויים כאמור ישנן השלכות, בעיקר בנוגע להשקעות הדרושות לצורך הקמה ותחזוקה של חנויות הנוחות ולתפעול השוטף שלהן.

לפרטים נוספים אודות גורמים מאקרו כלכליים ומצב המשק בישראל ראו סעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל.

8.6. מדיניות ממשלתית

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילותה של החברה. למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על מחירי תשומות הבניה, זמינות עובדים בענף, מדיניות גופי התכנון והממשלה לרבות בקשר עם מתן רישיונות לפעילות בתחום וכיו"ב.

8.7. רשויות וגופי תכנון

תחום פעילות הנדל"ן כפוף לדרישות חוקי התכנון והבניה והמיסוי והשינויים החלים בהם. בהתאם לכך, לשינויים רגולטוריים וחקיקתיים עשויים להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. יצוין, כי ככל שהליכי התכנון והאישור של הפרויקטים ארוכים יותר כך נדרש הון רב יותר לצרכי ייזום ובניה של פרויקטי נדל"ן. ענף הנדל"ן בישראל מאופיין בצורך בהשקעות הוניות משמעותיות ובפרקי זמן ארוכים, לרבות עקב הליכי תכנון ארוכים.

8.8. חומרי גלם וכח אדם לבניה

על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2025 עלה מדד מחירי תשומות הבניה למגורים ב- 5.1%⁶² לעומת עלייה של 3.1% בשנת 2024. בחודש דצמבר 2025 עלה מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ולמשרדים ב-0.2% והגיע ל-133.4 נקודות, לעומת 133.2 נקודות בחודש נובמבר 2025.⁶³

השינויים במדד תשומות הבניה משקפים בעיקר את התייקרות עלויות חומרי הגלם ועלויות כח האדם. בשנים האחרונות ניכרת עליה משמעותית במחירי חומרי הגלם והמוצרים המשמשים לבניה, כאשר מחירי החומרים כאמור עלו בשנת 2023 בכ- 3%, בשנת 2024 בכ- 1.2% ובשנת 2025 בכ- 0.9%. מחירי חומרי הגלם הושפעו בצורה ניכרת כתוצאה ממגיפת הקורונה ומהשפעות פוסט-קורונה על נתוני המאקרו-כלכלה בישראל ובעולם, מפלישת רוסיה לאוקראינה, פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" וכן משינויים ביטחוניים וגיאופוליטיים נוספים בעולם אשר גרמו להטלת מגבלות על ייבוא, עלייה במחירי הסחורות בעולם, מגבלות של שינוע, התייקרות תובלה ימית, ופגיעה בשרשראות אספקה, פגיעה בזמינות כוח עבודה "זר".

לזמינות כח האדם ו/או חומרי הגלם לבניה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים ועל יכולתה של החברה להשלים פרויקטים במועד. כמו כן, לגידול בעלויות חומרי הגלם וכח האדם השלכה על עלויות הפרויקטים ועל רווחיות החברה. להערכת החברה, עלייה קיצונית במדד תשומות הבניה,

61 מתוך נתונים שהתפרסמו בדוח של חברת הדירוג מדרוג בע"מ, [בקישור](#).

62 מבוסס, בין היתר, על נתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [בקישור](#).

63 מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [בקישור](#).

לרבות בשל השלכות אפשריות של מלחמת "חרבות ברזל" והשפעות המאקרו-כלכליות כתוצאה ממנה, עלולה להשפיע לרעה על מחיר ההקמה של נכסים חדשים והשבחת הנכסים הקיימים של החברה ובכך על תוצאות פעילות החברה.

בשנים 2023-2024, כתוצאה מהמלחמה, ניכר מחסור בכוח אדם מיומן בענף הבניה, ענף בו חלק ניכר מהעובדים הם עובדים זרים: לרבות משטחי יהודה ושומרון ומעזה שכניסתם הוגבלה לישראל, ועובדים זרים אחרים שעזבו את ישראל עם פרוץ המלחמה.

נכון לשנת 2025, המכסה המקסימלית לעובדים זרים חדשים בענף הבניה והתשתיות שקבעה הממשלה עומדת על 110 אלף עובדים, אך בפועל עובדים בישראל כ- 75 אלף עובדים זרים בלבד. יצוין, כי על אף המחסור המתמשך בעובדי בניין, עובדי בניין זרים רבים נאלצים לעזוב את ישראל לאור תנאי רשיונות העבודה שלהם.⁶⁴

מחסור זה גורם לכך ששכר העבודה של העובדים בענף הבניה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבניה בפרט, ממשיך לעלות. המחסור ואי-זמינותו של כוח אדם מיומן, משפיעים הן על עלויות הבניה והן על הארכת לוחות הזמנים לביצוע פרויקטים בענף הבניה.

8.9 קבלני ביצוע עבודות בניה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה של הפרויקטים אותם היא יוזמת בתחום הנדל"ן המניב. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבניה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ, לעלייה במחירי הבניה ולעלייה במחירי השכירות.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על פי כישוריהם, ניסיונם והתאמתם לפרויקט שמתכוונת החברה להקים, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, ואין לחברה תלות במי מהם.

יובהר, כי האמור בסעיף 8 זה לעיל בקשר עם הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים שונים על פעילות החברה ובכלל זה בנוגע לסביבה המאקרו כלכלית, מדיניות ממשלתית, המצב הביטחוני, והגברת הרגולציה בענף, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה בתאריך התשקיף, לרבות על פרסומים שונים, ביחס לנושאים המפורטים לעיל וכולל הערכות של החברה בהתבסס, בין היתר, על ממצאי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על ניסיון העבר או כוונות שלה נכון למועד הדוח, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד. הערכות אלה ו/או התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה, בין היתר בשל אי הוודאות הכרוך במצב המשק בישראל ובעולם ובשינויים מאקרו-כלכליים, וכן אופן היישום ספציפי של הוראות החוק והתקנות מכוחו, שינויים חיצוניים אחרים בסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה, וכן בעקבות התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון להן חשופה הקבוצה, כמפורט בסעיף 20 להלן.

64 לפרטים נוספים ראו "למרות המחסור בעובדי בנייה: 3,000 פועלי בניין זרים עומדים לעזוב" הילה ציאון (Ynet, 8.1.2026), [בקישוב](#).



חלק 3 | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

להלן יובא תיאור עסקי החברה לגבי כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד למעט בעניינים הנוגעים לחברה בכללותה אשר יתוארו יחדיו בחלק הרביעי להלן.

9. תחום הנדל"ן המניב

9.1. כללי

נכון למועד הדוח, לחברה מגזר פעילות אחד המדווח בדוחותיה הכספיים, פעילות הנדל"ן המניב. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ראו סעיף 1.1 לעיל.

לחברה 6528 נכסי נדל"ן מניב המשמשים כמתחמי תדלוק ציבוריים ושטחי קמעונאות ומסחר הצמודים להם המושכרים על ידי החברה לסונול ישראל, בעלת השליטה בחברה, ומופעלים על-ידי קבוצת סונול⁶⁶ תחת המותג "סונול" וחנויות הנוחות תחת המותג "Sogood". יצוין, כי סונול ישראל משכירה בשכירות משנה לצדדי ג' (שאינם צד קשור) חלק משטחי הנכסים, שטחים לשימוש מסחרי לעסקים משלימים למתחמי התדלוק, כגון: מתקני רחיצת מכדוניות, חנות לאביזרי רכב, כספומטים, תיבות דואר, פנצ'ריות, מסעדות הצבת אנטנות סלולריות וכיו"ב. לפרטים אודות תנאי הסכמי השכירות בין החברה לבין סונול ישראל ראו סעיף 9.6.1.1(2) להלן. כמו כן, לחברה נכס אחד נוסף בהוד השרון ("**תחנת רמתיים**") המושכר על-ידי החברה לצד שלישי (שאינו צד קשור לחברה או לבעל השליטה בה).

לחברה שני נכסים מניבים המשמשים כאתר מסוף דלקים הממוקמים בחוף שמן בחיפה, האחד מתחם חוות המיכלים והשני המתחם הלוגיסטי המחולק לשני מתחמים: מתחם לוגיסטי א' ומתחם לוגיסטי ב'.

לפרטים אודות נכס מתחם חוות המיכלים ונכס המתחם הלוגיסטי, אשר כל אחד מהם הינו נכס מניב מהותי מאוד של החברה, ראו סעיף 3.1 לעיל וכן סעיפים 9.12.1 ו-0 להלן. לפרטים אודות ייעוד עתידי מתוכנן וסטטוס תכנוני של חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי, ראו סעיף 3.1.3 לעיל.

בנוסף לכך, לחברה נכס מקרקעין המיועד לפיתוח הממוקם בצמוד לתחנת התדלוק "גיבורי ישראל" באזור התעשייה פולג בעיר נתניה. לפרטים נוספים אודות התכנון העתידי של נכס המקרקעין ראו סעיף 3.1(ג) לעיל.

65 לא כולל את תחנת התדלוק בקיסריה, לפרטים ראו סעיף 9.6.1.1(ו) להלן.
66 תחנות התדלוק מופעלות באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של סונול ישראל.

כמו כן, החברה התקשרה בארבעה הסכמי שיתוף פעולה עסקי לצורך פיתוח קרקעות בשטחי מושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא במטרה להקים בכל אחד מהם מתחם תדלוק, ומבנים למסחר וקמעונאות. לפרטים אודות הסכמי שיתוף הפעולה כאמור ראו סעיף 2.1.2 לעיל.

בנוסף, במהלך חודש ינואר 2026, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מלוא זכויות חברת ביתן, המחזיקה (בשרשור) ב-50% ממקרקעין בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר עליו מצויה תחנת תדלוק וחנוות נוחות בביתן אהרון. לפרטים נוספים אודות הסכמים אלו ראו סעיף 2.1.2.5 לעיל.

החברה פועלת באופן שוטף למיקסום פוטנציאל נכסיה, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות בניה, שינוי יעוד, ניהול נכון של תמהיל עסקי בכל אחד מנכסיה וכן מיזמים משותפים עם מגרשים צמודים ועסקאות משותפות. פעילות זו כוללת, בין היתר, תוכניות (א) להפיכת תחנות תדלוק קיימות למגורים ו/או מסחר ו/או מלונאות וכן (ב) עירוב שימושים, או הרחבה של תחנת התדלוק הקיימת למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק. יצוין, כי החברה עשויה לשאת בעלויות שאינן מהותיות כחלק משיקום קרקעות לצורך האמור בס"ק א' ו-ב', ככל שיהיה בכך צורך. לפרטים אודות התכנון העתידי של נכסי הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 3.1.3 לעיל. תחום הנדל"ן המניב מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, איכות הבניה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת, קרבה לגופי עוגן ולמקורות כח אדם, פונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבניה. פעילותה של החברה המאופיינת בפריסה רחבה של נכסיה (הן באזורים עירוניים והן באזורים בינעירוניים) המשמשים להשכרת מתחמי תדלוק ושטחי קמעונאות ומסחר מושפעת גם מכח הקנייה הפוטנציאלי הנגזר מכמות האוכלוסיה אשר מתגוררת בסמוך למתחמי התדלוק ומהיקף התנועה המזדמנת לצד מתחמי התדלוק, אשר משפיע, בין היתר, על הביקושים לשכירות של נכסי החברה.

פעילות החברה ופריסת נכסיה מושפעת מהאוכלוסיה המתגוררת או מועסקת בסמיכות למתחמי התדלוק שהינם צרכנים פוטנציאליים ומצרכני דלק מזדמנים ומהביקוש לצריכת דלק על ידי אותם צרכנים, שכן עליה בביקושים לצריכת דלק מביאה עימה גם עלייה בביקושים להשכרה ו/או החכרה של נכסים המשמשים להקמת תחנות תדלוק ועלייה במחירי השכירות בגין אותם מתחמי תדלוק. מתחמי התדלוק מהווים מוקד משיכה לצרכנים ובהתאם נכסי החברה כוללים במתחמי התדלוק גם חנויות נוחות, ושירותים נלווים, בין היתר: שירותי רחצה, שירותי רכב, הסעדה ועוד, אשר נותנים מענה לתושבים אשר מתגוררים או מועסקים בסמיכות למתחמי התדלוק ולבעלי רכבים אשר עושים שימוש בתחנות התדלוק עצמן. דמי השכירות אותם גובה החברה מסונול ישראל ביחס לנכסיה הינם בסכום קבוע צמוד מדד, כאשר רק ביחס לנכס אחד של החברה (המוחזק בבעלות משותפת על ידי צד ג' (50%-50%)) תשלום דמי השכירות מבוסס פדיונות ממכירות מוצרי הדלק. לפיכך, לא קיימת השפעה מהותית של צריכת הדלק על הכנסות החברה מדמי השכירות.

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות של החברה ראו סעיף 10 להלן.

9.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות של אי-ודאות בשל מצב בטחוני ו/או כלכלי ו/או בריאותי (כדוגמת: השפעות כלכליות פוסט-קורונה, פלישת רוסיה לאוקראינה ומלחמת "חרבות ברזל"). שוק זה מושפע, בצד הביקושים, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, שינויים

במדיניות וברגולציה בתחום הפיסקאלי והמוניטארי ומתנאי האשראי העסקי, חלופות ההשקעה הפיננסיות, שינויים בשערי מטבע חוץ וכן משינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה שאליהם צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, מושפע תחום הנדל"ן המניב, בצד ההיצעים, ממדיניות והתנהלות רשויות סטטוטוריות באשר לתכנון וייעוד קרקעות לצרכי נדל"ן מניב, מקצב הליכי רישוי הקמת מבני נדל"ן, מרגולציה בתחום מימון הבניה, מתנאי המימון לבניה וממסוי המקרקעין.

שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. במהלך השנים 2022 ו-2023, החליט בנק ישראל על העלאת הריבית במסגרת מספר פעימות, עד שעמדה על רמה של 4.75%. העלאות הריבית התקיימו בעקבות האינפלציה והמיתון העולמי אשר פקדו את מדינות העולם והגיעו גם לישראל, והכניסו את שוק הנדל"ן לסטגנציה ומיתון בביקושים. במהלך שנת 2024, החליט בנק ישראל על הורדת הריבית לשיעור של 4.5%. בחודש נובמבר 2025, החליט בנק ישראל על הורדת הריבית לשיעור של 4.25% ובחודש ינואר 2026 החליט בנק ישראל לבצע הפחתה נוספת, לשיעור ריבית של 4.0%.

לפרטים בדבר סביבה מאקרו-כלכלית, ראו סעיף 8.1 לעיל.

9.1.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

תחום הנדל"ן המניב בישראל בשנים 2022 ו-2023 התאפינו בעליה באינפלציה והעלאות ריבית אשר הביאו מחד לעליה בעלויות מימון של חברות הנדל"ן המניב בישראל ולעליה בשיעורי ההיוון לנכסי החברות, ומצד שני להשפעה חיובית של העליה בהכנסות השכירות כתוצאה מהצמדת חלק מהחוזים למדד האינפלציה. עם זאת, במהלך המחצית השניה של שנת 2023 חלה התמתנות הדרגתית של האינפלציה בישראל, עד לכניסתה לתחום יעד יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל. מגמת התמתנות זו המשיכה גם בשנים 2024 ו-2025.

בשנים האחרונות מתחמי התדלוק עברו שינויים רבים, ובהם הגדלת היקף חנויות הנוחות ושירותי המסחר הניתנים והמוצעים במתחמי התדלוק. מתחמי התדלוק אינם כוללים עוד אך ורק תחנת תדלוק אלא גם חנויות נוחות וקמעונאות, כך שניתן דגש גם לשטחים המסחריים המקיפים את מתחמי הדלק. כתוצאה מכך, במתחמי התדלוק ישנם גם צרכנים שאינם בהכרח צרכנים המשתמשים בשירותי תחנות התדלוק במתחמים, אלא גם צרכנים של שטחי המסחר. בהתאם, היקף השירותים השונים הניתנים ואיכותם מהווים גם הם גורם המשפיע על ביקוש לשטחי מסחר.

בשלב זה ככלל, לא ניכרת השפעה מהותית על מחירי השכירות למ"ר ועל שיעורי התפוסה של החברה. לפרטים אודות סביבה מאקרו-כלכלית והשפעות ענפיות ראו סעיף 8.1 לעיל. להתפתחויות האמורות לא הייתה השפעה מהותית על שיעורי התפוסה של הנדל"ן המניב של החברה, או על מאפייני השוכרים של החברה או דמי השכירות הנגבים מהם.

9.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות החברה ראו סעיף 15 להלן.

9.1.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

להערכת החברה, שינויים טכנולוגיים הצפויים בתחום האנרגיה החלופית, ובפרט בתחום האנרגיה לרכב, הכוללים מעבר משימוש בדלק למעבר לשימוש בטעינה חשמלית או במימן, עשויים להשפיע על החברה. זאת בין היתר, בכך ששינויים אלו עשויים להביא לירידה בצריכת הדלק בישראל ומשך גם לירידה בביקוש לשכירת תחנות תדלוק.

9.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות נדל"ן להשקעה בישראל הינם:

- (א) ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות בנכסי נדל"ן להשקעה ובפרט בנכסים מניבים במיקומים אטרקטיביים באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר;
- (ב) תמחור אחראי של עלויות הקמת מבנים להשכרה על המקרקעין של נכסי נדל"ן להשקעה ויכולת התקשרות עם קבלני ביצוע מוכחים לצורך הקמתם באופן שיאפשרו מזעור עלויות הקמה ותקופתה;
- (ג) איתנות פיננסית והשגת מימון אופטימאלי לרכישת הנכס המניב באופן שמבנה החוב ועלותו יבטיחו רווחיות נאותה למשכיר;
- (ד) יצירת התקשרויות בהסכמי שכירות ארוכי טווח, ביניהם התקשרויות עם צדדי ג' עם בטחונות מספקים שיבטיחו למשכיר הכנסה יציבה לאורך זמן או בהסכמים קצרי טווח במחירים אטרקטיביים שהופכים את עלות המעבר של השוכר ללא כדאית.

9.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן המניב מספר חסמי כניסה, אשר העיקריים בהם:

- (א) משאבים כספיים רבים הנדרשים לרכישת ו/או להקמת נכסים מניבים – הון עצמי ואיתנות פיננסית;
- (ב) מלאי הקרקעות באזורי ביקוש בישראל, שהינו מוגבל;
- (ג) ניסיון בייזום, ביצוע וניהול פרויקטים נדל"ניים;
- (ד) משכם של הליכי הרישוי והתכנון בפיתוח נדל"ן בישראל;
- (ה) מגבלות רגולטוריות אחרות, לרבות בתחום ההגבלים העסקיים.

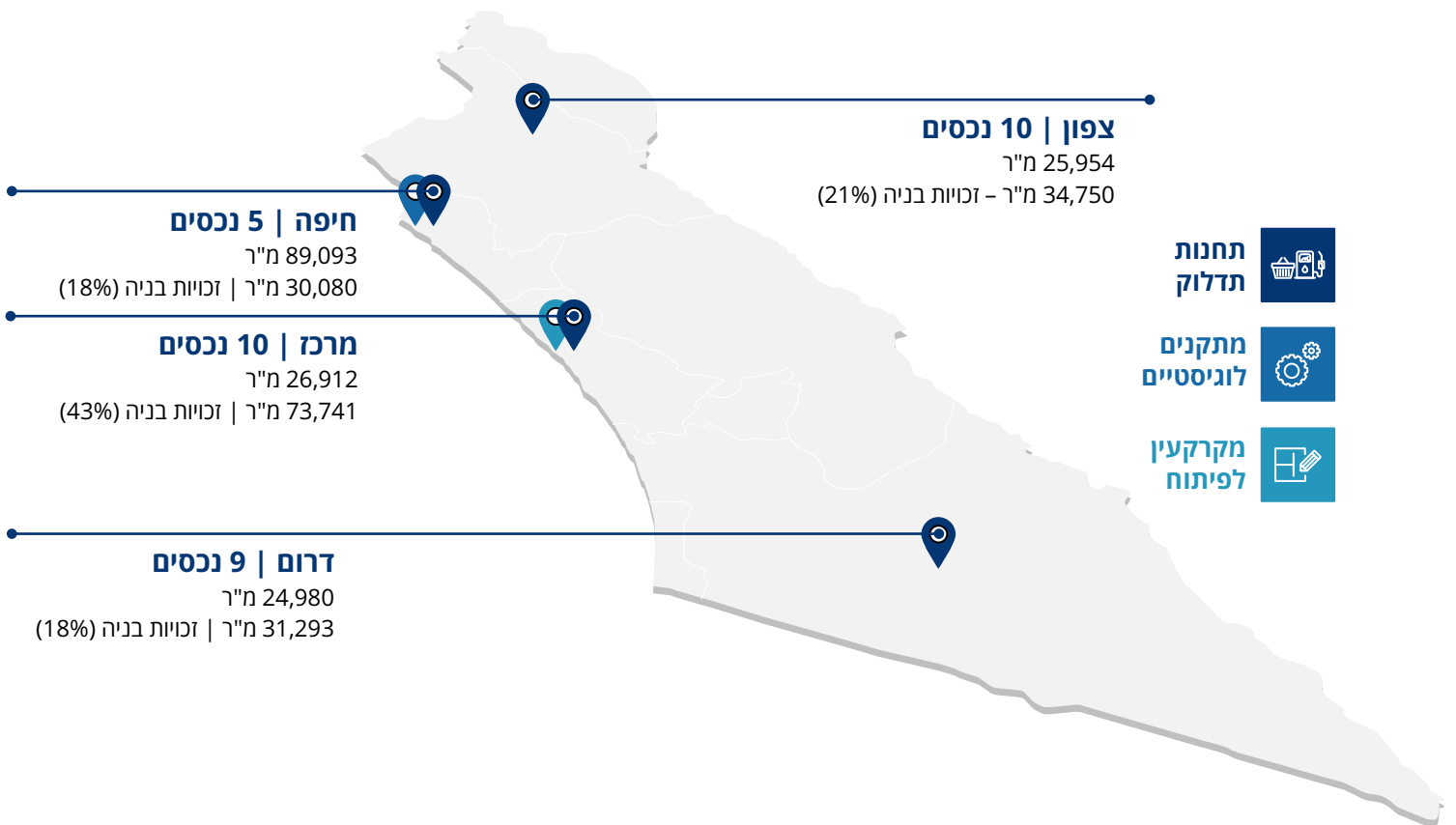
חסמי היציאה העיקריים הם יכולת החברה לממש נכסים, מימוש שהוא פועל יוצא של מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים, מצבם הפיזי והמצב הכלכלי של השוק, וכן בעלויות שונות כמו מיסוי מקרקעין, וכן קושי בניזילות ובהחזר הלוואות ארוכות טווח שנלקחו לצורך רכישת נכסים.

9.1.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

תחליפים לנכסיה של החברה הינם מתחמי תדלוק המוצעים להשכרה בשוק הנדל"ן בישראל על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום או על-ידי בעלי מתחמי תדלוק פרטיים.

9.1.8. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב מבוצעת בישראל בלבד כאשר נכסיה פרוסים בכל רחבי הארץ וממוקמים באזורי ביקוש לפעילות מסחר, קמעונאות, משרדים ולוגיסטיקה. החברה חוזה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבורה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גאוגרפי מסוים בתוך הארץ, וכי לא קיימת שונות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורי בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואפיון האוכלוסייה שאותו החברה משרתת וכיו"ב, משתקפים בדמי השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. להלן פריסה ארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, נכון למועד הדוח:



(* זכויות הבניה המוצגות בתרשים כוללות זכויות בנייה קיימות, מאושרות ולא מנוצלות וכן זכויות בניה לא מאושרות הנמצאות בתהליכי תכנון שונים. לפילוח המלא של זכויות הבניה ראו סעיף 3.1.3 לעיל.

9.1.9 סוגי נכסים והשימושים בהם

החברה מסווגת את פעילות נכסי הנדל"ן המניב שברשותה לשתי תתי קטגוריות כמפורט להלן:

(א) תחנות תדלוק וקמעונאות – 28 תחנות תדלוק ושטחי קמעונאות ומסחר הממוקמים בצמוד להן המושכרים לסונול ישראל (שהינה שוכר עיקרי – לעניין זה ראו סעיף 9.6 להלן) ושטחי מסחר נוספים המושכרים בשכירות משנה על ידי סונול ישראל לצדדי ג', שאינם צד קשור, לשימוש קמעונאי ומסחרי, כגון: מתקני החיצת מכוניות, חנות לאביזרי רכב, כספומטים, תיבות דואר, פנצ'ריות, מסעדות הצבת אנטנות סלולריות וכיו"ב. כמו כן, לחברה נכס אחד נוסף בהוד השרון אשר מושכר לצד שלישי.

(ב) תעשייה, מפעלים ולוגיסטיקה – שני נכסים מניבים המשמשים יחדיו כאתר מסוף דלקים הממוקמים בחוף שמן בחיפה, האחד מתחם חוות מיכלים והשני מתחם לוגיסטי המושכרים במלואם לסונול ישראל ומשמשים אותה בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים וכן לניפוק מוצרי נפט.

9.1.10 סוגי שוכרים והסכמי שכירות

נכון למועד הדוח, למעט בנכס אחד מתוך כלל נכסי החברה⁶⁷, השוכר העיקרי של החברה בתחום הפעילות הינה סונול ישראל, בעלת השליטה בחברה, השוכרת מהחברה 99% מסך השטחים להשכרה הקיימים והניתנים להשכרה.

לפרטים אודות סונול ישראל כשוכר עיקרי וכן אודות תנאי הסכמי השכירות בין החברה לבין סונול ישראל ראו סעיפים 9.6.1.1-9.6.1.2, בהתאמה, להלן.

יצוין, כי סונול ישראל משכירה בשכירות משנה חלק משטחי הנכסים אותם היא משכירה מהחברה, לעשרות שוכרים נוספים שהינם צדדי ג' שאינם צד קשור, השוכרים שטחי מסחר לשימוש עסקים משלימים למתחמי התדלוק. תנאי שכירות המשנה ככלל וגובה דמי השכירות בפרט נקבעים במשא ומתן בין סונול ישראל לבין השוכר.

9.1.11 מדיניות רכישת נכסים מניבים או הקמתם

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות רכישת נכסים מניבים או הקמתם. עם זאת, הקמה או רכישה של נכסים מניבים על ידי החברה, נבחנת ותמשיך להיבחן על ידיה, מעת לעת, תוך ניתוח כדאיות העסקה ביחס לכל נכס באופן פרטני, מגמות בשוק ובחינת האפשרות להשבת הנכס. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח. לפרטים אודות משאים ומתנים שמנהלת החברה לרכישת נכסים מניבים ראו סעיף 2.1.3 לעיל.

67 נכון למועד הדוח, נכס רמתיים מושכר בשכירות בלתי מוגנת לצד שלישי (שאינו צד קשור לחברה או לבעלת השליטה בה) לשם הפעלת תחנת תדלוק וחנות הנוחות לתקופת שכירות העתידה להסתיים עד ליום 31 בדצמבר 2026.

9.1.12. מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות מימוש נכסים. עם זאת, החברה עשויה, מעת לעת, ובהתאם להזדמנויות הקיימות בשוק (בכפוף להתחייבויות קיימות כלפי מלווים ושותפים) למכור כל או חלק מנכסיה המניבים. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח החברה ו/או סונול ישראל לא מכרו נכסים או חלק מהם, מלבד מכירת תחנת "תחבורת חיפה" בכביש 4 בחיפה במהלך חודש ינואר 2025. לפרטים אודות מכירת תחנת תחבורת ראו סעיף 3.1.4 לעיל.

9.1.13. מיסוי

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, ככל שידרשו, ומס חברות משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה.

9.2. תמצית התוצאות

הנתונים בסעיף זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי ולכן לא חל כל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום פעילותה (באלפי ש"ח) לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
49,474	52,033	54,477	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
110,099	62,330	71,428	רווחי הפעילות (מאוחד)
48,694	50,513	52,138	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)
43,840	45,516	46,980	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
49,474	52,033	54,477	סה"כ NOI (מאוחד)
44,620	47,036	49,319	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

"NOI" (Net Operating Income) – כמשמעו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה; נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש, כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

יצוין, כי ה-NOI של החברה כאמור לעיל מהווה במרביתו את דמי השכירות בנכסי הנדל"ן המניב של החברה, מאחר ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים השוכר נושא בהוצאות בגין הנכס, לרבות, דמי ניהול, ביטוח וכדו'.

9.3. אזורי פעילות עיקריים

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה כמפורט בסעיף 9.1.7 לעיל. להלן יובאו נתונים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל:

משתנים כלכליים ספציפיים לאזור	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח) ⁶⁸	1,868	2,006	2,111
תוצר לנפש (PPP) (בש"ח) ⁶⁹	191,000	201,200	208,090
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁷⁰	2%	1%	3.1%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁷¹	0.1%	-0.3%	1.7%
שיעור השינוי באינפלציה ⁷²	3.3%	3.4%	2.6%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁷³	264.0%	4.55%	4.00%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁷⁴	AA-/A1/Negative	A/Baa1/Negative	A/Baa1/Stable
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון בתקופה ⁷⁵	73.62	3.6470	3.190

9.4. גילוי מצרפי על פעילות החברה בכללותה

הנתונים שלהלן, המובאים באופן מצרפי ביחס לכלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים וקרקעות), הינם בפילוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כדלקמן: מתחמי תדלוק וקמעונאות, תעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה, וללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בתוך מדינת ישראל בהתאם לאמור בסעיף 9.1.7 לעיל.

כן יציין, כי הנתונים המובאים בסעיפים 9.4.1 ו-9.5 להלן, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) ובישויות בשליטה משותפת ולכן לא חל כל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

68 לפרטים נוספים ראו מצגת "החשבונות הלאומיים לשנת 2025", כפי שפורסמה באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [בקישור](#).

69 לפרטים נוספים ראו מצגת "החשבונות הלאומיים לשנת 2025", כפי שפורסמה באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [בקישור](#).

70 לפרטים נוספים ראו מצגת "החשבונות הלאומיים לשנת 2025", כפי שפורסמה באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [בקישור](#).

71 שינוי כמותי באחוזים לעומת השנה אשתקד. לפרטים נוספים ראו פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [בקישור](#).

72 השינוי באחוזים, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל, לפרטים נוספים ראו קובץ מדדי מחירים נבחרים בכתובת: [בנק ישראל-האינפלציה והתחזית לאינפלציה](#)

73 התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לעשר (10) שנים (ברוטו). הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת, [נתוני התשואה על החוב הממשלתי הגולמי לטווח ארוך](#) בהתאם למתודולוגיית חישוב תשואה נומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס: [נתוני התשואה על החוב הממשלתי הגולמי לטווח ארוך](#).

74 ע"י חברות הדירוג העולמיות Moody's / S&P, לפי העניין, [בקישור](#).

75 הנתונים מתוך אתר בנק ישראל, [בקישור](#).

להלן יובא גילוי מצרפי אודות פעילות הנדל"ן המניב של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2024

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				פרמטר	
מתחמי תדלוק	תעשייה, לוגיסטיקה נכס	מתחמי תדלוק	תעשייה, לוגיסטיקה נכס	מתחמי תדלוק	תעשייה, לוגיסטיקה נכס	מתחמי תדלוק	תעשייה, לוגיסטיקה נכס		
וקמעונאות ואחסנה	מקרקעין סך הכל	וקמעונאות ואחסנה	מקרקעין סך הכל	וקמעונאות ואחסנה	מקרקעין סך הכל	וקמעונאות ואחסנה	מקרקעין סך הכל		
31	1	2	34	30	2	1	33	במאחד	מספר הנכסים המניבים
28	0	2	30	27	2	-	29	חלק התאגיד	
82,025	2,024	84,140	168,189	80,775	84,140	2,024	166,939	במאחד	שטח (במ"ר)
70,914	-	84,140	155,054	69,564	84,140	-	153,704	חלק התאגיד	
593,574	26,400	296,375	916,349 (*)	612,258	301,365	26,600	940,223	במאחד	שווי הוגן (באלפי ש"ח)
528,274	-	296,375	824,674	544,288	301,365	-	845,653	חלק התאגיד	
40,990	-	11,043	52,033	42,810	11,667	-	54,477	במאחד	NOI (באלפי ש"ח) ⁷⁶
35,994	-	11,043	47,036	37,652	11,667	-	49,319	חלק התאגיד	
12,466	200	2,438	15,104	15,894	5,651	200	21,745	במאחד	רווחי (הפסדי) שערון (באלפי ש"ח)
14,378	-	2,438	16,816	13,274	5,651	-	18,925	חלק התאגיד	
40,990	-	11,043	52,033	42,810	11,667	-	54,477	במאחד	דמי שכירות ממוצעים לשנה (בש"ח) ⁷⁷
35,994	-	11,043	47,036	37,652	11,667	-	49,319	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	במאחד	שיעור תפוסה ממוצע ⁷⁸
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	
7.0%**	-	3.7%	5.9%**	7.1%	3.9%	-	6.0%	במאחד	שיעורי תשואה שנתיים
6.9%**	-	3.7%	5.8%**	7.0%	3.9%	-	5.9%	חלק התאגיד	

(*) השווי ההוגן המוצג בטבלה שלעיל, אינו כולל את שווי הנכס "משמר השבעה".

(**) שיעור התשואה אינו כולל את תחנת "צומת קיסריה" אשר לא יהיו בגינה הכנסות מדמי שכירות עד לסיום הסכם השכירות וההפעלה בין סנוול ישראל לבעלים הקודמים בנכס לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים ותחילתה מיום 12.12.2021.

76 יצוין, כי ה- NOI של נכסי הנדל"ן המניב של החברה מהווה במרביתו את דמי השכירות בנכסים מאחר ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים השוכר נושא בהוצאות בנין הנכס (דמי ניהול, ביטוח וכדו').

77 כלל נכסיה המניבים של החברה מושכרים לסנוול ישראל (למעט נכס רמתיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל) כאשר בגין כל נכס משלמת סנוול ישראל לחברה דמי שכירות שנתיים קבועים. על כן, לאור העובדה כי דמי שכירות של מתחמי תדלוק נקבעים על בסיס ק"ל ומחזורי מכירות קמעונאות נתון "דמי השכירות הממוצעים למ"ר" אינו רלוונטי.

78 שיעורי התפוסה חושבו על בסיס הסכמי השכירות עם סנוול ישראל, שהינה השוכר העיקרי ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד זה.

9.5 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים לגבי הכנסות צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי תקופה של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2030 בצירוף הכנסות של כל השנים שלאחריה:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים (**)	הכנסות מרכיבים משתנים (*) (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
636 מ"ר	1	-	54,936	636 מ"ר	1	-	54,936	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026
-	-	-	53,354	-	-	-	53,354	שנת 2027
-	-	-	53,354	-	-	-	53,354	שנת 2028
4,544 מ"ר	2	-	53,354	4,544 מ"ר	2	-	53,354	שנת 2029
151,755 מ"ר	-	-	871,033	151,755 מ"ר	-	-	366,406	שנת 2030 ואילך
-	-	-	1,086,031	-	-	-	581,404	סך הכל

(*) הכנסות החברה ממרכיבים משתנים אינן מהותיות.

(**) לפרטים אודות הסכמי השכירות ותקופות השכירות ראו סעיפים 09.6.1.1 (א) עד (ה) להלן.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב השינויים המאקרו-כלליים והשלכות שינויים אלו על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

9.6. שוכרים עיקריים

החברה הסדירה את השכרת נכסיה לסונוול ישראל באמצעות 5 הסכמי שכירות: (א) הסכם המסגרת להשכרת 26 מנכסיה המשמשים לצורך הפעלת מתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר⁷⁹; (ב) הסכם אתר מסוף הדלקים הכולל השכרת שני נכסים; ו- (ג) 3 הסכמי שכירות נוספים ביחס לנכסים נוספים הכוללים מתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר.

יצוין, כי בהתאם להסכמי השכירות כאמור, סונוול ישראל רשאית להשכיר את הנכסים המושכרים או חלק מהם בשכירות משנה לצדדים שלישיים ובלבד שלא יהא בכך כדי להשית עלות כלשהי על החברה. לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכמי השכירות עם סונוול ישראל ראו סעיף 9.6.1.1 להלן, ולפרטים אודות "תלות בשוכר עיקרי" כגורם סיכון ייחודי של החברה ראו סעיף 20.3.2 להלן. לפרטים אודות התחייבותה של סונוול ישראל לדווח לחברה אודות אי עמידתה ביחס שנקבע בין ה- EBITDA השנתי לבין דמי השכירות השנתיים, ראו סעיף 9.6.1.1(א) להלן.

על כן, סונוול ישראל, בעלת השליטה בחברה, הינה שוכרת עיקרית שהכנסות החברה ממנה מהוות 97% מסך הכנסות החברה בתקופת הדוח.

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	אחוזים מסך כל הכנסות החברה בשנת	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	פירוט נוסף
סונוול ישראל בע"מ	תחנות תדלוק וקמעונאות ⁸⁰	40,742	76%	דמי השכירות יהיו צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן. באשר לנכס אחד מנכסי החברה, דמי השכירות הינם צמודים לכמויות הדלק הנמכרות (סכום ההכנסות משכירות אינו מהותי)	מסחר וקמעונאות	אין	(א) הסכם המסגרת והסכם אתר מסוף הדלקים: 15 שנים החל מיום 1 ביולי 2022, עם אופציה להארכה של 9 שנים ו-11 חודשים. (ב) הסכמי שכירות של נכסי משגב ואזור תל-אביב: 10 שנים החל מהימים 1 בינואר 2020 ו-2021, עם אופציה להארכה של 5 שנים.	לחברה תלות מהותית בסונוול ישראל, בעלת השליטה בחברה, מאחר והיא שוכרת את מרבית השטחים בנכסי החברה. לפרטים אודות תלות בסונוול ישראל, כשוכר עיקרי, ראו סעיף 20.3.2 להלן. לפרטים אודות הסכם המסגרת ראו סעיף 9.6.1.1(א) לעיל.
	תעשייה, לוגיסטיקה ואחסון ⁸¹	11,396	21%	דמי השכירות יהיו צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן.	לוגיסטיקה	אין	(ג) הסכם שכירות נתיבות: 24 שנים ו-11 חודשים החל מחודש אוגוסט 2004.	לפרטים אודות הסכם השכירות ביחס לנכס חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי, אנא ראו סעיף 9.6.1.1 להלן.

79 26 נכסים אלו עברו לבעלות החברה במסגרת הסכם העברת נכסים כחלק מהליך שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.
80 הנתונים בדבר הכנסות החברה כוללים 29 מתחמי תדלוק וקמעונאות מתוכם 26 מתחמי תדלוק וקמעונאות מושכרים לסונוול ישראל במסגרת הסכם מסגרת ו- 3 הסכמי שכירות נוספים ביחס לכל נכס בנפרד, לפרטים נוספים אודות הסכם המסגרת, יתר הסכמי השכירות תקופת השכירות המשתנות ומנגנוני עדכון דמי השכירות בהסכמים השונים, ראו סעיף 9.6.1.1 להלן. יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות החברה אינם כוללים את תחנת "צומת קיסריה" אשר לא יהיו בגינה הכנסות מדמי שכירות עד לסיום הסכם השכירות וההפעלה בין סונוול ישראל לבעלים הקודמים בנכס לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים ותחילתה מיום 12.12.2021.
81 הנתונים בדבר הכנסות החברה כוללים שני נכסים מניבים המהווים יחד את אתר מסוף הדלקים הממוקמים בחוף שמן בחיפה: (א) נכס אחד הינו מתחם חוות המיכלים ו- (ב) נכס נוסף הינו המתחם הלוגיסטי, המושכר בחלקו לסונוול ישראל במסגרת הסכם אתר מסוף הדלקים. לפרטים נוספים אודות הסכם אתר מסוף הדלקים ראו סעיף 9.6.1.1(א) להלן.

כללי

קבוצת סונול, סונול ישראל יחד עם החברות המוחזקות על ידה, היא אחת מהקבוצות הגדולות והמובילות בתעשיית האנרגיה בישראל מזה למעלה מ-100 שנים. סונול ישראל הינה בעלת השליטה המחזיקה בכ-79.99 מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (לפרטים נוספים אודות בעלת השליטה בחברה, ראו סעיף 3.5 בפרק 3 בתשקיף).

לקבוצת סונול קשת רחבה של פעילויות בכל תחומי האנרגיה. הקבוצה מקימה, מפתחת ומפעילה רשת תחנות תדלוק, רשת חנויות נוחות, רשת סופרמרקטים עירוניים ומתחמי תדלוק בהם שטחים מסחריים. בנוסף, עוסקת בשיווק ישיר של מוצרי נפט (כולל גפ"מ) לתעשייה ולצריכה פרטית, ובשיווק מוצרים נוספים (כגון שמנים ואוריאה) שאת רובם היא מייצרת בעצמה. כמו כן, בבעלות קבוצת סונול צי מכליות להובלת דלקים ושמנים ללקוחותיה. כמו כן, קבוצת סונול פועלת ומבצעת השקעות ESG – כגון טעינה חשמלית, ייצור חשמל סולארי, ייצור אוריאה ותדלוק באמצעות מימן לתחבורה.

במסגרת הליך שינוי מבנה והסכם העברת נכסים בין סונול ישראל לבין החברה, הועברו מסונול ישראל לידי החברה, בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה לסונול ישראל, 29 נכסי נדל"ן מניב, מתוכם 26 מתחמי תדלוק וקמעונאות, שני נכסים נוספים המהווים יחדיו את אתר מסוף הדלקים בחיפה (מתחם חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי) וכן נכס מקרקעין המיועד לפיתוח – והכל בהתאם לסעיף 105ט לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים אודות הסכם העברת הנכסים כאמור ראו סעיף 1.2 לעיל ואודות הקצאת המניות כאמור ראו סעיף 3.3.1 בפרק 3 לתשקיף. בהתאם להסכם העברת הנכסים, מתחמי התדלוק והקמעונאות שהועברו לחברה ימשיכו להיות מופעלים על-ידי סונול ישראל והחברה תנהל את כלל הנכסים המועברים ותגבה דמי שכירות כפי שיקבע.

עיקרי הסכמי השכירות עם סונול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם מסגרת המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין סונול ישראל בקשר עם השכרה ותפעול של 26 נכסי נדל"ן מניב הכוללים את מתחמי התדלוק, הקמעונאות והמסחר המצויים בשטחם וכן נחתם הסכם אתר מסוף הדלקים המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין סונול ישראל בקשר עם השכרה ותפעול של שני נכסים נוספים המהווים חלק מאתר מסוף הדלקים בחוף שמן בחיפה – אשר הועברו על-ידי סונול ישראל לחברה במסגרת השלמת הליך שינוי המבנה.

עובר להשלמת הליך שינוי המבנה לפיו סונול ישראל העבירה לחברה זכויות במקרקעין ביחס ל-29 נכסים, החזיקה החברה ב-4 נכסים הכוללים מתחמי תדלוק, חנויות נוחות ושטחים מסחריים נוספים, המופעלים על-ידי סונול ישראל בהתאם לתנאי השכירות וההפעלה שהוסדרו במסגרת ארבעה הסכמי שכירות נפרדים.

להלן יובאו התנאים העיקריים של הסכם המסגרת, הסכם אתר מסוף הדלקים ויתר הסכמי השכירות בין החברה לבין סונול ישראל ביחס לנכסי המניבים של החברה:

(א) הסכם מסגרת להשכרת 26 נכסים⁸²

ביום 1 ביולי 2022 התקשרה החברה עם סונוול ישראל בהסכם מסגרת על נספחיו (בס"ק זה: **ההסכם**) להשכרתם והפעלתם של 26 נכסים המשמשים כמתחמי תדלוק וכוללים שטחי קמעונאות ומסחר שהועברו על-ידי סונוול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה (בס"ק זה: **"הנכסים"** ו- **"מתחמי התדלוק"**, בהתאמה).

בהתאם להוראות ההסכם, סונוול ישראל ו/או כל גורם אחר מטעמה לרבות חברות בת שלה או מפעיל אחר שמינתה מטעמה להפעלת תחנה כלשהי (סונוול ישראל תישאר ערבה כלפי החברה לקיום כל ההתחייבויות על פי ההסכם בגין כל אחד מהנכסים), תשכור ותפעיל את הנכסים כפי שהם (AS IS), לתקופה של 15 שנים החל מיום חתימת ההסכם (בס"ק זה: **"תקופת ההפעלה"**), כאשר לסונוול ישראל תעמוד האופציה להאריך את תקופת ההפעלה באותם תנאים ב-9 שנים ו-11 חודשים, באמצעות הודעה בכתב ומראש של 30 ימים (בס"ק זה: **"תקופת ההפעלה הנוספת"**).

בתמורה להשכרת והפעלת הנכסים, סונוול ישראל תשלם לחברה בגין כל נכס דמי שכירות שנתיים בסכום קבוע כפי שהוגדרו בהסכם המסתכמים לסך שנתי כולל של 32,669 אלפי ש"ח, אשר יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2022 כפי שפורסם ביום 15 ביוני 2022. ביחס לנכסים אשר לגביהם תסתיים ההפעלה במהלך תקופת ההפעלה מכל סיבה שהיא, יופחתו דמי השכירות המשולמים בגין אותם נכסים בהתאמה. יצוין, כי ביום 7 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם המסגרת המעדכן את מועדי תשלום המקדמות בגין הפעלת הנכסים החל מיום 1 בפברואר 2024.

יצוין, כי גובה דמי השכירות נקבע לפי שיעור היוון של 7.25% על השווי ההוגן של הנכסים, שהינו שיעור היוון מקובל ומבוסס שמאית להיוון דמי שכירות לתחנות תדלוק וחנויות נוחות לשוכר שהינו חברות דלק.

זכות הפעלת הנכסים תכלול את הזכות להפעיל ו/או לבצע שינויים ו/או להשכיר לצדדים שלישיים את הנכסים ו/או חלק מהם ו/או שטחי מסחר נוספים קיימים או שיהיו במקרקעי הנכסים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של סונוול ישראל ובלבד שלא יהא בהם כדי להשית עלות כלשהיא על החברה. יצוין, כי החברה רשאית להסב את זכויותיה וחובותיה על פי ההסכם ללא צורך בהסכמת סונוול ישראל, ובלבד שזכויות סונוול ישראל על-פי ההסכם לא תיפגענה.

סונוול ישראל תישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של הנכסים ותחזוקתם לאורך תקופת ההפעלה, וכן תהיה אחראית לקבלת כל רישיון ו/או היתר הנדרש להפעלת הנכסים ותישא בכל ההוצאות שתידרשנה לכך. בנוסף, סונוול ישראל תישא באחריות לכל מעשה ו/או מחדל שתבצע בתחנות התדלוק וכן מתחייבת לעמוד בכל הוראות הדין והחוק בקשר לשמירה על איכות הסביבה בנכסים ותעשה כל פעולה ותמלא כל הוראה

82 האמור לעיל אינו כולל את תחנת התדלוק "תחבורת" חיפה. ביום 22 בינואר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בנכס "תחבורת חיפה". נכון למועד אישור הדוח, העסקה הושלמה והזכויות בנכס הועברו במלואן. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.5 לעיל.

שתקבל מכל רשות בקשר לכך. כמו כן, סונוול ישראל תשפה את החברה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שיגרמו לה בקשר עם איכות הסביבה על ידי סונוול ישראל, וזאת הן בגין התקופה שקדמה לתקופת ההפעלה והן בגין התקופה שלאחריה. בנוסף, סונוול ישראל תישא בעלות כל קנס או עונש ו/או תשלום ו/או חיובים שיוטלו בגין הפרות כל דין בכל אחד מהנכסים לרבות בנייה ללא היתר או תוך חריגה מהיתר או בניגוד לחוזה החכירה ו/או בניגוד לתב"ע ו/או בניגוד לכל דין וכן תשפה את החברה בגין כל סכום אשר החברה תדרש לשלם בגין ההפרות כאמור.

בהתאם להוראות ההסכם, החברה תהיה רשאית בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני יום 31 בדצמבר 2027 לסיים את תקופת ההפעלה לגבי איזה מבין מתחמי התדלוק, בהתראה מראש ובכתב של 6 חודשים, וזאת לצורך תחילת עבודות בניה על פי תוכניות מאושרות אשר במסגרתם תבוטל תחנת התדלוק. האמור לא יחול במידה והבינוי מחייב שינוי מיקום התחנה, שכן במקרה כזה לא תהא לחברה זכות לבטל את ההפעלה של סונוול ישראל אלא לשנות את מיקום התחנה שתופעל באותם תנאים. במסגרת תוכניות הבניה של מקרקעי תחנות התדלוק החברה תפעל ככל שביכולתה לכלול בכל תכנית פיתוח כאמור, תחנת תדלוק חלופית אשר תושכר לסונוול ישראל בתנאים הקיימים. במידה ויחול שינוי מהותי בסוג התחנה או בהיקף המכירות כתוצאה מהשינוי, ולא הגיעו הצדדים להסכמה על תנאי השכירות, תעניק החברה לסונוול ישראל זכות סירוב ראשונה לשכירות תחנת התדלוק בתנאים אותם יציע צד ג' בתוספת הנחה של 15% מהצעת צד ג'. כמו כן, מוסכם כי ככל שהחברה תדרוש מסונוול ישראל לפנות שטחים מסחריים שאינם חלק מתחנת התדלוק הנדרש לממכר דלקים וזאת בהתאם לתנאים האמורים (היינו לצורך בניה שאינה דורשת ביטול תחנת התדלוק) – כי אז יותאמו/יבוטלו דמי השכירות המשולמים לחברה על-ידי צדדים שלישיים בגין השטחים שעל סונוול ישראל לפנות, בגובה הסכום ששולם לסונוול ישראל על-ידי הצדדים שלישיים קודם לפינוי.

כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי החל משנת 2030, תהא רשאית סונוול ישראל להודיע על סיום ההפעלה של עד 5 מתחמי תדלוק (במצטבר) והשבתם לחברה, ככל שלאותם מתחמים יהיה רווח תפעולי שלילי במשך 3 שנים רצופות.

סונוול ישראל תבטח את מבנה תחנת התדלוק ואת פעילותה בנכסים בכל הביטוחים הנדרשים על-פי כל דין, לכיסוי כל נזק שהאחריות בנינו חלה עליה ולהחזיק הנכסים מבטוחים במלוא שוויים.

כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבטל את ההסכם במקרים הבאים: (א) הפרה יסודית של ההסכם על-ידי הצד השני; (ב) הפרה שאינה יסודית על ידי הצד השני שלא תוקנה בתוך 14 יום ממועד ההתראה. בנוסף, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם במקרים הבאים: (א) הוגשה נגד ו/או על-ידי סונוול ישראל בקשה לפשיטת רגל ו/או פירוק ו/או מינוי נאמן ו/או ניתן צו הקפאת הליכים וכיו"ב; (ב) הוטל עיקול (זמני או קבוע) על נכס מהותי של סונוול ישראל ו/או ננקטו הליכי הוצאה לפועל כנגד סונוול ישראל; (ג) הופסקה או שונתה באופן מהותי פעילות סונוול ישראל; (ד) הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (בין אם זמני ובין אם

קבוע) על נכס כלשהו של סונול ישראל, באופן הפוגע ביכולתה של סונול ישראל לעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכם.

יובהר, כי מימוש השעבוד שנרשם לטובת הבנקים על מניות החברה המוחזקות בידי סונול ישראל, כמפורט בסעיף 1.2.1 (ד) לעיל, לא יקנה לסונול ישראל את הזכות לסיים את ההסכם.

עם סיום תקופת ההפעלה, ואם לא יגיעו הצדדים ביניהם להסכמה בדבר הארכת התקופה, תוחזר הפעלת הנכסים לחברה, כאשר סונול ישראל תהיה רשאית ליטול לחזקתה את הציוד העילי והמטלטלין הקיימים בנכסים ו/או יהיו בנכסים. יצוין, כי ככל שסונול ישראל תסיים את התקשרותה עם החברה בהסכם השכירות כאמור, מכל סיבה שהיא, החברה תשקול להפעיל את הנכסים בעצמה או להתקשר בהסכמי שכירות והפעלה של נכסיה עם צדדי ג', שאינם נמנים על קבוצת סונול.

יצוין, כי ההסכם חל רק ביחס ל- 26 נכסים של החברה, המנויים במסגרת נספח להסכם, ולא יחול על נכסים נוספים ככל שיהיו בעתיד, כאשר לצורך התקשרויות בהסכמים עתידיים יידרשו האישורים הנדרשים על-פי כל דין. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מיום 29 ביוני 2022, ההתקשרות בהסכם המסגרת, כמפורט לעיל, אושרה למשך כל תקופת השכירות הקצובה (ללא תקופת ההפעלה הנוספת). לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 22 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות בהסכם המסגרת ותקופת ההפעלה לרבות תקופת ההפעלה הנוספת, הינן סבירות בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

במסגרת ההסכם התחייבה סונול ישראל כלפי החברה, כי במהלך תקופת השכירות, (א) במקרה שבו היחס שבין ה- EBITDAR של הנכסים המושכרים על פי ההסכם בארבעת הרבעונים האחרונים (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים⁸³ של סונול ישראל, לפי העניין) לבין דמי השכירות השנתיים על-פי ההסכם לאותה תקופה יהא נמוך מ- 1.2, או (ב) במקרה שבו חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון למועד הדוחות הכספיים (הרבעונים או השנתיים, לפי העניין) כוללים הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של סונול ישראל או הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של סונול ישראל כעסק חי (ג) במקרה שבו סונול ישראל לא עמדה באמת מידה פיננסית בהלוואה פיננסית מהותית שנטלה סונול ישראל אשר מצביעה על קשיי נזילות של סונול ישראל ואשר מקנה לגורם המממן עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ואותה הפרה לא תוקנה בתקופת הריפוי הקבועה בתנאי ההלוואה או לא ניתן ויתור לגביה מאת הגורם המממן- תמסור סונול ישראל לחברה הודעה בכתב על כך והחברה תדווח אודות קבלת הודעה כאמור. ההודעה כאמור בס"ק (א) ו- (ב) תימסר לחברה עד חלוף 7 ימי עסקים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים (לפי העניין)

83 במקרה שבו סונול ישראל תחדל מלאשר דוחות כספיים על בסיס רבעוני, תבחן החברה מול רשות ניירות ערך הסדר חלופי לאמור בפסקה זו.

של סונול ישראל לתקופה הרלוונטית ואילו ההודעה כאמור בס"ק (ג) תימסר לחברה בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שבו נודע לסונול ישראל על אי עמידה באמת מידה פיננסית בתנאים כאמור. ככל שהיחס האמור בס"ק (א) ירד מתחת ל- 1.1 או במקרים כאמור בס"ק (ב) או (ג), תצרף סונול ישראל להודעה האמורה גם עותק מדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שאושרו קודם למועד ההודעה, והחברה תפרסם נתונים מהותיים מתוך דוחותיה הכספיים של סונול ישראל אשר הינם רלוונטיים לבחינת יכולת עמידתה של סונול ישראל בהתייבויותיה המהותיות על-פי הסכמי השכירות עם החברה. על אף האמור, ביחס למקרה כאמור בס"ק (ג) לעיל, חובת פרסום הנתונים על-ידי החברה תהא רק במקרה שבו קיים לדעת החברה חשש סביר שהגורם המממן יפעל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה כתוצאה מאי העמידה באמת המידה הפיננסית כאמור.

מובהר, כי התחייבות סונול ישראל כאמור לעיל וחובת הפרסום של החברה תחול עד המועד המוקדם מבין (א) סונול ישראל לא תהא בעלת השליטה בחברה; או (ב) שיעור ההכנסות השנתיות של החברה מסונול ישראל ביחס לכלל הכנסותיה השנתיות של החברה יפחת מ-50%.

(ב) הסכם אתר מסוף הדלקים

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין סונול ישראל להשכרת מתחם חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי המהווים חלק מאתר מסוף הדלקים בחיפה (בס"ק זה: "**ההסכם**"), אשר הועברו על-ידי סונול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה (בס"ק זה: "**אתר מסוף הדלקים**" או "**המושכר**"), לצורך ייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה, ומוצרים נוספים.

בהתאם להוראות ההסכם, סונול ישראל תשכור מהחברה את אתר מסוף הדלקים כפי שהוא (AS IS), לתקופה של 15 שנים שתחילתה במועד חתימת ההסכם (בס"ק זה: "**תקופת ההפעלה**"), כאשר לסונול ישראל תעמוד האופציה להאריך את תקופת ההפעלה באותם תנאים ב- 9 שנים ו- 11 חודשים, באמצעות הודעה בכתב ומראש של 60 ימים (בס"ק זה: "**תקופת ההפעלה הנוספת**").

דמי השכירות החודשיים בגין כל אתר מסוף הדלקים יהיו בסכום קבוע שהוסכם בין הצדדים, ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2022 כפי שפורסם ביום 15 ביוני 2022, וזאת בחלוקה הבאה: (א) דמי השכירות החודשיים בגין שטח מתחם חוות המיכלים ומתקן הניפוק יהיו בסך של 650,000 ש"ח. (ב) דמי השכירות החודשיים בגין המתחם הלוגיסטי הנו כדלקמן: (1) בגין שטח מפעל השמנים ומפעל האוריאה 160,000 ש"ח לחודש ו- (2) בגין שטח המושכר במועד חתימת הסכם זה לצדדי ג' 50,000 ש"ח לחודש. יצוין, כי ביום 7 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם המעדכן את מועדי תשלום השכירות בגין הפעלת הנכסים החל מיום 1 בפברואר 2024.

יצוין, כי גובה דמי השכירות במתקן הניפוק נקבע על בסיס הרווח השנתי התפעולי כפי שנלקח בהערכת השווי של השמאי לפי נתוני החברה המשקף את הרווח הפוטנציאלי של

החברה בהינתן שהייתה מפעילה את מתקן הניפוק בעצמה. גובה דמי השכירות במפעל השמנים והאוריאה נקבע בהתאם לשוכר צד ג' ששוכר כיום שטח במתחם הלוגיסטי.

סונול ישראל תישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של אתר מסוף הדלקים לאורך כל תקופת ההפעלה ותקופת ההפעלה הנוספת, וכן תהיה אחראית לקבלת כל רישיון ו/או היתר הנדרש על-פי כל דין ועל-פי דרישת כל רשות מוסמכת לביצוע פעילותה במושכר ותישא בכל ההוצאות שתידרשנה לכך. בנוסף, סונול ישראל מתחייבת לעמוד בכל הוראות הדין והחוק בקשר לשמירה על איכות הסביבה במושכר ותעשה כל פעולה ותמלא כל הוראה שתקבל מכל רשות בקשר לכך וזאת בגין פעילותה השוטפת במושכר ופינויו.

סונול ישראל התחייבה לשפות את החברה ו/או כל מי מטעמה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שיגרמו להן הקשור באיכות הסביבה על-ידי סונול ישראל, וזאת הן בגין התקופה שקדמה לתקופת ההפעלה על-פי ההסכם והן לאחריה וכן לשפות ולפצות את החברה בגין כל תביעה ו/או דרישה אשר תוגש נגדה בשל נזק שבאחריות סונול ישראל על-פי ההסכם ו/או על-פי דין, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לחברה כתוצאה מהגשת תביעה נגדה כאמור. בנוסף, סונול ישראל תישא בעלות כל קנס או עונש ו/או תשלום ו/או חיובים שיוטלו בגין הפרות כל דין בכל אחד מהנכסים לרבות בנייה ללא היתר או תוך חריגה מהיתר או בניגוד לחוזה החכירה ו/או בניגוד לתב"ע ו/או בניגוד לכל דין וכן תשפה את החברה בגין כל סכום אשר החברה תדרש לשלם בגין הפרות כאמור.

ככל שההסכם יבוא לסיומו לגבי חלק מהמושכר, דמי השכירות יופחתו באופן יחסי, בהתאם להוראות ההסכם.

על אף האמור לעיל, וביחס למתחם הלוגיסטי בלבד, לחברה הזכות להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, וזאת בהודעה בכתב שתימסר לסונול ישראל 180 ימים מראש. יובהר, כי ביחס למתחם חוות המיכלים, לא יתאפשר סיום מוקדם של ההסכם, והוראות ההסכם ביחס למתחם חוות המיכלים יעמדו בתוקף עד תום תקופת ההסכם ו/או האופציה ככל שמומשה על-ידי סונול ישראל.

כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבטל את ההסכם במקרים הבאים: (א) הפרה יסודית של ההסכם על-ידי הצד השני; (ב) הפרה שאינה יסודית על ידי הצד השני שלא תוקנה בתוך 14 יום ממועד ההתראה. בנוסף, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם במקרים הבאים: (א) הוגשה נגד ו/או על-ידי סונול ישראל בקשה לפשיטת רגל ו/או פירוק ו/או מינוי נאמן ו/או ניתן צו הקפאת הליכים וכיו"ב; (ב) הוטל עיקול (זמני או קבוע) על נכס מהותי של סונול ישראל ו/או ננקטו הליכי הוצאה לפועל כנגד סונול ישראל; (ג) הופסקה או שונתה באופן מהותי פעילות סונול ישראל; (ד) הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (בין אם זמני ובין אם קבוע) על נכס כלשהו של סונול ישראל, באופן הפוגע ביכולתה של סונול ישראל לעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכם.

יובהר, כי מימוש השעבוד שנרשם לטובת הבנקים על מניות החברה המוחזקות בידי סונול ישראל כמפורט בסעיף 1.2.1(ד) לעיל, לא יקנה לסונול ישראל את הזכות לסיים את ההסכם.

ככל שסונוול ישראל תסיים את התקשרותה עם החברה בהסכם כאמור, מכל סיבה שהיא, החברה תשקול להפעיל את הנכסים בעצמה או להתקשר בהסכמי שכירות והפעלה של נכסיה עם צדדי ג', שאינם נמנים על קבוצת סונוול. יצוין, כי החברה רשאית להסב את זכויותיה וחובותיה על פי ההסכם ללא צורך בהסכמת סונוול ישראל ובלבד שזכויות סונוול ישראל על-פי ההסכם לא ייפגעו.

כמו כן, סונוול ישראל התחייבה לבטח את המושכר בהתאם למקובל אצלה (ביטוח רכוש, צד ג', מעבידים).

יצוין, כי ההסכם חל רק ביחס להשכרת מתחם חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי המהווים יחד אתר מסוף הדלקים בחיפה, וההסכם לא יחול על נכסים נוספים ככל שיהיו בעתיד, כאשר לצורך התקשרויות בהסכמים עתידיים יידרשו האישורים הנדרשים על-פי כל דין.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מיום 29 ביוני 2022, ההתקשרות בהסכם אתר מסוף הדלקים, כמפורט לעיל, אושרה למשך כל תקופת השכירות הקצובה (ללא תקופת ההפעלה הנוספת).

לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 22 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות בהסכם אתר מסוף הדלקים ותקופת ההפעלה לרבות תקופת ההפעלה הנוספת, הינן סבירות בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(ג) הסכם אזור

ביום 23 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם סונוול ישראל (בס"ק זה: "**ההסכם**") במסגרתו סונוול ישראל תשמש כמפעילה של מתחם התדלוק הכולל תחנת תדלוק ומבנה המשמש לחנות הנוחות בשטח של 70 מ"ר תחת המותגים "סונוול" ו-"Sogood", בהתאמה, הממוקם על דרך השבעה בסמוך ליישוב אזור ומוחזק בבעלות מלאה על-ידי החברה. על-פי הסכם השכירות, תקופת השכירות וההפעלה הינה למשך 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2021 (בס"ק זה: "**תקופת ההפעלה**"), כאשר לחברה תעמוד האופציה להאריך את תקופת ההפעלה האמורה (באותם תנאים) לתקופה נוספת של 5 שנים, וזאת בהודעה בכתב ומראש של 90 יום (בס"ק זה: "**תקופת האופציה**"). עוד נקבע בהסכם, כי במשך כל תקופת השכירות תשלם סונוול ישראל לחברה דמי שכירות בסך חודשי קבוע של 140,000 ש"ח. יצוין, כי ביום 7 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם המעדכן את מועדי תשלום השכירות בגין הפעלת הנכסים החל מיום 1 בפברואר 2024 וכן קובע כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וזאת מחודש נובמבר 2020 ועד למדד הידוע במועד כל תשלום.

במסגרת ההסכם נקבע כי סונוול ישראל תהא האחראית על פי דין לכל נזק שייגרם לתחנה ו/או למתקנים ו/או לציוד בגין כל מעשה ו/או מחזל שלה ו/או של עובדיה ו/או של פועליה ו/או הפועלים בשמה ו/או בקשר לכל נזק שייגרם על-ידי לקוחותיה ו/או עובדיה ו/או משתמשיה ו/או בעלי רשות ו/או מוזמנים שלה או על-ידי צד שלישי כלשהו. כמו כן, סונוול

ישראל תהא אחראית לכל נזק גוף ו/או רכוש אשר ייגרם לצד ג' בגין כל מעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה, בגין הפעלת מתחם התדלוק בתקופת ההסכם.

סונול ישראל תישא בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של תחנות התדלוק ותחזוקתם, לרבות תשלום אגרות, שלטים, ארנונה כללית, תשלומי מים, חשמל, טלפון, גינון, וכל המיסים והתשלומים האחרים המשתלמים ו/או שישתלמו בגין תחנת התדלוק. החברה תישא בכל מס ו/או היטל המוטל ו/או יוטל על בעלי הנכס. בנוסף, סונול ישראל התחייבה לבטח את פעילותה בהתאם למקובל בתחנות התדלוק הנמצאות ברשותה במשך כל תקופת השכירות. כמו כן, החברה תהיה רשאית לעשות שינויים בנכס לאורך תקופת ההפעלה, וזאת בהודעה בכתב ומראש ובכפוף לאישור הגופים המממנים.

לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 22 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות בהסכם זה ותקופת ההפעלה לרבות תקופת האופציה, הינן סבירות בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(ד) הסכם משגב

ביום 1 ביולי 2020 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם סונול ישראל (בס"ק זה: "**ההסכם**") ביחס לזכויות בשיעור של 66% מהנכס המוחזק על-ידי החברה הממוקם בדרך בן צבי בעיר תל-אביב.⁸⁴ במסגרת ההסכם, סונול ישראל תשמש כמפעילה במתחם תדלוק הכולל שני מבנים כאשר האחד משמש לתחנת תדלוק וחנות נוחות תחת המותגים "סונול" ו-"Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי סונול ישראל והמבנה השני משמש לפנצ'רייה, מחסן, משרד וקיוסק המושכרים על-ידי סונול ישראל לצדדי ג' (שאינם צד קשור). תקופת השכירות וההפעלה הינה למשך 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 (בס"ק זה: "**תקופת ההפעלה**"), כאשר לחברה תעמוד האופציה להאריך את תקופת ההפעלה האמורה (באותם תנאים) לתקופה נוספת של 5 שנים, וזאת בהודעה בכתב ומראש של 90 יום (בס"ק זה: "**תקופת האופציה**"). עוד נקבע בהסכם כי במשך כל תקופת השכירות תשלם סונול ישראל לחברה דמי שכירות בסך חודשי קבוע של 175,000 ש"ח. יצוין, כי ביום 7 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם המעדכן את מועדי תשלום השכירות בגין הפעלת הנכסים החל מיום 1 בפברואר 2024 וכן קובע כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וזאת מחודש נובמבר 2019 ועד למדד הידוע במועד כל תשלום.

במסגרת ההסכם נקבע כי סונול ישראל תהא אחראית על פי דין לכל נזק שייגרם לתחנה ו/או למתקנים ו/או לציוד בגין כל מעשה ו/או מחדל שלה ו/או של עובדיה ו/או של פועליה ו/או הפועלים בשמה ו/או בקשר לכל נזק שייגרם על-ידי לקוחותיה ו/או עובדיה ו/או משתמשיה ו/או בעלי רשות ו/או מוזמנים שלה או על-ידי צד שלישי כלשהו. כמו כן, סונול ישראל תהא אחראית לכל נזק גוף ו/או רכוש אשר ייגרם לצד ג' בגין כל מעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה, בגין הפעלת מתחם התדלוק בתקופת ההסכם.

84 מתחם התדלוק והקמעונאות במשגב מוחזק בהחזקה משותפת על-ידי החברה וצד ג' בשיעורי החזקה של 34%-66% (בהתאמה). יצוין, כי יתר הזכויות בנכס בשיעור של 34% מושכרים לסונול ישראל על-ידי צד ג' בהסכם שכירות נפרד, שהחברה אינה צד לו.

כמו כן, סונול ישראל תישא בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של תחנות התדלוק ותחזוקתם. לרבות תשלום אגרות, שלטים, ארנונה כללית, תשלומי מים, חשמל, טלפון, גינון, וכל המיסים והתשלומים האחרים המשתלמים ו/או שישתלמו בגין תחנת התדלוק. החברה תישא בכל מס ו/או היטל המוטל ו/או יוטל על בעלי הנכס. בנוסף, סונול ישראל התחייבה לבטח את פעילותה בהתאם למקובל בתחנות התדלוק הנמצאות ברשותה במשך כל תקופת השכירות. כמו כן, החברה תהיה רשאית לעשות שינויים בנכס לאורך תקופת ההפעלה, וזאת בהודעה בכתב ומראש ובכפוף לאישור הגופים המממנים.

לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 22 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות בהסכם זה ותקופת ההפעלה לרבות תקופת האופציה, הינן סבירות בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(ה) הסכם נתיבות

ביום 3 בפברואר 2021 רכשה החברה יחד עם צד ג' את מלוא זכויות החכירה בנכס המצוי באזור התעשייה נתיבות וכן את זכויות ההפעלה בו. חלקה של החברה בנכס הינו 50%. על שטח הנכס קיימים תחנת תדלוק ושטחי קמעונאות ומסחר המופעלים על ידי סונול ישראל מכוח הסכם שכירות שנחתם ביום 9 במרץ 2000 בין סונול ישראל לבין מוכרת הנכס (בס"ק זה: "**הסכם השכירות**").

לאור הרכישה כאמור, החברה ביחד עם צד ג' (בס"ק זה: "**המשכירות**") החלו להיות המשכירות של הנכס על פי הסכם השכירות שהיה קיים עוד קודם לרכישה. על-פי הסכם השכירות, תקופת השכירות הינה ממועד פתיחת התחנה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים אשר צפויה להסתיים בחודש ספטמבר 2029 (בס"ק זה: "**תקופת השכירות**").

החל ממועד התחלת תקופת השכירות, תפעיל סונול ישראל או מי מטעמה, את תחנת התדלוק ברציפות וביעילות במשך כל תקופת השכירות ותשלם למשכירות דמי שכירות חודשיים בסך של 10 אג' לכל ליטר דלקים שיימכרו בתחנת התדלוק. דמי השכירות יהיו צמודים לשינויים אשר יחולו במרווח השיווק של סונול ישראל לבנין 95 אוקטן, כשמרווח השיווק הבסיסי לצרכי החישוב הוא זה הידוע במועד חתימת הסכם השכירות. דמי השכירות יעודכנו אחת ל- 3 חודשים, ללא תשלומים רטרואקטיביים.

יצוין, כי הסכם השכירות קובע כי אם מכל סיבה שהיא שאיננה תלויה בסונול ישראל, יימנע מסונול ישראל להפעיל את תחנת התדלוק בעצמה לתקופה כלשהי במשך תקופת השכירות, בגין הליך משפטי כלשהו אשר קשור ישירות לתחנת התדלוק שיינקט נגדה ו/או כנגד המשכירות, לא תהיה סונול ישראל חייבת בתשלום דמי השכירות למשכירות בכל תקופת המניעה ותקופת ההסכם תוארך בהתאם לאורך תקופת המניעה.

הסכם השכירות מאפשר לסונול ישראל, בהתאם לשיקול דעתה, להקים בשטח המגרש במהלך תקופת הסכם השכירות מתקן רחצה למכוניות ולהפעילו בעצמה ו/או ע"י מי מטעמה, ללא תוספת לדמי השכירות.

במשך כל תקופת השכירות סונול ישראל תישא בכל התשלומים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, המיסים ותשלומי החובה מכל סוג שהם, חד פעמיים או שוטפים, המוטלים על פי

חוק על משתמש במגרש ו/או על המחזיק בו, וכן תשלום בגין רישיונות עסק רלוונטיים. בנוסף, סונול ישראל תישא בתשלום כל ההוצאות בגין התפעול השוטף של מתחם התדלוק ושטחי הקמעונאות. בהתאם להסכם השכירות סונול ישראל אחראית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש לרבות נזקים לעובדים ו/או נזקים לתחנת התדלוק למגרש ולנזק לכל צד ג' שייגרמו על-ידי סונול ישראל ו/או עובדיה ו/או מי מטענה בקשר להפעלה השוטפת בתקופת השכירות. כמו כן, סונול ישראל התחייבה לשפות את המשכירות בגין כל נזק, קנס, הוצאה או תביעה שנגרמה עקב פעילותה של סונול ישראל בנכס, וכן לבטח את פעילותה בהתאם למקובל בתחנות התדלוק הנמצאות ברשותה במשך כל תקופת השכירות.

בהסכם השכירות התחייבו המשכירות שלא להעביר ו/או למכור ו/או להמחות את זכויותיהן במגרש ו/או זכויותיהן על-פי הסכם השכירות לחברת דלק מתחרה, במישרין או בעקיפין. היה וההעברה תהיה לצד ג' ולא לאחד מבעלי המניות של המשכירות/ למי מבני משפחתן/ לחברות שבשליטת בעל המניות או בני משפחתו, יתנו המשכירות לסונול ישראל זכות סירוב ראשונה לרכוש את הזכויות המוצעת למכירה על-פי ההצעה הטובה ביותר שיקבל מצד ג' כלשהו ואשר תועבר לתגובת סונול ישראל.

לאור הפיכת החברה לחברה ציבורית כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 22 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות בהסכם השכירות ותקופת השכירות, הינן סבירות בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(ו) הסכם קיסריה

ביום 10 באוקטובר 2021 רכשה החברה מצד ג' (שאינו צד קשור) (בס"ק זה: "מוכר הנכס") את מלוא זכויות החכירה בנכס הממוקם בסמוך ליישוב קיסריה הכולל תחנת תדלוק, חנות נוחות ופנצ'רייה בהיקף שטח כולל של כ- 8,004 מ"ר (בס"ק זה: "הסכם הרכישה" ו-"הנכס"). עובר למכירת הנכס, התקשר מוכר הנכס עם סונול ישראל בהסכם שכירות והפעלה (בס"ק זה: "הסכם השכירות") לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים ותחילתה מיום 12.12.2021 (בס"ק זה: "תקופת השכירות") בגינה שילמה סונול ישראל למוכר הנכס, במועד החתימה על הסכם השכירות, את מלוא דמי השכירות הכוללים לכל תקופת השכירות. קרי, עד לתום תקופת השכירות לא תהא החברה זכאית לקבל מסונול ישראל תשלומי דמי שכירות בגין השכרה והפעלת הנכס. יצוין, כי במסגרת ההסכמות בין החברה לסונול ישראל, החברה משלמת דמי חכירה חודשיים בגין הנכס לחברה לפיתוח קיסריה וסונול ישראל משלמת לחברה את אותו הסכום במתכונת Back-to-Back.

במסגרת ההסכם, סונול ישראל תשמש כמפעילה במתחם תדלוק הכולל מבנה המשמש לתחנת תדלוק וחנות נוחות תחת המותגים "סונול" ו-"Sogood", בהתאמה, המופעלים על-ידי סונול ישראל ופנצ'רייה המושכרת על-ידי סונול ישראל לצדדי ג' (שאינם צד קשור). כמו כן, סונול ישראל תהא אחראית לכל נזק גוף ו/או רכוש אשר ייגרם לצד ג' בגין כל מעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה, בגין הפעלת מתחם התדלוק בתקופת ההסכם. בנוסף לכך, סונול ישראל תישא בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בהפעלה השוטפת של תחנות התדלוק ותחזוקתם. לרבות תשלום אגרות, שלטים, ארנונה כללית, תשלומי מים, חשמל,

טלפון, גיבוי, וכל המיסים והתשלומים האחרים המשתלמים ו/או שישתלמו בגין תחנת התדלוק. החברה תישא בכל מס ו/או היטל המוטל ו/או יוטל על בעלי הנכס, אף אם אינם מחזיקים. כמו כן, החברה תהיה רשאית לעשות שינויים בנכס לאורך תקופת ההפעלה, וזאת בהודעה בכתב ומראש לסונוול ישראל. בנוסף, סונוול ישראל מתחייבת לבטח את פעילותה בהתאם למקובל בתחנות התדלוק הנמצאות ברשותה במשך כל תקופת השכירות.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר חידוש חוזה השכירות על ידי סונוול ישראל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הסכמות מסחריות עם סונוול ישראל. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

9.7 חשיפה לענף ספציפי בפעילות השוכרת

נכון למועד הדוח, 97% מהנכסים להשכרה של החברה משמשים כתחנות תדלוק ומתקני ניפוק דלקים כחלק מפעילותה של סונוול ישראל בענף הדלקים וכן, נכסים המשמשים כחניות נוחות תחת המותג "Sogood" המשמשים את סונוול ישראל בפעילותה הקמעונאית. הכנסות החברה בגין השכרת הנכסים לסונוול ישראל היוו 97% מסך הכנסות החברה בשנת 2025. בשל כך, החברה חשופה לשינויים בענף הדלקים (אשר מרבית ועיקר נכסיה המושכרים משמשים את סונוול ישראל לפעילותה בענף זה), לרבות שינויים בביקוש למוצרי דלק ואנרגיה, השפעות השינויים המאקרו-כלכליים וכן פיתוחים לאנרגיות חלופיות המהוות תחליף לתזקייה הנפט שאותם משוקת סונוול ישראל.

יצוין, כי חלק ממוצרי הדלק המשוקים על ידי סונוול ישראל נחשבים למוצרי בסיס, שהביקוש להם קשיח יחסית וניכרת מגמה מתונה בגידול בצריכת הדלקים בשנים האחרונות. בנוסף, סונוול ישראל פועלת ומבצעת השקעות ESG כחלק מהאסטרטגיה העסקית שלה על מנת למצב את עצמה כחברה חדשנית ומתקדמת באמצעות השקעת משאבים בפיתוחים יוצאי דופן בתחום האנרגיה ובתחומים משיקים – כגון טעינה חשמלית, ייצור חשמל סולארי, ייצור אוריאיה ומימן לתחבורה, כמו גם, התאמת תחנותיה אל מול התפתחות הענף ביחס לביקוש באנרגיות חלופיות, בעיקר בתחום התדלוק אך גם ביחס לענף הקמעונאות.

בנוסף לכך, לחברה חשיפה להשפעות ענף הקמעונאות על פעילותה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי, זאת, בין היתר, בשל שינויים בהעדפות הצרכנים, השפעות מאקרו-כלכליות פוסט-קורונה, פלישת רוסיה לאוקראינה, מלחמת "חרבות ברזל" וכדו'. יצוין, כי ככל שסונוול ישראל תסיים את התקשרותה עם החברה בהסכמי השכירות וההפעלה, מכל סיבה שהיא, החברה תשקול להפעיל את הנכסים בעצמה או להתקשר בהסכמי שכירות והפעלה של נכסיה עם צדדי ג', שאינם נמנים על קבוצת סונוול. עם זאת, להערכת החברה, לאור העובדה כי הנכסים מושכרים לתקופות ארוכות לשוכר יציב בעל איתנות פיננסית וכן, פיזורם ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, מפחיתים את חשיפת החברה לשינויים ולחוסר יציבות משמעותיים בענפים אלו.

9.8. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים (למעט קרקעות להשקעה)

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים ולאישורי רשויות. בנוסף לזכויות אלו, לחברה זכויות בנייה סטטוטוריות נוספות, לרבות זכויות הנובעות מתוכניות כלל עירוניות כגון תוכניות מרתפים או מתוכניות ארציות, אשר אפשרויות המימוש שלהן מבחינה פיזית, תכנונית או כלכלית, אינה ודאית. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות בנייה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פיזיים ביחס לזכויות בנייה סטטוטוריות שלא היו בנות ניצול בעבר. להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות המאושרות בנכסים המניבים של החברה, אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 3.1.3 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2025:

ליום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ	נכס מקרקעין	תעשייה, לוגיסטיקה ואחסון	מתחמי תדלוק וקמעונאות
80,567	19,713	19,000	41,854
218,170	26,600	⁸⁵ 155,990	35,580

ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל. כמו כן, החברה פועלת באופן שוטף למיקסום פוטנציאל נכסיה, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות בניה, שינוי יעוד, ניהול נכון של תמהיל עסקי בכל אחד מנכסיה וכן מיזמים משותפים עם מגרשים צמודים ועסקאות משותפות. ההחלטה בדבר השבחת נכסיה של החברה כאמור משקללת, בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור, כאשר יישום ההחלטה להשבחת נכס כרוך ככלל, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

לפרטים אודות השינוי התכנוני העתידי עליו שוקדת החברה מול הגורמים הרלוונטיים ביחס לכל אחד מנכסי החברה ראו טבלת נכסים מרכזת בסעיף 3.1.3 לעיל.

85 השווי ההוגן מתייחס לכלל שטח הנכס ולא רק לזכויות הבניה הקיימות וזאת לאור העובדה שמרבית השטח הינו שטח פנוי.

9.9. זכויות בניה עתידיות - מגורים

נכון למועד הדוח, במסגרת השטחים המתוארים בסעיף 3.1.3 לעיל החברה מעריכה כי ניתן יהיה לשלב ולהקים בשטחים אלו בניה בייעוד למגורים הכוללות כ- 400-600 יחידות דיור סך הכל בשטח ממוצע של 80 מ"ר ליחידה, כאשר נכסים אלו מושכרים כיום לסונוול ישראל בעיקר לשימוש של תחנות תדלוק וחנויות נוחות. בכוונת החברה לפעול למימוש מיטבי של פוטנציאל נכסי הנדל"ן שברשותה, בין היתר, באמצעות בחינת הכדאיות לקידום סטאטוס תכנוני להשבחה והגדלת זכויות הבניה המיועדים גם למטרות מגורים ו/או עירוב שימושים הכולל מגורים.

9.10. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך תקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ובכל אחת מהשנים 2024 ו-2023:

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			משתנים	אזור
2023	2024	2025		
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה(*)	נכסים שנרכשו
24	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
1	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה(**)	נכסים שנמכרו
-	-	9	שווי נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	0.2	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	

(*) לפרטים אודות הסכם שינוי מבנה בין סונוול ישראל לבין החברה במסגרתו הועברו לידי החברה, ללא תמורה, 29 נכסים מניבים, ראו סעיף 1.2 לעיל.

(**) ביום 22.1.2025, נמכרה תחנת "תחבורת חיפה", בכביש 4 בחיפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.4 לעיל.

9.11. גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

נתוני FFO

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024 אלפי ש"ח	2025	
77,769	40,020	49,346	רווח (הפסד) נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטות התקנות לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיטות התקנות"):			
49,473	11,631	16,744	רווחי שיערוך בניכוי מס
28,296	28,389	32,428	Funds from) FFO (operation המימוש לבעלי המניות של החברה (*)
גישת ההנהלה - התאמות נוספות:			
-	-	692	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב בניכוי המס
28,296	28,389	33,120	FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה
* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.			

9.12. מבנה מניב מהותי מאד

לחברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - (א) מתחם חוות המיכלים, (ב) מתחם לוגיסטי כמפורט להלן. הערכות השווי למבנים המניבים המהותיים מאוד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מצורפות כנספחים א' ו-ב' לדוח זה.

9.12.1. מתחם חוות המיכלים, חוף שמן - חיפה⁸⁶

(א) נתונים כללים

פרטים ליום 31 בדצמבר 2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%)
מתחם חוות המיכלים	שם הנכס
אזור התעשייה חוף שמן, מתחם נחל הקישון בחיפה	מיקום הנכס
37,300 מ"ר	שטח הנכס
במישרין	מבנה ההחזקה בנכס

86 הנכס הועבר לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה כמפורט בסעיף 1.2 לפיכך, לא ניתנו נתונים ביחס לשנים קודמות.

פרטים ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים לפי 100% חלק (התאגיד בנכס 100%)
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות המרכיבות את הנכס מיום - 03.01.1958; 13.07.1971; 28.01.1980.	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות על שם החברה (100%)	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
(א) חריגות בניה – בשנתיים האחרונות סונול ישראל טיפלה וקידמה תוכנית לגליזציה לחריגות בניה בשטח אחר מסוף הדלקים כגון: מכולות, מחסני אחסנה,, סככות, ומספר מבנים או תוספות למבנים בשטח כולל של כ- 1,500 מ"ר, שכן הסדרת חריגות הבניה כאמור מהווה תנאי לחידוש רישיונות העסק באתר מסוף הדלקים (שתוקפם עד ליום 30.11.2022). במהלך חודש אוגוסט 2018 הגישה סונול ישראל לוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה בקשה להיתר לגליזציה למבנים, סככות ומתקנים וכיו"ב באתר מסוף הדלקים. הבקשה הועברה על-ידי הוועדה כאמור לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה וביום 14.9.2021 נשלחה תגובת המשרד לפיה נדרש להשלים מידע ומסמכים וכן להטמיע דרישות סביבתיות שונות, וזאת טרם וכתנאי למתן ההיתר המבוקש (בעניין זה ראו להלן ביצוע סקר היסטורי וממצאיו). במהלך חודש מאי 2022 הגישה סונול ישראל למשרד להגנת הסביבה את מלוא המידע והמסמכים שנדרשו, אסמכתאות בדבר עמידתה בכל הדרישות הסביבתיות למעט דרישה אחת, לביצוע איטום תעלות ושוחות, שלגביה צרפה התחייבות סונול ישראל לקיימה במהלך שנת 2023. נכון למועד הדוח, סונול ישראל קיבלה את אישור המשרד להגנת הסביבה וכן התקבל היתר בניה לגליזציה. כמו כן, רישיון העסק של אתר מסוף הדלקים הוארך עד ליום 30 באפריל 2026.	נושאים מיוחדים
(ב) איכות הסביבה – למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח אחר מסוף הדלקים עומד בכל תקני איכות הסביבה ונמדד באופן שוטף על-ידי המשרד להגנת הסביבה. למיטב ידיעת החברה, לסונול ישראל יש את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי חוק להפעלת אתר מסוף הדלקים. לפרטים אודות הליך חידוש רישיון העסק באתר מסוף הדלקים ראו ס"ק (א) לעיל. סונול ישראל מבצעת ניטור מרכיבי דלק במי תהום ב- 7 בארות מנטרות אחת לשנה, והכל על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים. בחודש נובמבר 2021 התבקשה סונול ישראל, במסגרת הליך הלגליזציה לחריגות הבניה באתר מסוף הדלקים (כמפורט לעיל), לבצע סקר היסטורי ובתחילת שנת 2022 נערך ביקור נציגי המשרד להגנת הסביבה במוקדים בעלי פוטנציאל סיכון לזיהום קרקע ומי תהום והתבצעה חקירת קרקע. לא נמצאו ממצאים אשר הצביעו על זיהום קרקע ו/או מים ולכן אין צורך בפעולות חקירה ושיקום הקרקע בנכס. בהתאם לממצאי הדגימה האחרונה לא אותרה עדשת דלק בכל הקידוחים שנדגמו וההמלצות הינם להמשיך לנטר את מי התהום בקידוחים באתר. יצוין, כי ככל שיתקיים שינוי בנכס, כגון: שינוי ייעוד תכנוני, הוספת פעילות מזהמת וכיו"ב – סונול ישראל תהא מחויבת בביצוע בחינה מחדש. יודגש, כי בהתאם לחלוקת האחריות הקבועה בהסכם השכירות והפעלת אתר מסוף הדלקים (חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי) בין החברה לבין סונול ישראל, התחייבה האחרונה לשאת באחריות ובכלל ההוצאות שתדרשנה על-ידי המשרד להגנת הסביבה וכל רשות אחרת, וכן כי כל האחריות הקשורה בתנאים וסיכונים סביבתיים הקיימים בנכס (לרבות זיהום קרקע, זיהום מקורות מים, מפגעים וכיו"ב) תהא של סונול ישראל. בנוסף, סונול ישראל התחייבה לשפות את החברה ו/או כל מי מטעמה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שיגרמו להן הקשור באיכות הסביבה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.1.1 לעיל.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

(ב) נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (100%)
	2023	2024	2025	
עלות הרכישה/ההקמה (בש"ח) -	141,245	143,575	145,375	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות המרכיבות את הנכס מיום - 03.01.1958; 13.07.1971; 28.01.1980	141,245	143,575	145,375	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
שיעור תפוסה (%) 100%	7.7	2,470	2,281	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
NOI (באש"ח) שנתי 8,110	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	37,300	37,300	37,300	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
	8,110	8,346	8,613	סך הכל הכנסות (באש"ח)
	8,110	8,346	8,613	דמי שכירות ממוצעים ⁸⁷ לשנה (בש"ח)
	87_	87_	87_	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
	8,110	8,346	8,613	NOI (באש"ח)
	5.7%	5.8%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
	5.7%	5.8%	5.9%	שיעור תשואה מותאם (%)
	1	1	1	מספר שוכרים לתום התקופה

87 מתחם חוות המיכלים מושכר לסונול ישראל כאשר בנינו משלמת סונול ישראל לחברה דמי שכירות שנתיים קבועים. על כן, לאור העובדה כי דמי שכירות של חוות המיכלים נקבעים על בסיס רווח תפעולי פוטנציאלי נתון "דמי השכירות הממוצעים למ"ר" אינו רלוונטי.

(ג) נתונים בדבר הכנסות והוצאות

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
2023	2024	2025	
(באש"ח)			
			הכנסות
-	-	-	מדמי שכירות - קבועות
8,110	8,346	8,613	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	
8,110	8,346	8,613	סך הכל הכנסות
			עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	אחרות
-	-	-	
-	-	-	סך הכל עלויות:
8,110	8,346	8,613	רווח:
8,110	8,346	8,613	NOI:

(ד) שוכר יחיד

לפרטים אודות שוכר יחיד בנכס, ראו טבלה בסעיף 9.6 לעיל.

(ה) הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
(באש"ח)					
152,571	8,762	8,762	8,762	8,762	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
152,571	8,762	8,762	8,762	8,762	סך הכל

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס. כמו כן, חריגות הבניה נמצאות בהליך טיפול להיתר לגליזציה להסדרת חריגות הבניה.

(ז) מימון מסוים לנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח לא קיים מימון מסוים ביחס לנכס זה. לפרטים אודות מימון החברה בתחום פעילותה ראו סעיף 0 להלן.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח לא חלים שעבודים ומגבלות משפטיות ביחס לנכס זה.

לפרטים אודות שעבודים שניתנו על ידי החברה ומגבלות משפטיות מהותיות החלות על החברה ראו סעיף 13.3ד להלן.

(ט) הערכת שווי

הערכת השווי לנכס מתחם חוות המיכלים, חוף שמן – חיפה ליום 31 בדצמבר 2025 מצורפת כנספח א' לדוח זה.

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
143,110,000 ש"ח	145,620,000 ש"ח(*)	147,240,000 ש"ח(*)	השווי שנקבע (בש"ח)
<p>ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, על ידי מר ירון ספקטור שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה ותואר ראשון (1988) ושני (1996) במינהל עסקים (התמחות בשיווק), מאוניברסיטת בר אילן, וכן שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב (1990). שמאי מקרקעין מוסמך בישראל על-פי חוק שמאי מקרקעין.</p>			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי
<p>קיימת התחייבות לשיפוי על-ידי החברה, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכרה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>			האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוננת הערכת השווי)
לאור הפיצול והעברת הבעלות בנכס לחברת סונול נדל"ן ולאור חתימת הסכם השכירות בנכס עם חברת סונול ישראל, הובא בחשבון הכנסות מדמי השכירות במתחם מתקן הניפוק לתקופה של 13 שנים בתוספת ערך גרט לקרקע בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד לתעשייה בסביבה, תוך התאמה לשימוש בקרקע למתקני דלק, דחוי עד לתום תקופת השכירות בתוספת שווי תרומת המבנים.	לאור הפיצול והעברת הבעלות בנכס לחברת סונול נדל"ן ולאור חתימת הסכם השכירות בנכס עם חברת סונול ישראל, הובא בחשבון הכנסות מדמי השכירות במתחם מתקן הניפוק לתקופה של 12 שנים בתוספת ערך גרט לקרקע בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד לתעשייה בסביבה, תוך התאמה לשימוש בקרקע למתקני דלק, דחוי עד לתום תקופת השכירות בתוספת שווי תרומת המבנים.	לאור הפיצול והעברת הבעלות בנכס לחברת סונול נדל"ן ולאור חתימת הסכם השכירות בנכס עם חברת סונול ישראל, הובא בחשבון הכנסות מדמי השכירות במתחם מתקן הניפוק לתקופה של 12 שנים בתוספת ערך גרט לקרקע בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד לתעשייה בסביבה, תוך התאמה לשימוש בקרקע למתקני דלק, דחוי עד לתום תקופת השכירות בתוספת שווי תרומת המבנים.	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

37.300 דונם	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
-------------	---	---

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
			מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
		3,750,000 ש"ח / דונם ובתוספת תרומת הבינוי בערך דחוי וזיכוי בין אגרות והיטלים לבינוי הקיים.	
4,235,000 - 3,118,000 ש"ח / דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בגין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')	4,620,000 - 3,470,000 ש"ח / דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בגין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')	4,620,000 - 3,470,000 ש"ח / דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בגין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')	טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
7	6	6	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
			לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציבו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
			שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
	ל.ר.		משתנים מרכזיים אחרים
	ל.ר.		משתנים מרכזיים אחרים
נלקח דמי שכירות שנתיים למתקן בפועל של כ- 8,229,000 ₪	נלקח דמי שכירות שנתיים למתקן בפועל של כ- 8,510,000 ש"ח.	נלקח דמי שכירות שנתיים למתקן בפועל של כ- 8,705,000 ש"ח.	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (בש"ח)
	ל.ר.		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (בש"ח)
נלקח בחשבון שיעור היוון של 5.85% לתקופה של 13 שנה	נלקח בחשבון שיעור היוון של 5.85% לתקופה של 12 שנה	נלקח בחשבון שיעור היוון של 5.85% לתקופה של 11 שנה	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
	ל.ר.		זמן עד מימוש רעיוני
	ל.ר.		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני Reversionary (Rate)
	ל.ר.		משתנים מרכזיים אחרים
מבחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): שינוי בשווי במטבע המסחרי			
			עליה של X%
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תפוסה
			ירידה של X%
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עליה של X%
			ירידה של X%
			היוון

(*) לפני ניכוי התחייבות בגין היטל השבחה.



9.12.2 המתחם הלוגיסטי, אזור התעשייה חוף שמן - חיפה⁸⁸

(א) נתונים כלליים

פרטים ליום 31 בדצמבר 2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%)
שם הנכס	המתחם הלוגיסטי, חוף שמן - חיפה
מיקום הנכס	אזור התעשייה חוף שמן, מתחם נחל הקישון בחיפה
שטח הנכס	46,840 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות: (א) שנת 1930; (ב) 03.01.1958; (ג) 17.08.1959.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	100% בבעלות החברה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	19,000 מ"ר

88 הנכס הועבר לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה כמפורט בסעיף 1.2 לפיכך, לא ניתנו נתונים ביחס לשנים קודמות.

נושאים מיוחדים

לפרטים אודות הליך וקבלת היתר ללגליזציה וכן דרישות המשרד להגנת הסביבה ביחס לאתר מסוף הדלקים (המהווה את נכס חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי) ראו סעיף 9.12.1 (א) לעיל.

בתחום חלקה 31 קיים שטח קרקע של כ- 4.3 דונם ("השטח") אשר הושכר בעבר לחברת גדות מסופים לכימיקלים (1985) בע"מ ("גדות") שפעלה בו במשך כ- 20 שנה. במסגרת סקר קרקע שנערך בשטח, במהלך שנת 2017, נמצאו ממצאים המצביעים על מוקדי זיהום קרקע מכימיקלים שונים המצריכים טיפול ושיקום. בגין הזיהום כאמור, סונול ישראל הגישה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה נגד גדות (יחדיו יקראו: "הצדדים") ועתרה לקבלת צו עשה לניקוי הקרקע ולחלופין תבעה סעד כספי. הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור במסגרתו הוסכם כי הצדדים זקוקים לשהות כדי לאפשר להשלמת ההליך הנדרש מול המשרד להגנת הסביבה, שעשוי להמשיך מספר שנים. לפיכך סוכם בין הצדדים, כי התביעה תימחק (וזו אכן נמחקה ביום 13.4.2018), כי הצדדים ישתפו פעולה עם המשרד להגנת הסביבה באופן מלא בעניין זה, וכי סונול ישראל תהא רשאית להגיש נגד גדות כל תביעה שהיא תמצא לנכון בנושא זה עד ליום 13.4.2023, לאחר שיתבררו באופן קונקרטי יותר דרישות המשרד להגנת הסביבה ביחס לטיהור הקרקע. יצוין, כי הצדדים המציאו את כל המידע והמסמכים שנדרשו על-ידי המשרד להגנת הסביבה. בחודש נובמבר 2024 התקבל במשרד להגנת הסביבה דוח ממצאי חקירת קרקע במתחם סונול חוף שמן, ובחודש פברואר 2025 אישר המשרד להגנת הסביבה תכנית שיקום הקרקע על-ידי חפירה ופינוי קרקע. יצוין, כי סונול ישראל תישא במלוא עלויות יישום תוכנית השיקום כאמור. למיטב ידיעת החברה, בהתאם להערכת סונול ישראל, העלות הצפויה לשיקום הקרקע מוערכת בכ- 2.5-2 מיליון ש"ח.

יצוין, כי אין לחברה כל חשיפה בגין ההליך המתנהל מול המשרד להגנת הסביבה בשטח כאמור, וכי ככל שידרש לשאת בעלויות שיקום הקרקע הן תחולנה על סונול ישראל בלבד (ובמסגרת לוחות הזמנים שנקבעו כאמור, סונול ישראל תוכל להגיש תביעה בגינן נגד גדות).

יודגש, כי בהתאם לחלוקת האחריות הקבועה בהסכם השכירות והפעלת אתר מסוף הדלקים (חוות המיכלים והמתחם הלוגיסטי) בין החברה לבין סונול ישראל, התחייבה האחרונה לשאת באחריות ובכל ההוצאות שתדרשנה על-ידי המשרד להגנת הסביבה וכל רשות אחרת, וכן כי כל האחריות הקשורה בתנאים וסיכונים סביבתיים הקיימים בנכס (לרבות זיהום קרקע, זיהום מקורות מים, מפגעים וכיו"ב) תהא של סונול ישראל. בנוסף, סונול ישראל התחייבה לשפות את החברה ו/או כל מי מטעמה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שיגרמו להן הקשור באיכות הסביבה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.1.1 לעיל.

יצוין כי לחברה רישיון עסק למפעל השמנים, הנמצא במתחם לוגיסטי א', בתוקף עד ליום 30 באפריל 2026.

איחוד מלא

שיטת הצגה בדוחות
הכספיים

(ב) נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)	
	2023	2024	2025		
-	עלות הרכישה/ ההקמה (בש"ח)	152,620	152,620	155,990	שווי הוגן בסוף שנה (באש"ח)
מועד רכישה שונה למספר חלקות שונות: (א) שנת 1930; (ב) 3.01.1958; (ג) 17.08.1959	מועד הרכישה	152,620	152,620	155,990	ערך בספרים בסוף תקופה (באש"ח)
-	שיעור תפוסה (%)	-	-	-	רווחי או הפסדי שערור (בש"ח)
		34%	34%	34%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		16,000	16,000	16,000	שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)
		2,620	2,697	2,783	סך הכל הכנסות (באש"ח)
		2,620	2,697	2,783	דמי שכירות ממוצעים לשנה (באש"ח)
		16.4	16.9	17.4	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		2,620	2,697	2,783	NOI (בש"ח)
		5%	5.2%	5.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
		5%	5.2%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
		1	1	1	מספר שוכרים לתום התקופה

(ג) נתונים בדבר הכנסות והוצאות

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
2023	2024	2025	
(באש"ח)			
-	-	-	הכנסות:
2,620	2,697	2,783	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
2,620	2,697	2,783	סך הכל הכנסות:
עלויות:			
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	-	אחרות
-	-	-	סך הכל עלויות:
2,620	2,697	2,783	רווח:
2,620	2,697	2,783	NOI

(ד) שוכרים עיקריים

לפרטים אודות שוכרים מהותיים בנכס, ראו טבלה בסעיף 9.6 לעיל.

(ה) הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	
(באש"ח)					
49,292	2,831	2,831	2,831	2,831	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
49,292	2,831	2,831	2,831	2,831	סך הכל

(i) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

פרטים	
מהות ההשבחה	הקמת 2 מבנים שישמשו כמרכז לוגיסטי
השטחים הנוספים שיתווספו (במטרים רבועים)	24,000
מצב סטטוטורי	טרם התקבל היתר בניה
תקציב הקמה (בש"ח) (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	כולל - מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	-
תוספת צפויה ל- NOI (בש"ח) (נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	-
סטטוס ביצוע	החל הליך לקידום היתר בניה למבנה מרלוי"ג במתחם לוגיסטי א' בשטח כולל של 13,404 מ"ר (המרלוי"ג). בשלב השני, לאחר פינוי מפעל האוריאה אל שטח חוות המיכלים ופינוי מפעל השמנים אל מחוץ למתחם הנכס, יוקם במתחם לוגיסטי א' מבנה לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 5,638 מ"ר (הרחבה של המרלוי"ג). כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקידום תכנון עתידי להרחבה של אחד המבנים בשטח המרלוי"ג בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, כך שסך הכל כלל המבנים הלוגיסטיים ישתרעו יחדיו על שטח כולל של כ- 24,000 מ"ר.
תאריך צפוי להשלמה	2028 (שלב א')

(ז) מימון מסוים לנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח לא קיים מימון מסוים ביחס לנכס זה לפרטים אודות מימון החברה בתחום פעילותה ראו סעיף 0 להלן.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח לא חלים שעבודים ומגבלות משפטיות ביחס לנכס זה. לפרטים אודות שעבודים שניתנו על ידי החברה ומגבלות משפטיות מהותיות החלות על החברה ראו סעיף 13.3 להלן.

(ט) הערכות שווי

הערכת השווי לנכס המתחם הלוגיסטי, אזור התעשייה חוף שמן - חיפה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפת כנספח ב' לדוח זה.

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
154,680,000 ש"ח	154,680,000 ש"ח ⁸⁹ (*)	158,050,000 ש"ח (*)	השווי שנקבע (בש"ח)
<p>ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, על ידי מר ירון ספקטור שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה ותואר ראשון (1988) ושני (1996) במינהל עסקים (התמחות בשיווק), מאוניברסיטת בר אילן, וכן שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב (1990). שמאי מקרקעין מוסמך בישראל על-פי חוק שמאי מקרקעין.</p>			
<p>זרות מעריך השווי</p>			
<p>האם המערך בלתי תלוי</p>			
<p>כן</p>			
<p>האם קיים הסכם שיפוי</p>			
<p>קיימת התחייבות לשיפוי על-ידי החברה, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
<p>מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)</p>			
<p>אומדן שווי הנכס נערך בגישת השוואה לשווי קרקע כקרקע ריקה, בכפוף להריסת המבנים הקיימים, בייעוד לתעשייה עבור הקמת מבנה לוגיסטי.</p>			
<p>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</p>			
<p>41.249 דונם</p>			<p>שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)</p>
<p>3,750,000 ש"ח /דונם ועבור הפוטנציאל לשינוי שטח השצ"פ של כ- 6 דונם</p>			<p>מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)</p>
<p>3,118,000 ש"ח - 4,235,000 ש"ח /דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בנין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')</p>			<p>אם ההערכה בגישת השוואה</p>
<p>3,470,000 ש"ח - 4,620,000 ש"ח /דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בנין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')</p>			<p>Sales Comparison Approach</p>
<p>3,470,000 ש"ח - 4,620,000 ש"ח /דונם, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בנין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וכו')</p>			<p>טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)</p>
7	6	6	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב

89 לנכס נקבע שווי הוגן של 154,680 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 129,320 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ושל 116,530 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
חטיבות קרקע לתעשייה באזורים: בסמוך לנמל חיפה החדש, מפרץ חיפה ואזור תעשייה חוף שמן. בשטחי קרקע הנעים בין 1 דונם עד ל- 86 דונם.	חטיבות קרקע לתעשייה באזורים: בסמוך לנמל חיפה החדש ואזור תעשייה חוף שמן. בשטחי קרקע הנעים בין 1 דונם עד ל- 86 דונם.	חטיבות קרקע לתעשייה באזורים: בסמוך לנמל חיפה החדש ואזור תעשייה חוף שמן. בשטחי קרקע הנעים בין 2 דונם עד ל- 86 דונם	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
	ל.ר		שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
	ל.ר		משתנים מרכזיים אחרים
			מבחני רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)
			שינוי בשווי במטבע המסחרי
	ל.ר	ל.ר	עליה של X%
	ל.ר	ל.ר	ירידה של X%
	ל.ר	ל.ר	עליה של X%
	ל.ר	ל.ר	ירידה של X%

(* לפני ניכוי התחייבות בגין היטל השבחה.

10. הון אנושי

ביום 1 ביולי 2022 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם שירותים בין החברה לבין סונול ישראל כפי שתוקן ביום 1 בינואר 2024 (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**"). בהתאם להסכם השירותים, סונול ישראל מעניקה לחברה שירותים בתחומים הבאים: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, שירותי הנהלת חשבונות וחשבות, ייעוץ משפטי, שירותי מחשוב, שירותי רכש, שירותי מזכירות, שירותים אדמיניסטרטיביים ושירותי ניהול נכסים הכוללים ייעוץ בנושאי היתרים ורישיונות, ועדות תכנון וארנונה. השירותים המפורטים כאמור ניתנים על ידי עובדים או נותני שירותים של סונול ישראל אשר נושאת במלוא עלותם. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

להלן תיאור בעלי התפקידים המעניקים שירותים לחברה באמצעות סונול ישראל⁹⁰:

(א) **יו"ר דירקטוריון** – לפרטים ראו סעיף 1.2.3 לעיל.

(ב) **מנכ"ל** – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בסונול ישראל, בעברו כיהן כסמנכ"ל הכספים בקבוצת דור אלון ובקבוצת אלון רבוע כחול. משמש בנוסף כדירקטור בחברות בנות בסונול ישראל.

(ג) **סמנכ"ל הכספים** – מנהל הכספים בסונול ישראל. בעברו כיהן כסמנכ"ל הכספים בסונול גז פלוס בע"מ.

(ד) **מנהל מחלקת תכנון ורישוי** – מכהן בסונול ישראל, בעל ניסיון עשיר בתחום הרישוי התכנון והסטטוטוריקה. מנהל את התחום בסונול ישראל מזה כ- 30 שנה. בעבר עסק בניהול ופיקוח על פרויקטים בחברה קבלנית ובתחום הרישוי והבניה.

(ה) **ראש אגף נכסים** – מכהן בסונול ישראל, בעל ותק וניסיון רב בתחום הנדל"ן וההסכמים עם בעלי נכסים בדגש על חברות אנרגיה. בעברו שימש מעל 10 שנים כמנהל הייזום של קבוצת פז.

(ו) **כספים** – ניתנים לחברה שירותי הנהלת חשבונות וחשבות על ידי מחלקת חשבות של סונול ישראל.

11. תחרות

שוק הנדל"ן המניב בארץ מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה, הן ביחס לאיתור הקרקעות הפנויות לרכישה והן ביחס להשכרת הנכסים. בשוק הנדל"ן המניב פועלים מספר רב של גופים, לרבות חברות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום ובהשכרה של נכסים מסחריים, וכן חברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. בנדל"ן מניב המיועד לשימוש כמתחמי תדלוק ומתחמי מסחר המצויים בסמוך למתחמי תדלוק, החברה מתחרה בעיקר בחברות המחזיקות בהיקף גדול של מתחמי תדלוק ברחבי הארץ כגון חברות דלק אשר מחזיקות מתחמי תדלוק לשימוש עצמי. בנוסף, להערכת החברה גם יזמים ומשקיעים פרטיים רוכשים מעת לעת קרקעות לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומתחמי נוחות. לאור ריבוי המתחרים בשוק כאמור, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה.

זאת ועוד, כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה משמשים לפעילות ענף הדלקים, הן כמתחמי תדלוק וקמעונאות והן כאתר מסוף הדלקים, מתחם חוות מיכלים ומחסן לוגיסטי המשמשים לאחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים.

ענף הדלקים עבר בעשורים האחרונים התקדמות רבה ופתיחה לתחרות ולכן מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות חריפה אשר הולכת וגוברת. כמות החברות הרבה אשר פועלות בתחום, בדגש על ארבעת החברות

90 בעלי התפקידים המעניקים שירותים לחברה באמצעות סונול ישראל אינם מנהלים עובדים או בעלי תפקידים אחרים תחתם בחברה.

הגדולות: סונוול ישראל, פז, דלק ודור אלון המחזיקות יחד במרביתן המוחלטת של תחנות התדלוק הציבוריות בישראל, וכן קיומם של עשרות מתחרים קטנים המהווים אלטרנטיבה בעיקר ללקוחות המזדמנים – מגבירה את התחרות. בנוסף, משרדי ממשלה ורגולטורים, ובכלל זה משרד התשתיות ורשות התחרות, פועלים בעקביות לקידום התחרות בשוק הדלק, הגברת היעילות, שיפור איכות מוצרי הדלק ונורמות השירות, תוך שאיפה לצמצום המעורבות הממשלתית בשוק זה. בהיבטי השכירות של שטחי הקמעונאות והמסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים גדול יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור נמוך יותר. עיקר התחרות, הן בענף הדלקים והן בענף הקמעונאות והמסחר, נסובה סביב מחיר השכירות, מיקום הנכסים, התמהיל שלהם ואיכותם הפיזית.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של החברה בשוק הנדל"ן המניב ניתן למנות את הגורמים הבאים: (א) מיקומם האטרקטיבי של מתחמי התדלוק והקמעונאות אותם משכירה החברה, הכוללים תחנות תדלוק המהוות מוקדי משיכה בפני עצמן (בשל נגישות טובה וחשיפה לקהל הלקוחות); (ב) פריסה ארצית רחבה של נכסי נדל"ן מניב בעלי אופי דומה; (ג) ניצול מיטבי של שטחי תחנות התדלוק והקמעונאות; (ד) השתייכות החברה לקבוצת סונוול, כאשר סונוול ישראל שהינה השוכר העיקרי של החברה, היא אחת מארבע חברות הדלק הגדולות והמובילות בענף הדלקים, והינה בעלת איתנות פיננסית וניסיון רב שנים בתחום. איתנותה הפיננסית של קבוצת סונוול בכלל והחברה בפרט מתבססת על בסיס הכספי ויכולתן לגייס הון נוסף בעת הצורך וכן על בסיס פרמטרים איכותיים, בין היתר כמפורט בס"ק (א)-(ד) לעיל.

יצוין, כי אסטרטגיית החברה למימוש מיטבי של פוטנציאל נכסי הנדל"ן שברשותה, באמצעות קידום סטאטוס תכנוני להגדלת מבנים, שינוי ייעוד, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות הבניה המיועדים למטרות מסחר וקמעונאות ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות ו/או חניונים (עיליים ותת קרקעיים) וכן עירוב שימושים, או הרחבה של תחנת התדלוק למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק – מקנים לחברה יתרון תחרותי על פני מתחריה האחרים.

12. ביטוח

במסגרת פעילותה השוטפת, מתקשרת החברה (בעצמה או באמצעות חברות בנות) בפוליסות ביטוח שונות, לרבות ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות צד ג', ביטוחי רכב, ביטוח אש וסיכוני טבע לנכסים של החברה ופוליסה לביטוח כספים, והכל בהתאם למאפייני פעילות החברה והצורך שלה ובהתאם לכיסוי הביטוחי המקובל ולדרישות החברה. להערכת הנהלת החברה, הנסמכת על יועצי הביטוח שלה, היקף הכיסוי הביטוחי של החברה הינו נאות והולם את הסיכונים הביטוחיים הקיימים וזאת בהתבסס על סוג הפעילות וניסיון החברה.



13. מימון

13.1. כללי

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילותה השוטפת, וכן מהלוואות שנטלה מגופים בנקאיים. לפרטים אודות הסכמי ההלוואה של החברה, ראו סעיף 13.3 (בהתאמה) להלן.

13.2. שיעור ריבית ממוצעת ושיעור ריבית אפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של החברה שהיו בתוקף במהלך תקופת התשקיף, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי):

4.1%	4.1%	ליום 31 בדצמבר 2025
ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	
הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן ארוך	
מקורות בנקאיים	מקורות בנקאיים	

13.3. הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים

להלן יובאו פרטים אודות הסכמי הלוואה והעמדת אשראי המהותיים של החברה (לרבות חברות מאוחדות), שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח:

המלווה	מטרת הלוואה	מועד העמדת הלוואה	סכום הקרן המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרה במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד פירעון הלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות שהועמדו על-ידי החברה	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
תאגיד בנקאי א'	למימון רכישת "תחנת תדלוק אזור"	11.01.2021	17,415	11,659	11,365	הקרן משולמת על פני תקופה של 120 חודשים החל מיום 15 בפברואר 2021 ועד ליום 15 בינואר 2031. שיעור הריבית המתואמת בחישוב ליום 15.1.2021.	הריבית משולמת על פני תקופה של 120 חודשים החל מיום 15 בפברואר 2021 ועד ליום 15 בינואר 2031. שיעור הריבית המתואמת בחישוב שנתי מצוי בטווח של 2.5%-3.5%	משכנתא לטובת תאגיד בנקאי א' שעבוד קבוע וראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על הנכס (לרבות כל שינוי שיחול בו) וכן על כל הנכסים והזכויות של החברה הקשורות אליו.	מגבלה על שינוי מבנה (מיזוג או פיצול) כמשמעות מונחים אלו בפקודת מס הכנסה או בחוק החברות) ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.
								שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של: (א) זכויות תאגיד בנקאי א' כלפי סונול ישראל על-פי או בקשר עם הסכם שכירות מיום 23.12.2020 או לפי הסכמי שכירות נוספים קיימים או עתידיים בנכס; (ב) שעבוד על חשבון בנק על שם החברה וכל חשבונות המשנה שלו, לרבות כל הכספים, ניי"ע ונכסים אחרים אשר יופקדו בו מעת לעת.	מגבלה על שינוי שליטה בחברה (סונול ישראל תחדל מלהחזיק 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. יצוין, כי כחלק מהנפקת ניירות הערך של החברה על-פי תשקיף זה נתן תאגיד בנקאי א' את הסכמתו לשינוי השליטה בחברה (כמפורט לעיל).
								שעבוד קבוע וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי צד שלישי	

המלווה	מטרת ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום הקרן המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרה במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד פירעון ההלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות שהועמדו על-ידי החברה	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
								<p>ביחס לנכס, לרבות כל הנכסים והזכויות של החברה הקשורות אליו, לרבות זכויות שיפוי וזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד.</p> <p>שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז, וניכוי אשר יהיה בהם להפחית את שיעור המס ככל שהחברה תהיה זכאית לו וכן; (ב) לעשות שימוש בהפסדים או בקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד והכל על-פי הוראות הדין. שעבוד שלילי.</p>	
תאגיד בנקאי ב'	למימון רכישת "תחנת תדלוק משגב"	22.07.2020	22,000	13,726	13,350	הקרן משולמת על פני תקופה של 40 תשלומים מידי רבעון החל מיום 11.9.2020 ועד ליום 11.6.2030.	הריבית משולמת על פני תקופה של 118 חודשים ו- 20 ימים החל מיום 11 בספטמבר 2020 ועד ליום 11 ביוני 2030. שיעור הריבית המתואמת בחישוב שנתי מצוי בטווח של 2.5%-3.5%	התחייבות לרישום משכנתא ראשונה לטובת הבנק. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הבנק כלפי סונוול ישראל על-פי או בקשר עם הסכם שכירות מיום 1.7.2020 ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לבנק להבטחת הזכויות האמורות ועם כל	אין

המלווה	מטרת ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום הקרן המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרה במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד פירעון ההלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות שהועמדו על-ידי החברה	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
								<p>הזכויות הנלוות לזכויות האמורות.</p> <p>משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה בנכס.</p> <p>שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום ביחס לנכס וכן על כל הנכסים והזכויות של החברה הקשורות אליו.</p> <p>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות של החברה על פי הסכמים וחוזים שחתמה ותחתום מפעם לפעם, לרבות הזכויות לקבלת כספים, על-פי הסכמים וחוזים המפורטים באגרות/ות חוב מובטחת/ות שטר/י משכון, שייחתם על-ידי התאגיד מפעם לפעם.</p> <p>שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי פוליסות ביטוח על הנכס, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם.</p> <p>שעבוד שוטף שלילי.</p>	

המלווה	מטרת ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום הקרן המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרה במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד פירעון ההלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות שהועמדו על-ידי החברה	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
תאגיד בנקאי ב'	למימון רכישת "תחנת תדלוק רמתיים"	21.06.2023	12,000	10,333	10,167	הקרן משולמת על פני תקופה של 144 חודשים תשלומים מדי חודש החל מיום 21 ביולי 2023 ועד ליום 21 ביוני 2035. שיעור הריבית הוא פריים + 0.95%. ועד ליום 21.07.2023 ועד ליום 21.06.2035	הריבית משולמת על פני תקופה של 144 חודשים החל מיום 21 ביולי 2023 ועד ליום 21 ביוני 2035. שיעור הריבית הוא פריים + 0.95%.	משכנתא לטובת תאגיד בנקאי ב'.	
סונול ישראל בע"מ	פיצול נדל"ן	01.07.2022	229,571	ההלוואה נפרעה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025	ההלוואה הינה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1.7.2022 כאשר הקרן משולמת על פני תקופה של 40 תשלומי קרן רבעוניים שווים החל מיום 1.10.2022	הריבית משולמת מדי רבעון במשך תקופת ההלוואה שנתית קבועה בשיעור הגבוה מבין (א) 3.5% (שלושה וחצי אחוזים) או (ב) ריבית סעיף 3' לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1.7.2022 למועד פירעונה המלא והסופי של ההלוואה. במקרה שהחברה לא תיפרע תשלום כלשהו במועד	הריבית משולמת מדי רבעון במשך תקופת ההלוואה שנתית קבועה בשיעור הגבוה מבין (א) 3.5% (שלושה וחצי אחוזים) או (ב) ריבית סעיף 3' לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1.7.2022 למועד פירעונה המלא והסופי של ההלוואה. במקרה שהחברה לא תיפרע תשלום כלשהו במועד	סונול ישראל תהיה רשאית להעמיד לפירעון מיידית את החוב, כולו או חלקו, בהתקיים אחד מן האירועים המתוארים בהסכם (ובכלל זאת, פיגור בתשלום העולה על 7 ימי עסקים, הפרת התחייבויות שלא תוקנו בתוך 7 ימי עסקים, הרעה מהותית במצבה הפיננסי של החברה, נקיטת הליכי מימוש נכסים כנגד למעלה מ-30% מנכסי החברה, הליכי חדלות פירעון,	

המלווה	מטרת ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום הקרן המקורי (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרה במועד הסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד פירעון ההלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות שהועמדו על-ידי החברה	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
							שנקבע לכך על-פי ההסכם, יישא אותו תשלום, ריבית פיגורים שנתית בשיעור של 8% מעל שיעור ריבית ההלוואה ובנוסף לה.		וכיו"ב), ותהיה זכאית לנקוט בכל האמצעים שיעמדו לרשותה על פי דין לשם גביית הסכומים שהועמדו לפירעון מידי.

(* החברה התקשרה בהסכם להעמדת הלוואה מול סונול ישראל, לפרטים אודות תנאי ההלוואה, ראו סעיף 13.4 להלן. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה להלן.

13.4. הסכם הלוואה בין החברה לסונול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 (בסעיף זה: "המועד הקובע") התקשרו החברה וסונול ישראל בהסכם הלוואה ("ההסכם") לפיו סונול ישראל תעמיד לחברה הלוואה בסכום כולל של 229,571 אלפי ש"ח ("סכום הלוואה"). במסגרת ההסכם, הוסכם בין הצדדים כי סכום הלוואה לא יועמד בדרך של העברת כספים כלשהם מאת סונול ישראל לחברה, אלא בדרך של ייחוס סכום המימון המיוחס לנכסים המועברים כחלק מהליך שינוי המבנה. לפרטים אודות פירעון הלוואה ותנאיי תשלום הקרן והריבית ראו טבלה מסכמת בסעיף 13.3 לעיל.

במסגרת ההסכם, החברה תהא רשאית לפרוע את הלוואה או כל חלק ממנה בפירעון מוקדם בהתאם להוראות ההסכם ללא קנס או תשלום עמלת פירעון מוקדם כלשהי. במקרה של פירעון מוקדם חלקי, ייחוס סכום הפירעון ראשית, לפירעון תשלום הריבית וריבית פיגורים (ככל שרלוונטי) שנצברו וטרם שולמו עד למועד הפירעון המוקדם ביחס לסכום שנפרע בפירעון מוקדם ולאחר מכן לפירעון על חשבון קרן הלוואה.

בנוסף, לסונול ישראל זכויות קיזוז, עיכובן ושעבוד על כל הכספים, הסכומים והזכויות המגיעים או שיגיעו לחברה מסונול ישראל בכל זמן שהוא (בין היתר, דמי השכירות המשולמים על ידי סונול ישראל לחברה) ואשר יהיו בחזקתה או בשליטתה של סונול ישראל, לרבות מכוח הסכמי השכירות (קיימים או עתידיים) בין סונול ישראל לחברה. כמו כן, סונול ישראל תהא רשאית להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה בקשר להסכם וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתידרש לכך הסכמת החברה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות החברה על פי ההסכם.

במהלך תקופת הדוח, החברה פרעה את הלוואה במלואה.

13.5. יתרת חו"ז בין החברה לבין סונול ישראל

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה פרעה את יתרת החו"ז בינה לבין סונול ישראל. לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

13.6. גיוס מקורות נוספים

להערכת החברה, החברה לא תידרש בשנה הקרובה לגייס מקורות נוספים על תמורות הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ומניות החברה לצורך כיסוי תפעול עסקיה השוטפים, להוציא מימון פרויקטאלי או לטובת רכישת מתחמים נוספים.

המידע שלעיל בדבר הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד שאין כל ודאות לגבי התממשותו, והוא מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה נכון למועד תשקיף זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, או שעשויות להתברר כלא נכונות, בין היתר, אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, לרבות אם יחול שינוי בתוכניות החברה או במצב שוק ההון, אשר ישפיעו על הצורך או היכולת לגיוס מקורות מימון נוספים, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסי מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ובהתאם לכך, ייתכן שיהיה עליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

יצוין, כי במסגרת פעילותה של החברה לייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב נוספים וכן פיתוח והשבחת נכסיה המניבים הקיימים, קובעים היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים שעל החברה לקיים בשלל היבטים, לרבות בהתייחס לזיהום קרקע, פינוי פסולת מאתרי בניה, זיהום מקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אוויר. החברה עשויה להידרש על-ידי הרשויות השונות לפעול לטיפול במפגעים כאמור על חשבונה, לרבות בהתייחס למפגעי קרקע ומים. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל הדרישות והוראות הדין החלות עליה.

יצוין, כי מרבית נכסי החברה מושכרים לשימוש מתחמי תדלוק וכן לשימוש אחר מסוף הדלקים – שימושים שיש בהם חשיפה לסיכונים סביבתיים הנובעים בעיקר מאפשרות זיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מזדליפת דלקים וזיהום אוויר מאדי דלק הנפלטים לאוויר. למיטב ידיעת החברה, על החזקה והפעלה של תחנות תדלוק חלות הוראות ונהלים שונים בקשר עם שמירת בטיחות הציבור ובריאותו ואיכות הסביבה, לרבות בקשר עם חוק המים, התשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ולרבות הנחיות בדבר תכנון וביצוע של סקרי קרקע ושיקום קרקע מזוהמת בתחנות דלק. כאמור לעיל, החברה משכירה את נכסיה לסונוול ישראל המפעילה את תחנות התדלוק בנכסים. למיטב ידיעת החברה, סונוול ישראל מבצעת באופן שוטף סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים בתחנות התדלוק ובאתר מסוף הדלקים. למיטב ידיעת החברה, סונוול ישראל אימצה ומיישמת תכנית אכיפה פנימית בנושאי הגנת הסביבה אשר כוללת התמודדות עם הסיכונים הסביבתיים להם חשופה סונוול ישראל כמפעילת הנכסים אותם היא שוכרת מהחברה. במסגרת בניית התוכנית האמורה, סונוול ישראל בוחנת, בין היתר, את יישום הוראות הדין בקשר עם איכות הסביבה ויישום נהלי בטיחות ואיכות סביבה רלוונטיים.

בהתאם לחלוקת האחריות הקבועה בהסכמים בין החברה לבין השוכרת, סונוול ישראל, התחייבה האחרונה לשאת באחריות לקבלת כל רישיון ו/או היתר הנדרש להפעלת הנכסים המושכרים ותישא בכל ההוצאות שתידרשנה לכך, ובכלל זאת דרישות המשרד להגנת הסביבה וכל רשות אחרת, וכן כי כל האחריות הקשורה בתנאים וסיכונים סביבתיים הקיימים בנכסי המקרקעין המושכרים לה (לרבות זיהום קרקע, זיהום מקורות מים, מפגעים וכיו"ב), הן בגין תקופת השכירות והן בגין התקופה שקדמה לה, תהיה של סונוול ישראל. בנוסף, סונוול ישראל התחייבה לשפות את החברה ו/או כל מי מטעמה בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שיגרמו להן הקשור באיכות הסביבה על-ידי סונוול ישראל, וזאת הן בגין התקופה שקדמה לתקופת ההפעלה על-פי ההסכם והן לאחריה וכן לשפות ולפצות את החברה בגין כל תביעה ו/או דרישה אשר תוגש נגדה בשל נזק שבאחריות סונוול ישראל על-פי ההסכם ו/או על-פי דין, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לחברה כתוצאה מהגשת תביעה נגדה כאמור. על כן, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלו.

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה לא קיימים למועד אישור התשקיף סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה או חברות בנות שלה ולא מתנהלים נגד החברה ו/או

חברות בנות שלה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית.
נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים.

15. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להלן יפורטו הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות החברה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה ממצה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק העיקריות שבהן:

15.1. מגבלות ופיקוח בקשר לנכסי נדל"ן המשמשים את ענף הדלקים

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון, הפיתוח וההקמה של מתחמי תדלוק מושפעת משינויים רגולטורים ייחודיים שחלים מעת לעת, המוסדרים בחוקים העיקריים הבאים:

15.1.1. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה")

פעילות החברה כאמור מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה. הליך ההקמה והרישוי של תחנת תדלוק ציבורית נמשך, בדרך כלל, מספר שנים. הנושא מוסדר במספר חיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות, ובכלל זה חוק התכנון והבנייה. כמו כן, חוק התכנון והבנייה מסמיך את הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה לשנות ייעוד קרקע מתעשייה, מסחר, חקלאות, משרדים, אחסנה או חניה לייעוד לתחנת תדלוק.

הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התוכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה. בנייה ללא היתר או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבנייה. תוכניות החברה להרחבה והגדלת נכסיה הקיימים כאמור, מחייבת קבלת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. למעשה, חוק התכנון והבנייה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, הרישוי, היתרי בניה, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת נותני שירותים מתאימים ולעתים כרוך בהוצאות רבות.

15.1.2. תוכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, התשמ"ו-1986 ("תמ"א 18")

לעיתים כרוך היתר בנייה של תחנת תדלוק גם בשינוי הייעוד של הקרקע. מכוחו של חוק התכנון והבנייה, אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה את תמ"א 18, הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים לאישורן ולהקמתן של תחנות תדלוק ומניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים ומרחק מזערי, בין היתר, בין מכלי הדלק ומשאבות התדלוק לבין אזורים מגורים ומבני ציבור.

על-פי תיקון מס' 4 לתמ"א 18, מוסמכות הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאשר הקמת תחנות תדלוק בכל אזור בנוי, באזור המיועד למגורים, למשרדים, למסחר ועוד (בעוד שקודם לכן הסמכות של הוועדות המקומיות הייתה לאשר באזורי תעשייה או אזורים משולבים לתעשייה ולמסחר בלבד).

15.1.3. חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994 ("חוק קידום התחרות")

בחוק קידום התחרות נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר ביטול חלק מהמגבלות לעניין מרחק מזערי בין תחנות תדלוק, הוראות לעניין שיווק והקצאת מגרשים, הוראות בדבר הצגת מחירים בתחנות תדלוק והוראות בדבר סמכויות פיקוח וחקירה בתחום.

15.1.4. דיני רישוי עסקים

דיני רישוי עסקים ותקנותיהם, קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישוי העסקים המתנהלים בנכסי החברה כאשר כל אחת מתקנות רישוי העסקים מגבשת תנאים שיידרשו מעסק כדי שיפעל באופן חוקי. קבלת רישיון עסק מותנה באישור הגורמים המאשרים הרלוונטיים לכל סוג עסק בהתאם למטרותיו, בין היתר, עמידה באיכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים (באחריות המשרד להגנת הסביבה) וקיום תכליות דיני התכנון והבניה (באחריות הוועדות המקומיות או המחוזיות). בנוסף לגורמים המאשרים כאמור, רשות הרישוי מעבירה את הבקשה לרישיון עסק גם למספר גורמים פנימיים בתוכה. בסמכות הגורמים המאשרים כאמור להתנות את הרישיון או היתר בתנאי מוקדם לפני מתן הרישיון או ההיתר ורק לאחר שיקויים התנאי יינתן הרישוי. כמו כן, ישנה סמכות לקבוע תנאי רישיון שהם תנאים קבועים שעל העסק לעמוד בהם בכל תקופת פעילותו. לבסוף, ניתנה הסמכות להתנות בתנאי נוסף כלומר, הוספת תנאים גם לאחר שכבר הוצא הרישיון או ההיתר. מכוח דינים אלו עלול לעיתים בעל מקרקעין לחוב בתשלום קנס כספי או לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על-ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו, בין היתר, עיסוק ללא רישיון עסק או בניגוד לתנאי הרישיון, הפרת תקנות מכוח החוק או אי קיום דרישה לתיקון ליקויים.

15.1.5. מיסוי מקרקעין

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, בין היתר, במקרה בו החברה תרכוש או תמכור נכסי נדל"ן - לעניין התמורה המתקבלת ממכירת הנכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם. כמו כן, שינוי שיעורי מס הרכישה או מס שבח או לחילופין - היטל השבחה או תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם.

15.1.6. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

חלק מנכסי הנדל"ן בהם לחברה זכויות נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י ומוכרים לחברה בהסכמי חכירה ארוכי טווח. על זכויות החברה בקרקעות כאמור ועסקאות בקשר עמן חלות הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, תקנות וההוראות מכוחו וכן ההוראות החוזיות הקבועות בהסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע ומגבלות בעניין העברת

זכויות ושעבודים כמקובל בחוזים מול רמ"י. החברה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון, דמי חכירה, דמי הסכמה ותשלומים בגין רכישת בעלות.

15.1.7. הסכמי שכירות

החברה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. יודגש, כי כלל חוזה השכירות בחברה הינם חוזה שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 אינו חל עליהם.

15.1.8. מגבלות ופיקוח על ענף הדלקים והקמעונאות

כאמור לעיל, חלק עיקרי מהכנסות החברה נובע מתשלומי דמי שכירות המשולמים על ידי סונוול ישראל השוכרת את כלל נכסי החברה המשמשים את סונוול ישראל בתחומי פעילותה בענף הדלקים והקמעונאות: (א) מתחמי תדלוק של רשת "סונוול" וחניות נוחות ומינימרקטים תחת המותגים "Sogood" ו-"Sogood+"; ו- (ב) שיווק ישיר של מוצרי דלקים, שמנים ואוראה לתעשייה ולצריכה ביתית. לפיכך, סונוול ישראל כפופה למגבלות והוראות הפיקוח החלות עליה כחלק מפעילותה כאמור. להלן יפורטו הוראות החוק והתקינה העיקריות החלות על סונוול ישראל כחלק מפעילותה בענף הדלקים ובענף הקמעונאות: חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות), התשס"ה-2005; חוק הבלו על הדלק, התש"ח-1958; צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים של מוצרי נפט בשער בתי זיקוק); צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתדלוק), התשס"ב-2002; צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הסולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), התשע"ב-2012; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וכן חוק רישוי עסקים (תיקון מס' 26 - הוראות שעה), התש"ע-2010; חוק שעות עבודה ומנוחה, התש"א-1951; חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981; חוק להגבלת הפרסומת והשיווק של מוצרי טבק (תיקון מס' 7), התשע"ט-2018; וכן הגבלות על פעילות חברות הדלק מכוח חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988. כמו כן, לחדירת מוצרים תחליפיים בענף הדלקים וכן לשינויים במגבלות והוראות הפיקוח החלים על ענף זה עשויה להיות השפעה ישירה על מצבה הכלכלי של סונוול ישראל וכתוצאה מכך לגרום לפגיעה באיתנותה הפיננסית שעלולה להביא לפגיעה ביכולתה של סונוול ישראל לעמוד בהתחייבויותיה כלפי החברה בתשלומי דמי השכירות, ואף לסיום הסכמי השכירות ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

בשנים האחרונות, ממשלות ישראל אימצו תוכניות שונות וקיבלו מספר החלטות בתחום התמודדות עם משבר האקלים במסגרתן נקבעו יעדים שונים והחלטות אופרטיביות שונות שיש בהן כדי להשפיע גם על ענף הדלקים בישראל.

ביום 9 באוקטובר 2018 פרסם משרד האנרגיה את "תוכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזהמת" 91 שעיקרה צמצום השימוש במוצרי דלק מזהמים עד שנת 2030, ובהמשך לכך בחודש מרץ 2019 פרסם

משרד האנרגיה "מסמך מדיניות - יעדי משק האנרגיה לשנת 2030" (יקראו יחדיו: "תכנית 2030"). תכנית 2030 מפרטת את היעדים לתמהיל הדלקים המשקי הרצוי בשנת 2030 ואת מכלול צעדי המדיניות הנדרשים להשגתו בתחומי החשמל, התעשייה והתחבורה. אחד היעדים שנקבעו בתכנית 2030 הינו מעבר לתחבורה בהנעה חלופית על ידי חשמל וגז טבעי דחוס והטלת איסור על יבוא לישראל של רכבים המונעים בבנזין או בסולר החל משנת 2030. מצב זה יתאפשר באופן הדרגתי, כך שבשנת 2022 כ- 27,000 כלי רכב מסך מכירות כלי הרכב הפרטיים בישראל יהיו חשמליים, בשנת 2025 כ- 177,000 בשנת 2028 כ- 665,000 ובשנת 2030 כ- 1.4 מיליון.

כמו כן, ביום 24 באוקטובר 2021 התקבלה החלטת ממשלה 542 בנושא "קידום תחבורה נקייה וזלת פחמן" ("**החלטה 542**") הנוגעת למעבר המשק לכלי תחבורה נקיים, בין שהם פרטיים, מסחריים או משמשים לתחבורה ציבורית, ובכלל זה פריסת תשתיות טעינה, וכן עידוד נסיעה בתחבורה ציבורית. החלטה זו קבעה כי החל משנת 2035 לפחות, 50% מכלי הרכב מעל 3.5 טון שייבאו לישראל, יהיו רכבים נקיים או רכבים העושים שימוש בדלקים המובילים להפחתה של 80% מפליטות גזי החממה לעומת סולר בחישוב לפי מחזור חיי הדלק.

יצוין, כי המידע האמור ביחס לתוכנית 2030, החלטה 542 והיעדים שנקבעו במסגרתו, כאמור לעיל, עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, היות והם תלויים בגורמים חיצוניים שונים.

כמו כן, ביום 12 באוקטובר 2021 פרסם משרד האנרגיה את "מפת הדרכים למשק אנרגיה דל פחמן עד שנת 2050"93, במסגרתה נקבעה תוכנית ארוכת טווח אשר כוללת יעדים בתחומים שונים להפחתת פליטות, בין היתר, נקבעו מספר צעדי מדיניות בתחום התחבורה: (א) הארכת הטבת מס רכישה ומכס לרכבים חשמליים; (ב) תמיכה נוספת של הממשלה בהמשך פריסה נרחבת של עמדות טעינה חשמליות; (ג) לפעול לתיקון החוק והתקנות הרלוונטיים להחלת חובה להקמת תשתית לעמדות טעינה חשמליות בחניוני מגורים חדשים וביטול הצורך בהסכמת דיירי בניין קיים להקמת עמדות כאמור; (ד) מעבר הדרגתי של כל רכבי ממשלה להנעה חלופית החל משנת 2025; (ה) הנחה באגרת רישוי לרכב חשמלי; (ו) העברת מערך האוטובוסים העירוניים לחשמל החל משנת 2026.

יצוין, כי דו"ח ממשלתי שנתי למעקב אחר יישום החלטות הממשלה, התוכניות והיעדים להפחתת פליטות גזי החממה ומחויבות ישראל לאמנת האקלים שפורסם במאי 2021 קובע כי הממשלה לא עמדה ביעדים המגוריים לשנת 2020 והממשלה אף אינה צפויה לעמוד ביעד למגזר התחבורה.94 בהקשר זה, דו"ח מבקר המדינה במסגרת ביקורת המעקב המורחבת משנת 2024, מצוין כי לפי תחזיות המשרד להגנת הסביבה, במגזר התחבורה צפויה עד שנת 2030 עלייה של כ-6% בפליטות, חריגה מן המגבלה שנקבעה (3.3%), דברן המצביע על קושי בעמידה ביעדי מגזר התחבורה.95

92 משרד האנרגיה יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 – מסמך מדיניות (2019), בקישור.

93 משרד האנרגיה **מפת הדרכים למשק אנרגיה דל פחמן עד שנת 2050** (2021), [בקישור](#).

94 ד"ר גיל פרואקטור, רון קמרה ואברי שכטר, **הפחתת גזי החממה בישראל: דוח מעקב שנתי אחר יישום התוכנית והיעדים הלאומיים להפחתת פליטות גזי חממה ומחויבות ישראל לאמנת האקלים**, המשרד להגנת הסביבה, מאי 2021, [בקישור](#).

95 מבקר המדינה, **פעולות ממשלת ישראל והיערכותה למשבר האקלים - ביקורת מעקב מורחבת**, התשפ"ד-2024, [בקישור](#).

בחודש אוגוסט 2024, פרסם משרד האנרגיה מתווה לאיפוס פליטות (נטו) במשק האנרגיה עד לשנת 2050 להערוך הציבור. בין הצעדים שהוצעו על ידי משרד האנרגיה לצורך הגעה ליעד: שילוב טכנולוגיות הנמצאות כיום בפיתוחים מתקדמים כמו אנרגיות מתחדשות, שימוש בתפיסה והטמנה של פחמן דו חמצני, מימן כחול, אנרגיה גרעינית וייבוא של אנרגיה ירוקה. כאשר הובהר כי אף אחת מהטכנולוגיות לא תוכל להשיג את היעד לבדה. כמו כן, על מנת להשיג את היעד נדרש לבצע שינויים במשק האנרגיה, הן בצד מערכות ייצור האנרגיה והן בתשתיות תומכות. המתווה כולל צעדים אופרטיביים להשגת היעד, ביניהם חשמול התחבורה הפרטית, הציבורית והמסחרית וכן קביעת מדיניות להפעלת המשק לאורך זמן במהלך פגיעה ביכולת אספקת האנרגיה (גז טבעי, זלקים וחשמל).⁹⁶

למרות האמור לעיל, נכון למועד הדוח החברה מעריכה כי בשנים הקרובות אין צפי לירידה משמעותית, אם בכלל, בביקושים למוצרי דלק בשל קיומם של מוצרים תחליפיים כאמור. למועד זה החברה אינה יכולה להעריך את מידת ההשפעה, אם וככל שתהיה, על מכירות הדלקים של סונוול ישראל בתחנות התדלוק ועל רמת הרווחיות ממכירות אלו בעתיד הרחוק יותר.⁹⁷

הערכות החברה כאמור בסעיף זה לעיל בדבר הצפי להשפעת חדירת המוצרים התחליפיים כאמור על עסקיה של סונוול ישראל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה נכון למועד הדוח זה אשר אין כל ודאות כי הן יתמשו והשפעת השימוש במוצרים תחליפיים כאמור עשויה להיות שונה באופן מהותי לרעה עקב חדירה מהירה ובהיקפים גדולים של המוצרים התחליפיים ו/או בשל קידום רגולציה נוספת המעודדת שימוש בהם.

15.2. מגבלות ורגולציה בהיבט של הגבלים עסקיים:

15.2.1. הגבלים עסקיים

במסגרת פעילותה של החברה, בין היתר, היא עשויה לרכוש או למכור מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין ו/או לבצע עסקאות לרכישת ו/או מכירת נכסים, אשר עשויות לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של החברה עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישורים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

15.2.2. הסכמים עם תחנות תדלוק

ביום 9 ביולי 2017, פרסמה רשות התחרות טיוטת דוח להערוך הציבור בנושא "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחירי הבנזין", וביום 26 בדצמבר 2017 פרסמה רשות

96 משרד האנרגיה מתווה לאיפוס פליטות גזי חממה ממשק האנרגיה בישראל עד לשנת 2050 (אוגוסט 2024), [בקישור](#).

97 משרד האנרגיה יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 (2019), [בקישור](#).

התחרות פרק נלווה לדוח הבניין, העוסק בנושא תחרות גאוגרפית בתחום הסולר (יחד בסעיף זה: "טיטת הדוח").

טיטת הדוח בוחנת את התחרות בענף תחנות התדלוק. על פי טיטת הדוח כאמור קיימים פערי מחירים משמעותיים בין חברות הדלק הגדולות לקטנות. עוד צוין, כי באזורים בהם קיימת חברת דלק קטנה, יש לכך השפעה על מחירי הדלק אותם גובות החברות הגדולות. בהתאם, בטיטת הדוח כלולות המלצות בדבר צעדים שלכאורה אמורים לסייע בהגדלת הפריסה של חברות קטנות ולקידום התחרות בענף. נכון למועד הדוח, המלצות טיטת הדוח טרם אומצו באופן רשמי, ומשכך בשלב זה קשה לאמוד את השפעתן על החברה.

15.2.3. תזכיר חוק התכנית הכלכלית

תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2025⁹⁸ - במהלך חודש דצמבר 2025 פורסם תזכיר החוק, הכולל בתוכו פרק בדבר ייעול וקידום משק הדלק. תזכיר החוק כולל תיקוני חקיקה הצפויים להיכלל במסגרת התכנית הכלכלית לשנת 2026, והוא מיישם את החלטות הממשלה מיום 4 בדצמבר 2025 בעניין התכנית הכלכלית; בהתאם לאמור בו, הוא צפוי לעלות לדיון בוועדת השרים המיוחדת לעניין התכנית הכלכלית.

התזכיר נועד להסדיר מנגנון תעריפי של "דמי תשתית" במשק הדלק והגפ"מ, לצורך חלוקת עלויות הון ועלויות קבועות של מתקני תשתית (לרבות מתקני פריקה, טעינה ואחסון) בין משתמשים שונים, תוך השארת התחרות במקטעי ההפעלה והשירות. כן מוצע במסגרת התזכיר להסדיר פרסום "תכנית מתקנים" רב-שנתית לפיתוח התשתיות במשק הדלק ולבסס סמכויות פיקוח, דיווח ואכיפה, לרבות מנגנון עיצומים כספיים במקרים של הפרת חובות דיווח או אי-מסירת מידע.

16. הסכמים מהותיים

החברה קשורה בהסכמים מהותיים כדלקמן:

16.1. הסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה מיום 1 ביולי 2022 והתיקונים לו מהימים 1 בינואר 2024 ו-6 במרץ 2025 בין החברה לבין ד.ב.ו. השקעות בע"מ, חברה בשליטה מלאה של מר ויסמן, לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

16.2. הסכם לקבלת שירותי ניהול מיום 1 ביולי 2022 בין החברה לבין סונול ישראל וכן תיקון להסכם שירותי הניהול מיום 1 לינואר 2024 הקובע כי לשירותי הניהול יתווספו שירותי מנכ"ל בתיקון סכום דמי הניהול הרבעוניים, לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה להלן.

16.3. הסכם מסגרת מיום 1 ביולי 2022 להשכרתם והפעלתם של 26 מנכסי החברה לסונול ישראל, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.1.1 (א) לעיל.

98 תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2025, משרד המשפטים, [בקישור](#).

16.4. הסכם אתר מסוף הדלקים מיום 1 ביולי 2022 להשכרתם והפעלתם של שני נכסים של החברה לסונול ישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.1.1 (ב) לעיל.

16.5. הסכם הלוואה מיום 1 ביולי 2022 בין סונול ישראל לבין החברה. יצוין כי במהלך תקופת הדוח ההלוואה נפרעה במלואה. לפרטים נוספים אודות הסכם זה ראו סעיף 13.4 לעיל.

16.6. הסכם מסגרת להשכרת שטחים להקמת מתקני אגירה

ביום 18 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם סונול ישראל וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("היזם"), לשיתוף פעולה לטובת איתור, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה עצמאיים במתח גבוה ו/או עליון, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי היזם וסונול ישראל בחלקים שווים ביניהם ("הסכם המסגרת" ו-"התאגיד המשותף"), בשמונה אתרים בהם לחברה יש זיקה לקרקע מסוג בעלות או חכירה, המפורטים בהסכם המסגרת, וכן באתרים אחרים אותם תציע החברה ליוזם ("האתרים" וכל מתקן אגירה בכל אחד מהאתרים "פרויקט", בהתאמה). הסכם המסגרת מגדיר את העקרונות הבסיסיים שיש לכלול בהסכמי השכירות שייחתמו בין החברה לבין התאגיד משותף ביחס לכל פרויקט. לפרטים נוספים אודות ההסכם, ראו תקנה 22 לפרק ד' בדוח זה להלן.

17. הסכמי שיתוף פעולה

החברה התקשרה בארבעה הסכמי שיתוף פעולה עסקי לצורך פיתוח קרקעות בשטחי מושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא, במטרה להקים בכל אחד מהם מתחם תדלוק, ומבנים למסחר וקמעונאות או להרחיב מתחם תדלוק קיים. לפרטים אודות הסכמי שיתוף הפעולה כאמור ראו סעיף 2.1.2 לעיל. לפרטים אודות הסכם שיתוף פעולה לתכנון בקשר עם תחנת "דניה" בחיפה, ראו סעיף 2.1.3 לעיל.

18. הליכים משפטיים מהותיים

נכון למועד הדוח, אין כל הליך משפטי תלוי מהותי שהחברה צד לו או כל הליך משפטי מהותי שהסתיים בתקופת הדוח.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי לשנה הקרובה

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל, בפריסה ארצית, הכוללת קרקעות להשקעה ושטחים המיועדים להשכרה בעיקר בתחום מתחמי התדלוק והקמעונאות.

בכוונת החברה להמשיך בהשכרת נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה, בהשבתם ובפיתוחם וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות איתור, רכישה וייזום השקעות של נכסי מקרקעין בישראל להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב המיועדים לכלול מתחמי תדלוק ו/או שטחים מסחריים המהווים חלק אינטגרלי ממתחמי התדלוק ו/או איתור ורכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל הכוללים מתחמי תדלוק קיימים, והכל בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על-ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה.

נכון למועד הדוח, מרבית נכסיה של החברה נמצאים בשלבים שונים של תכנון, בין היתר, להגדלת מבנים, שינוי יעוד, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות הבניה בהם למטרות מסחר וקמעונאות ו/או מגורים ו/או

משרדים ו/או מלונאות ו/או חניונים (עיליים ותת קרקעיים) וכן עירוב שימושים, או הרחבה של תחנת התדלוק למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק. יצוין, כי ככל שיהיה בכך צורך, החברה תממן את פיתוח והשבחת כל אחד מנכסיה באמצעות שעבוד אותו נכס.

מובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את הנהלת החברה ו/או הדירקטוריון לסטות מהאמור ו/או לפעול בכל דרך אחרת, והכל בהתאם לצרכיה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, והחלטות מוסדות החברה כנדרש לפי כל דין.

בשנה הקרובה בכוונת החברה לפעול במסגרת האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, ולהמשיך ולקדם את הליכי התכנון השונים בנכסיה וכן להמשיך באיתור הזדמנויות חדשות.

סעיף 19 לעיל כולל מידע צופה פני עתיד המשקף את האסטרטגיה של החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה במועד התשקיף, על בחינות פנימיות שערכה החברה ועל הערכותיה לגבי המצב הכלכלי בארץ ולגבי אפשרויות התפתחותה הכלכלית והעסקית, וכן על כוונות החברה נכון למועד תשקיף זה. יודגש, החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של האסטרטגיה כאמור. האסטרטגיה שתינקט על ידי החברה בפועל, עשויה להיות שונה באופן מהותי מהמתואר בסעיף זה לעיל, לרבות בשל התפתחות התחרות והתחרות הסביבתית, אילוצים והתפתחויות רגולטוריות, השפעות מקרו-כלכליות וההזדמנויות העסקיות העומדות ואשר תעמודנה בפני החברה, כדאיות עסקית של הפעילות כאמור והחלטות ספציפיות שתתקבלנה בנושאים אלה. כן יודגש, כי השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה כאמור, אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה והיא עשויה שלא להתממש, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים כאמור או בשל התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

20. דיון בגורמי סיכון

המידע בדבר השפעת גורמי הסיכון שלהלן על פעילות החברה, הנו מידע צופה פני עתיד, הנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני ופרסומי בנק ישראל, הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר שלה והיכרותה את השווקים הרלוונטיים לתחום פעילותה, וכן על מידע שפורסם. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה כאמור.

פעילותה של החברה מושפעת מגורמי סיכון שונים הקיימים ביחס לתחומי פעילותה. להלן יצינו גורמי הסיכון העיקריים העשויים להשפיע על פעילות החברה:

20.1. גורמי סיכון מאקרו כלכליים

20.1.1. האטה כלכלית

כלל נכסיה המניבים של החברה מיקומם במדינת ישראל לפיכך הרעה במצב הכלכלי של מדינת ישראל, כגון מיתון כלכלי, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עליה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל (ובכלל זה נכסי הנדל"ן של החברה), לירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן ולירידה בתשואות הנובעות מהם. כמו כן, להרעה במצב הכלכלי בישראל

עשויה להיות השלכה על יכולת החברה לקבל אשראי ומימון לצרכי פעילותה ו/או להקשות עליה במחזור הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות המימון, וכן להוביל לירידה בקצב התחלות הבניה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, לקיטון בפעילות החברה ולשחיקה ברווחיותה. יצוין, כי האטה כלכלית במשק הישראלי עשויה להביא לעלייה ברמות הסיכון אליהן חשופים בעלי נדל"ן מניב, וזאת בין היתר, בעקבות ירידה בגובה דמי השכירות ו/או ביכולת התשלום של השוכרים ובביקוש לשכירת הנכסים. זאת ועוד, כי נכון למועד הדוח לחברה שוכר עיקרי, ופגיעה באיתנותו הפיננסית עשויה להשפיע על יכולתו לעמוד בהתחייבויותיו כלפיה וכתוצאה מכך עשויה החברה להיפגע באופן משמעותי (לפרטים אודות גורם סיכון – שוכר מהותי, ראו סעיף 9.6 להלן).

בהקשר זה יצוין, כי החל מהמחצית השנייה של שנת 2022 המשק חווה סביבה אינפלציונית גבוהה ובניסיון בלימתה עליות ריבית משמעותיות, אשר התמתנו לאורך השנים 2024 ו-2025, בין היתר על רקע תחילת הורדות ריבית. כל זאת, על רקע השפעות מלחמת רוסיה-אוקראינה ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ברבעון הרביעי לשנת 2023, שהובילו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה בפעילות הכלכלית בישראל. עם זאת, בהמשך ובהינתן הפסקת אש במלחמת חרבות ברזל, ניכרו סימני התייצבות ושיפור הדרגתי בפעילות הכלכלית, לצד המשך מגמת ההתמתנות בסביבה המאקרו-כלכלית.

חוסר הוודאות בסביבה המאקרו כלכלית, בין היתר לאור חוסר הוודאות בהתפתחויות הצפויות של הימשכות מלחמת רוסיה-אוקראינה וחזרה ללחימה עצימה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" והשפעת העתידית על המשק, מוביל לעליה בסביבת הסיכון בה פועלת החברה, בשל השפעות פוטנציאליות מהותיות על המשק ועל ענף הנדל"ן, שעשויות לבוא לידי ביטוי גם בשנים הבאות. לפרטים נוספים אודות השפעת הסביבה המאקרו כלכלית, מלחמת רוסיה-אוקראינה ומלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיפים 8.1-8.3 לעיל.

המצב האמור, עשוי להשפיע הן על הקבוצה בתחום הדלקים והקמעונאות והן על החברה בתחום הנדל"ן המניב. נכון למועד הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת המשך הלחימה בין רוסיה ואוקראינה ו/או השפעת חזרה ללחימה עצימה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" והתפתחות המלחמה בחזיתות נוספות ו/או המשך ההאטה הכלכלית הן בעולם והן בישראל על פעילות החברה.

20.1.2 שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני מדיני בישראל

למצב הבטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה כתוצאה מירידה בביקושים לנכסים מניבים. בנוסף, להרעה במצב הבטחוני עשויות להיות השלכות לתוכניות עתידיות של החברה לייזום הנדל"ן שברשותה והשבחת נכסיה, לרבות, במחסור בכוח אדם בענף הנדל"ן בשל גיוסי מילואים וללא התראה מוקדמת ובשל סגר על אזורי יהודה, שומרון וחבל עזה ולהתייקרות עלויות בענף הנדל"ן. כמו-כן, המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים (בעיקר אבן).

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה רצחנית. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, פרצה מערכה מתמשכת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חזבאללה, אך נכון למועד הדוח ישנה הפסקת אש בשתי החזיתות.

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות חברות הדירוג S&P אשר הורידה את דירוג מדינת ישראל לרמה A וחברת הדירוג מודייס אשר הורידה את דירוג מדינת ישראל מ-A1 ל-Baa1 וכן שתי החברות הורידו את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את עתיד המלחמה וההתפתחויות במצב הבטחוני.

גורמים אלו עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3 לעיל.

20.1.3 סיכוני ריבית ומדד המחירים לצרכן (אינפלציה)

מרבית התחייבויות החברה מושפעות משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של החברה בגין פרויקטים עתידיים, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל הווחיות החברה. כמו-כן, תזרימי המזומנים של החברה מדמי השכירות וכן, מימון אשראים הצמודים למדד חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.2 ו-8.4 לעיל.

20.1.4 סיכוני סייבר

איומים במרחב הסייבר הינם איומים העשויים לגרום להשבתה, מניעת שירות מהותי, פגיעה מהותית בסודיות, זמינות ושלמות המידע וביצוע פעילות עוינת והונאות. בשנים האחרונות אנו עדים לגידול בתקיפות והחמרה כלל עולמית באיומים אלה, הן מהיבט היקף ההתקפות והן מהיבט תחכומן. מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד ואף להחמיר, על אף כל מנגנוני ההגנה המופעלים כנגדה.

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים, בין היתר, לניהול נתוני שוכרים, תשלומים וכיו"ב. מתקפת סייבר שמטרתה חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם, עלולה לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, פגיעה בסודיות, בשלמות ובזמינות המידע שברשותה ועובדיה, אובדן מידע או דליפת מידע עסקי רגיש והוצאות לשיקום המערכות. נכון למועד הדוח לא התרחש אירוע מהותי בחברה מסוג זה. יצוין, כי במהלך שנת 2024 חוותה סונול ישראל מתקפת סייבר. סונול ישראל הצליחה לעמוד במתקפה זו, ולא נגרמה לה פגיעה מהותית. החברה בוחנת, מעת לעת את ההגנה מפני סיכונים אלו ומיישמת טכנולוגיות שונות על מערכותיה על מנת לצמצם את האפשרות לפגיעה מסיכונים אלו. יצוין, כי בכל מקרה לא ניתן למנוע באופן מוחלט התקפות סייבר ו/או להגן באופן מוחלט על נזקים שעלולים להיגרם מהתקפות סייבר. כמו כן, יצוין כי המערכות של החברה נשענות על מערכות סונול, אשר אחראיות למניעה ותגובה לאירועי סייבר.

20.1.5 קשיי מימון

משבר פיננסי, וקטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון, עשויים לפגוע באפשרות החברה לגיוס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

20.2. גורמי סיכון ענפיים

20.2.1. ירידה בביקוש לשטחי השכרה

ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחויות בענף הקמעונאות והמסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסי הנדל"ן של החברה, אשר מרביתם מיועדים, בין היתר, לפעילות קמעונאית. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.6 ו-8.7 לעיל.

20.2.2. מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות

החברה מושפעת ממדיניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמינות קרקעות ומחירן. כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות בייעוד מתאים ובמדיניות הממשלה. בהקשר זה, יצוין שהתהליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקצאה, ייעוד והשבחה של קרקעות אורכים פעמים רבות זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתוכניות פיתוח ובהקצאת קרקעות חדשות לפי תב"ע כמו גם לגידול בהשקעות הוניות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילותה של החברה. למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות ביחס לפעילות ההשכרה של נכסים ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי בניה וכיו"ב. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.6 ו-8.7 לעיל.

20.2.3. היתרים, רישיונות ואישורים מרשויות

החברה פועלת למימוש מיטבי של פוטנציאל נכסי הנדל"ן שברשותה, באמצעות פיתוחם של הנכסים הקיימים תוך קידום סטאטוס תכנוני להשבחתם והרחבתם, הגדלת זכויות, שינוי ייעוד ושימושים, וכן איתור נכסים נוספים, ייזום והקמת פרויקטים חדשים בתחום הנדל"ן המניב. על כן, עיכובים או אי-קבלת האישורים הנדרשים מגורמים שונים ברשויות השונות, לרבות בתחום ההיתרים, רישיונות ואישורים, עשויים לגרום להליכים מתמשכים של הרשויות בפרויקטים ולהביא לפגיעה בהשלמת הפרויקטים של החברה במועד ובתוכניתה העסקית.

כמו כן, שינויים קיצוניים בתנאי היתרים, תקנים, מגבלות ופיקוח הממשלתי, כגון, שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

20.2.4. היצע שטחים להשכרה

גידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחים מניבים נוספים עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים ועל תוצאותיה של החברה.

20.2.5. איכות הסביבה ורגולציה

החברה כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים, ובין היתר בסוגיות הקשורות באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פינוי פסולת מאתרי בניה וכדו'), ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן לרעה. החמרה בדרישות רגולטוריות כגון אלו תיאלץ את החברה להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

20.2.6. תחרות

ענף הנדל"ן המניב בישראל נתון לתחרות רבה. למתחרי החברה עלולה להיות גישה למספר גבוה יותר של משאבים פיננסיים, שיווקיים ואחרים ואף גישה למימון בתנאים אטרקטיביים יותר מאלו של החברה. החרפת התחרות עלולה להביא לירידה בדמי השכירות ולהשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים נוספים אודות התחרות עימה מתמודדת החברה בתחום פעילותה, ראו סעיף 11 לעיל.

20.3. סיכונים מיוחדים לחברה

20.3.1. חשיפה לענף הדלק

נכון למועד הדוח כלל נכסי החברה מושכרים לסונול ישראל בשימוש של תחנות תדלוק ושטחי קמעונאות ומסחר וכן אתר מסוף הדלקים, על כן פגיעה בענף הדלקים ו/או מעבר לאנרגיות חלופיות עשויה להביא לירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק. עם זאת, מרבית נכסי החברה מושכרים לסונול ישראל, שהינה בעלת השליטה בחברה, בתקופות שכירות ארוכות ולכן לא צפויה השפעה מהותית ומיידית על רווחיות החברה. לפרטים אודות ענף הדלקים ראו סעיף 9.7 לעיל.

20.3.2. תלות בשוכר עיקרי

נכון למועד הדוח, סונול ישראל הינה שוכר עיקרי של החברה, השוכרת את מרבית נכסיה של החברה למעט נכס רמתיים המושכר על-ידי החברה לצד שלישי (שאינו צד קשור לחברה או לבעל השליטה בה). הרוב המוחלט של הכנסות החברה נובעות מתשלומי דמי שכירות מסונול ישראל, שהינה בעלת השליטה בחברה. הכנסות החברה מהשכרת נכסיה המניבים לסונול ישראל בשנת 2024 עמדו על 97% מסך הכנסות החברה ובשנת 2025 עמדו על 97% מסך הכנסות החברה. ריכוזיות זו מעלה את החשיפה של החברה לסיכונים הנובעים משוכר עיקרי ו/או ענף ספציפי בה פועל השוכר, כמפורט בסעיף 9.6 לעיל. שינוי לרעה במצבה הכלכלי של סונול ישראל ופגיעה באיתנותה הפיננסית, עלולה לגרום לפגיעה ביכולתה של סונול ישראל לעמוד בהתחייבויותיה כלפי החברה בתשלומי דמי השכירות, ואף לסיום הסכמי השכירות ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

לפרטים אודות התחייבותה של סונול ישראל לדווח לחברה אודות אי עמידתה ביחס שנקבע בין ה- EBITDA השנתי לבין דמי השכירות השנתיים, ראו סעיף 9.6.1.1(2)(א) לעיל.

יצוין, כי ככל שסונוול ישראל תסיים את התקשרותה עם החברה בהסכמי השכירות והפעלת נכסי החברה, מכל סיבה שהיא, החברה תשקול להפעיל את הנכסים בעצמה או להתקשר בהסכמי שכירות והפעלה של נכסיה עם צדדי ג', שאינם נמנים על קבוצת סונוול.

20.3.3. תלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, לכן שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. כמו כן, התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4 לעיל.

20.3.4. ירידת שווי נכסי החברה

ירידה בשוויים של נכסי החברה עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי החברה בהתאם לשוויים ההוגן.

טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על-פי השפעתם על עסקי החברה למועד הדוח:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
	√		האטה כלכלית
√			שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני
	√		סיכוני ריבית ומדד
√			סיכוני סייבר
√			קשיי מימון
	√		ירידה בביקוש לשטחי השכרה
√			מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות
	√		היתרים, רישיונות ואישורים
	√		היצע שטחים להשכרה
	√		איכות הסביבה ורגולציה
√			תחרות
	√		חשיפה לענף הדלקים
		√	תלות בשוכר עיקרי
	√		תלות במקורות מימון
	√		ירידת שווי הנכסים



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
החברה לתקופה של שניים עשר
חודשים שהסתיימו ביום 31
בדצמבר 2025

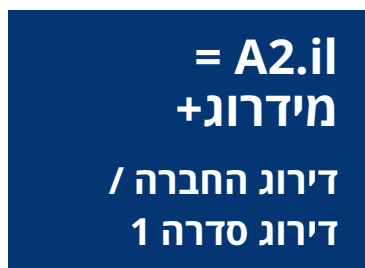
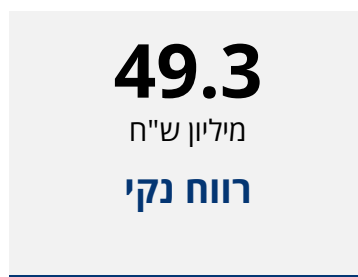
דירקטוריון סונול נדל"ן והשקעות בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ("מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד אישור דוח זה ("דוח הדירקטוריון" או "הדוח").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי החברה, כפי שנכלל בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה. כמו כן, בפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח תקופתי זה מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים").



הדוח נערך בהתאם לתקנות הדוחות, והוא עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה אינו ודאי והתוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח ("מידע צופה פני עתיד"). לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת, כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר כי מידע שנחזה להיות מידע צופה פני עתיד חלה עליו אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

תמצית ביצועים
לתקופת דו"ח
ליום 31 בדצמבר 2025



(*) בנוסף ל- 33 הנכסים המוחזקים על-ידי החברה כאמור, החברה התקשרה ב- 4 עסקאות משותפות לפיתוח מתחמי תדלוק וקמעונאות
(**) שווי נכסים לא משועבדים כ-90%



1. מבוא

1.1 החברה התאגדה והוקמה ביום 29 בדצמבר 1969 תחת השם "כימ-עמי בע"מ" כחברה פרטית בערבון מוגבל, בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 כאשר במהלך שנת 2018 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

1.2 ביום 4 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 180,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') של החברה ("אג"ח א'") אשר הוצעו לציבור מכוח התשקיף, במסגרת ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 30 ביולי 2025 ("ההודעה המשלימה") בתמורה לסך של 180,000 אלפי ש"ח (ברוטו). בכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. אג"ח א' נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.3 ביום 5 באוקטובר 2025, השלימה החברה את הליך הנפקתן ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוכן 2,908,104 מניות הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים מכוח דוח הצעת המדף מיום 30 בספטמבר 2025 ("דוח הצעת המדף"),² בתמורה לסך נטו של 119,585 אלפי ש"ח, ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

1.4 נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה סונול ישראל בע"מ ("סונול ישראל" או "החברה האם") המחזיקה בכ- 79.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, סונול ישראל הינה חברה פרטית בערבון מוגבל בשליטה מלאה של קרן גז ונפט ישראל - שותפות מוגבלת (Israel Oil & Gas Fund Limited Partnership) ("הקרן"), ומר דוד ויסמן הינו בעל השליטה בקרן. לפרטים אודות בעלת השליטה, סונול ישראל, ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח זה.

1 מסי' אסמכתא: 056841-01-2025, המובא בזאת בדרך ההפניה.

2 כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2025 (מסי' אסמכתאות: 073056-01-2025 ו-073294-01-2025), המובאות בזאת בדרך ההפניה.

2. תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

2.1 נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום פעילות אחד, המהווה מגזר פעילות יחיד בדוחותיה הכספיים, שהינו: **תחום פעילות הנדל"ן המניב** – פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר על-ידיה ובאמצעות חברות בנות וכוללת, בין היתר, את החזקתם, השכרתם, פיתוחם והשבחתם של נכסי הנדל"ן המניב הקיימים של החברה, שבעיקרם משמשים למתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר, לוגיסטיקה, אחסון וניפוק דלקים, על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים של החברה וכן פועלת החברה לאיתור נכסי נדל"ן מניב נוספים בישראל, וליזום ולהקמת פרויקטים חדשים בשטחם כמפורט להלן.

2.2 במסגרת פעילותה בתחום, פועלת החברה למימוש מיטבי של פוטנציאל נכסי הנדל"ן שברשותה, באמצעות פיתוחם של הנכסים הקיימים תוך קידום סטאטוס תכנוני להשבחתם והרחבתם, הגדלת זכויות שינוי ייעוד ושימושים.

2.3 נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ומנהלת פורטפוליו של 33 נכסים הנמצאים במיקומים אטרקטיביים בפריסה גיאוגרפית נרחבת במדינת ישראל.

2.4 מתוך הנכסים המניבים של החברה כאמור, 30 נכסים משמשים כמתחמי תדלוק, קמעונאות ומסחר המיועדים לפיתוח תוך קידום סטאטוס תכנוני להשבחתם ונמצאים בשלבים שונים של תכנון. הפיתוח האמור כולל, בין היתר, הגדלת מבנים, שינוי יעוד, ניצול זכויות בניה, השבחה והגדלת זכויות הבניה בנכסים לכ- 106 אלפי מ"ר נוספים המיועדים ל- (א) מטרות מסחר וקמעונאות ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות לא כולל חניונים (עיליים ותת קרקעיים) וכן (ב) עירוב שימושים או הרחבה של תחנת התדלוק הקיימת למתחמים קמעונאיים ומסחריים בשילוב תחנת התדלוק. בנוסף, לחברה שני נכסים מניבים המשמשים כאתר מסוף דלקים ולוגיסטיקה הממוקמים בחוף שמן בחיפה, האחד מתחם חוות המיכלים והשני מחולק לשני מתחמים: מתחם לוגיסטי א' ומתחם לוגיסטי ב'. מתחם לוגיסטי א' כולל בשטחו מחסן לוגיסטי ומפעל לייצור שמנים ואוריאה ומתחם לוגיסטי ב' ברובו קרקע פנויה עליה מצויה תחנת תדלוק בלבד – המשתרעים יחד על שטח קרקע של כ- 32 דונם (**מתחם חוות המיכלים**) ו- **"המתחם הלוגיסטי"**, יקראו יחדיו: **"אתר מסוף דלקים"**). יצוין, כי מתחם לוגיסטי א' מושכר במלואו לסונול ישראל ומשמש אותה בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים. בשלב הראשון, בכוונת החברה, להקים בשטח מתחם

לוגיסטי ב' מרכז לוגיסטי (**"מרלו"ג**) בשטח של כ- 13,404 מ"ר, אשר נמצא בהליך לקבלת היתר בניה. מתחם זה מיועד להקמה על ידי החברה או במסגרת שותפות עם צד ג' או מכירה. בשלב השני, לאחר פינוי מפעל האוריאה אל שטח חוות המיכלים ופינוי מפעל השמנים אל מחוץ למתחם הנכס, יוקם במתחם לוגיסטי א' מבנה לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 5,638 מ"ר (הרחבה של המרלו"ג). כמו כן, בכוונת החברה לפעול לקידום תכנון עתידי להרחבה של אחד המבנים בשטח המרלו"ג בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, כך שסך הכל כלל המבנים הלוגיסטיים ישתרעו יחדיו על שטח כולל של כ- 24,000 מ"ר.



30 נכסים

משמשים כמתחמי תדלוק,
קמעונאות ומסחר
המיועדים לפיתוח

במקביל, החברה בוחנת פניות להשכרת שטח הקרקע בלבד לצרכים שונים כגון אחסון מכולות ואחרים.

לפרטים נוספים אודות מתחם חוות המיכלים ומתחם "המסחר החופשי" והמפעל, אשר כל אחד מהם הינו נכס מניב מהותי מאוד של החברה ראו סעיפים 9.12.1 ו- 9.12.2 בפרק א' לדוח זה. מעבר לזכויות האמורות לחברה זכויות נוספות בנכס מקרקעין המיועד לפיתוח הממוקם בצמוד לתחנת התדלוק "גיבורי ישראל" באזור התעשייה פולג בעיר נתניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1(ג) לפרק א'.

2.5 ביחס למרבית הנכסים המוחזקים על-ידי החברה, החברה הגישה בקשות להוספת זכויות בנייה בסך כולל של כ- 149,933 מ"ר.³

2.6 מרבית הנכסים המניבים של החברה מושכרים לסונול ישראל לצורך פעילותה הן בהפעלת תחנות התדלוק תחת רשת "סונול" (באמצעות חברת הבת ספרינט מוטורס בע"מ) והפעלת הפעילות הקמעונאית של חנויות נוחות תחת המותג "Sogood" והן בתחום פעילותה לייצור, אחסון והנפקה של מוצרי נפט, שמנים, אוריאה ומוצרים נוספים וכן לניפוק מוצרי נפט. יצוין, כי סונול ישראל משכירה חלק משטחי הנכסים בשכירות משנה לצדדי ג' (שאינם צד קשור) לשימוש מסחרי לעסקים משלימים למתחמי התדלוק, כגון: מתקני רחיצת מכוניות, חנות לאביזרי רכב, כספומטים, תיבות דואר, פנצ'ריות, הצבת אנטנות סלולריות וכיו"ב. על כן, סונול ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה ולפיכך לחברה תלות בסונול ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה. כמו כן, לחברה נכס נוסף בהוד השרון ("**תחנת דלק רמתיים**") אשר מושכר לצד ג'. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו סעיפים 4 ו- 9 בפרק א' לדוח זה.

3 כולל את סך זכויות הבניה הקיימות הלא מנוצלות, סך הזכויות הבניה המבוקשות וכן סך זכויות הבניה העתידיות הנוספות בכלל נכסי החברה. לפרטים ראו סעיף 3.1.4 בפרק א' בדוח זה לעיל.

3. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

3.1 הנפקה ראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ורישומן למסחר בבורסה

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, בחודש אוגוסט 2025, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 180,000,000 ש"ח ערך נקוב אג"ח א' אשר הוצעו לציבור מכוח התשקיף, במסגרת ההודעה המשלימה (כהגדרתה לעיל) בתמורה לסך של 180,000 אלפי ש"ח (ברוטו). בכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

3.2 אימוץ מדיניות תגמול

ביום 28 בספטמבר 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את אימוץ מדיניות התגמול של החברה לתקופה בת חמש שנים החל מיום 3 באוגוסט 2025 ("מדיניות התגמול"), זאת לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול של החברה, ובהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2025.⁴

3.3 הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה

כאמור בסעיף 1.3 לעיל, בחודש אוקטובר 2025 השלימה החברה את הליך הנפקתן ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוכן 2,908,104 מניות הוצעו לציבור מכוח דוח הצעת המדף (כהגדרתו לעיל) ובכך הפכה החברה מתאגיד מדווח כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות.

3.4 מכירת תחנת תחבורת חיפה

ביום 22 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי למכירת המקרקעין בהם מצויה תחנת תחבורת חיפה תמורת סך של 9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. מסירת החזקה במקרקעין נקבעה ליום 22 בינואר 2026. נכון למועד אישור הדוח, העסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו באור 1א' לדוחות הכספיים, וסעיף 3.1.5 בפרק א' לדוח זה לעיל.

3.5 התקשרות בהסכם מסגרת להשכרת שטחים להקמת מתקני אגירה

ביום 18 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם סונול ישראל וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("היזם"), לשיתוף פעולה לטובת איתור, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה עצמאיים במתח גבוה ו/או עליון, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי היזם וסונול ישראל בחלקים שווים ביניהם ("הסכם המסגרת" ו-"התאגיד המשותף"), באתרים בהם לחברה יש זיקה לקרקע מסוג בעלות או חכירה, המפורטים בהסכם, וכן באתרים אחרים אותם תציע החברה ליזם ("האתרים" וכל מתקן אגירה בכל אחד מהאתרים "פרויקט", בהתאמה). הסכם המסגרת מגדיר את העקרונות הבסיסיים שיש לכלול בהסכמי השכירות שייחתמו בין החברה לבין כל תאגיד משותף ביחס לכל פרויקט.

במסגרת ההסכם, החברה תעניק ליזם ולסונול ישראל אופציה לקבלת זכות שכירות באתרים, לתקופה של 5 שנים, כאשר דמי האופציה יעמדו על 50% מדמי השכירות השנתיים (כהגדרתם להלן). עם מימוש האופציה, ייחתם הסכם שכירות לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי פרמטרים שנקבעו בהסכם וביניהם: גודל המקרקעין, מיקום עם פרמיה תוספתית אורבנית וגודל הספק מ"ו, אשר עשויים להגיע להיקף שנתי כולל בסך של כ-

4 מס' אסמכתא: 2025-01-072458, המובא בזאת בדרך ההפניה.

7 מיליון ש"ח (בהנחה שכלל האופציות בגין שמונת האתרים תמומשנה) ("דמי השכירות השנתיים"). בנוסף, החברה תהיה זכאית לתשלומים חד-פעמיים בגין אבני דרך שונות בפרויקט, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם המסגרת, ראו סעיף 15.7 לפרק א' לדוח זה לעיל, ביאור 17ה' לדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2025.⁵

3.6 התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה לתכנון בקשר עם תחנת הדלק "דניה" בחיפה

ביום 23 בנובמבר 2025 נחתם בין החברה לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותף") הסכם לשיתוף פעולה לתכנון, בקשר עם קידום תב"ע חדשה ומפורטת ביחס לחלקה 202 בגוש 12264 בחיפה (בבעלות השותף) ולחלקה 203 בגוש 12264 בחיפה, בשטחה נמצאת תחנת "דניה" (ואשר החברה זכאית להירשם כבעלת הזכויות בה), שמטרתו שינוי ייעוד והגדלת זכויות בניה כך שיתאפשרו שימושי מסחר, תעסוקה ודיור והוצאת היתרי בניה. לפרטים נוספים אודות ההסכם ותנאיו, ראו סעיף 2.1.3 לפרק א' לדוח זה לעיל.

3.7 התקשרות בהסכם לרכישת מלוא מניות חברת השקעות בכיף - ביתן בע"מ

ביום 27 בינואר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים בתנאים דומים עם סונול ישראל ועם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותפים"), לרכישת מלוא הון המניות של חברת השקעות בכיף - ביתן בע"מ, המחזיקה (בעקיפין) ב-50% מהזכויות במקרקעין בביתן אהרון, בשטח כולל של כ-5,966 מ"ר, עליהם מצויה תחנת תדלוק וחנות נוחות. התמורה הכוללת נקבעה על סך 6,600 אלפי ש"ח (בחלקים שווים בין סונול ישראל לבין השותפים), והשלמת העסקה הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכמים. לאחר מועד הדוח, ביום 1 במרץ 2026 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים אודות ההסכמים ותנאיהם, לרבות תנאים מתלים והסכם דמי שימוש עם סונול ישראל, ראו סעיף 2.1.2.5 לפרק א' לדוח זה לעיל.

3.8 לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והשפעות האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיפים 7.1 ו-7.2 בפרק א' לדוח זה לעיל.

3.9 לפרטים אודות השפעות המצב הבטחוני בישראל (מלחמת "חרבות ברזל") על פעילות החברה, ראו סעיף 7.3 בפרק א' לדוח זה לעיל.

3.10 לפרטים נוספים אודות אירועים במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים.

3.11 לפרטים נוספים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

4. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2025 בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025
הסברי הדירקטוריון		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	123	37,035
הגידול ביתרת המזומנים נובע כתוצאה מפקדון כספי הנובע מתמורת הנפקת אג"ח א' והמניות, בניכוי פירעון ההלוואה שנטלה החברה מחברת האם, ויתרת החוב השוטפת. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.		
קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	80,664
הגידול נובע כתוצאה מתמורת הנפקת אג"ח א' והמניות, בניכוי פירעון ההלוואה שנטלה החברה מחברת האם, ויתרת החוב השוטפת. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.		
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	1,414	1,581
סה"כ נכסים שוטפים	1,537	119,280
נכסים שאינם שוטפים		
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	26,232	28,009
הגידול נובע בעיקרו מהלוואה שניתנה על ידי החברה לפרויקט במושב משמר השבעה.		
רכוש קבוע, נטו	-	2,795
השקעות במתקנים סולאריים של החברה, ראו באור 4 לדוחות הכספיים.		
נדל"ן להשקעה, נטו	916,349	940,223
השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מרכישת הבעלות על חלק החברה בקרקע בתחנת משגב ממנהל מקרקעי ישראל, בגין עליית ערך של הנדל"ן להשקעה במתחמי התדלוק והמסחר ובחוות המיכלים במתקני חיפה, ומנגד ממימוש הנכס בתחנת תחבורת.		
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	942,581	971,027
סה"כ נכסים	944,118	1,090,307

סעיף	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבנקים	3,342	3,342
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברת האם	22,957	-
חברה אם	34,434	853
ספקים וזכאים אחרים	1,596	4,386
סה"כ התחייבויות שוטפות	62,329	8,581
התחייבויות שאינן שוטפות		
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	35,718	32,376
אגרות חוב	-	178,531
התחייבויות מיסים נדחים	28,682	33,719
חברה אם	149,220	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	213,620	244,626
סה"כ התחייבויות הון	275,949	253,207
הון	668,169	837,100
סה"כ הון והתחייבויות	944,118	1,090,307

הסברי הדירקטוריון

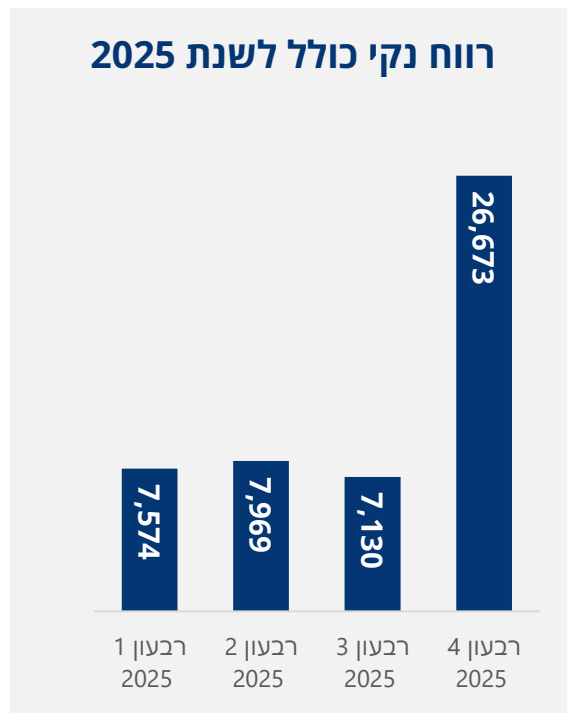
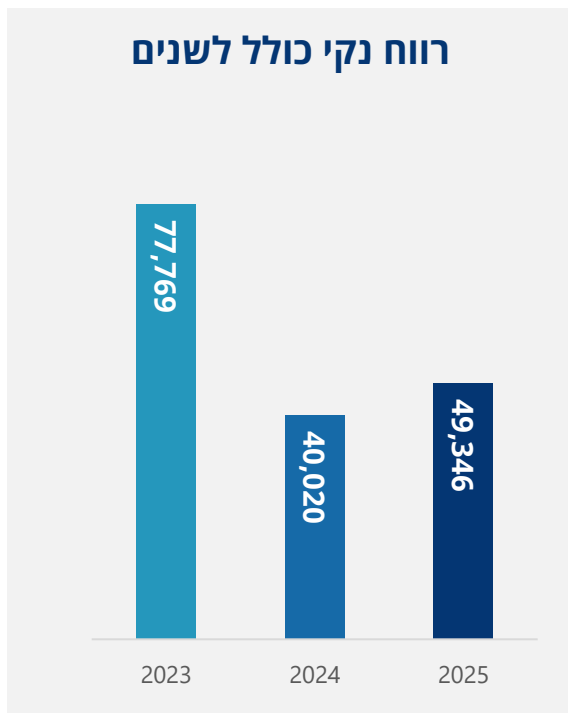
5. תוצאות הפעילות

5.1 להלן יוצגו נתוני רווח והפסד לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2025
הכנסות	49,474	52,033	54,477
הכנסות עיקר השינוי נובע מגידול הכנסות מדמי שכירות בעיקר עקב עליית מדד המחירים לצרכן, והכנסות מפעילות הגגות הסולאריים החל מיולי 2025.			
שערוך נדל"ן להשקעה	64,250	15,104	21,745
השיערוך נובע מגידול בשווי ההוגן במתחמי התדלוק והמסחר ובחוות המיכלים במתקני חיפה.			
הוצאות הנהלה וכלליות	3,625	4,807	4,794
-			
רווח תפעולי	110,099	62,330	71,428
הוצאות מימון	9,435	10,818	9,933
-			
הכנסות מימון	-	1,450	2,511
נובע מגידול ביתרת המזומנים וקרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.			
רווח כולל לפני מס	100,664	52,962	64,006
-			
הוצאות מסים	22,895	12,942	14,660
-			
רווח נקי כולל לשנה	77,769	40,020	49,346

5.2 להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה במאוחד בשנת 2025 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום				
סעיף	31 בדצמבר 2025	30 בספטמבר 2025	30 ביוני 2025	31 במרץ 2025
הכנסות	14,126	13,784	13,304	13,263
שערוך נדל"ן להשקעה	21,247	498	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	1,658	1,123	1,054	959
רווח תפעולי	33,715	13,159	12,250	12,304
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(818)	3,899	1,874	2,467
רווח כולל לפני מס	34,533	9,260	10,376	9,837
הוצאות מסים	7,860	2,130	2,407	2,263
רווח נקי כולל לשנה	26,673	7,130	7,969	7,574



6. נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה לתקופות של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025, בהתאם לדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2025
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	39,199	40,753	42,116
השינוי נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי השינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.			
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה (*)	(36,948)	(9,476)	(6,631)
השינוי נובע בעיקרו מגידול בהשקעות נדל"ן להשקעה בניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת תחנת תחבורת.			
מזומנים ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) מימון	(2,267)	(31,210)	81,450
הגידול נובע בעיקרו מתמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת המניות.			

יצוין, כי החברה לא צופה קשיי נזילות מפעילותה השוטפת, לפרטים ראו סעיף 7 להלן.
 (*) החברה בדעה כי הקרנות הכספיות משמשות כחלק ממערך ניהול המזומנים השוטף ולפיכך מוצגת בנפרד מפעילות השקעה

7. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים נכון ליום 31 בדצמבר 2025
נכסים שוטפים	1,537	119,280
התחייבויות שוטפות	(62,329)	(8,581)
עודף (חוסר) התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	(60,792)	110,699

8. מקורות המימון

8.1 למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת ואת השקעותיה בעיקר מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילותה השוטפת, מהלוואות שנטלה מגופים בנקאיים, וכן מתמורת הנפקת מניות החברה ואג"ח א', כאמור בסעיפים 1.2 ו- 1.3 לעיל. לפרטים אודות הסכמי ההלוואה של החברה, ראו סעיף 12 בפרק א' לדוח זה לעיל.

8.2 יובהר, כי חלק מתמורת ההנפקות האמורות יועד לפירעון הלוואה שנטלה החברה מסונוול ישראל. במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה את יתרת הלוואה כאמור בסך של כ- 160 מיליון ש"ח (היתרה נכון למועד הנפקת אג"ח א'), וכן את יתרת ההתחייבות השוטפת לחברת האם. כך שהלוואה נפרעה במלואה. לפרטים אודות ייעוד תמורת ההנפקות האמורות ראו סעיפים 5.2 בפרק 5 לתשקיף וסעיף 12 לדוח הצעת המדף (כהגדרתו בסעיף 1.3 לעיל).

8.3 לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו סעיף 12 בפרק א' לדוח זה לעיל.

8.4 לפרטים בדבר רישום למסחר והנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, ראו סעיף 3.1 לעיל.

8.5 לפרטים בדבר אג"ח א' של החברה שבמחזור, ראו **נספח א'** לדוח זה.

9. בחינת סימנים לירידת ערך

לפרטים אודות ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.





10. תרומות

נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות תרומות והינה פועלת למתן תרומות בהתאם להחלטות הנהלה כפי שמתקבלות מעת לעת.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו שניים. בנוסף, בהתאם להוראות חוק החברות, לפחות אחד מן הדירקטורים החיצוניים בחברה, שימונו על ידי האסיפה הכללית שלה, יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

נכון למועד אישור הדוח, מכהנים בחברה 6 דירקטורים אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ה"ה דוד ויסמן (יו"ר הדירקטוריון), שלמה אבן, אברהם מגידו, מורן ויסמן סרוסי (סגן יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר הדירקטוריון), אהוד ארנון (דירקטור חיצוני) ושרה גאני (דירקטורית חיצונית)⁶ לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה להלן.

12. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה לא כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. נכון למועד אישור הדוח, מר אהוד ארנון וגבי שרה גאני מכהנים כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה.⁶ לפרטים נוספים אודותיהם, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה להלן.⁷

6 לאחר מועד הדוח, ביום 18 במרץ 2026 חדל מר זאב שטיין לכהן כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024217 ו- 2026-01-024219), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

7 כמו כן, ראו דיווחים מיידיים מהימים 27 באוגוסט 2025, 29 בינואר 2026 וכן 5 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-064413, 2025-01-010710 ו- 2026-01-020165), בהתאמה, המובאים בזאת בדרך ההפניה.

13. מבקר פנים

ביום 29 באוקטובר 2025 מונה מר יוסי ארנסט למבקר הפנים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 באוקטובר 2025.⁸ להלן פרטים אודות מבקר הפנים של החברה בהתאם לתקנות הדוחות:

שם:	יוסי ארנסט
מועד תחילת הכהונה:	29 באוקטובר 2025
השכלה:	בעל רישיון רואה חשבון, מבקר פנימי מוסמך (CIA), בודק שכר מוסמך
ניסיון מקצועי:	שותף ביקורת פנימית וחקירתית במשרד רואי החשבון רוזנבלום הולצמן ושות'
עמידה בהוראות הדין:	למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות.
החזקה בניירות ערך של החברה:	על פי הודעתו, מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים מהותיים/קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה:	למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה, למעט מתן שירותי ביקורת כמפורט בסעיף זה.
תפקיד אחר בחברה:	מבקר הפנים אינו עובד של החברה אלא מעניק שירותי ביקורת פנימית לחברה, לבעלת השליטה בה ולחברה קשורה נוספת, סונול גז בע"מ. מבקר הפנים אינו ממלא כל תפקיד אחר בחברה.
מועד ואופן המינוי:	מינוי מבקר הפנים אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת ביום 29 באוקטובר 2025. המינוי אושר בהתבסס על החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על מבקר הפנים בהתאם לדין ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התייחסו להשכלתו, כישוריו, ניסיונו המקצועי הרב והיכרותו המעמיקה של מבקר הפנים עם החברה ועם תחום הביקורת הפנימית בחברות מסוגה.
הממונה הארגוני על מבקר הפנים:	הממונה על מבקר הפנים הוא יו"ר הדירקטוריון, מר דוד ויסמן.
היקף העסקה:	120 שעות לתוכנית העבודה לשנת 2025.
השיקולים בקביעת תכנית הביקורת בחברה:	טרם נקבע.

8 מס' אסמכתא: 2025-01-081517, המובא בזאת בדרך ההפניה.

<p>המבקר הפנימי, על-פי הודעתו אשר הניחה את דעת ועדת הביקורת של החברה, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם להנחיות חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות וכן בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית תוך התאמת יישום ההנחיות של הלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA), זאת בנוסף להנחיות ולהוראות ספציפיות מעת לעת.</p>	<p>התקנים המקצועיים המקובלים שעל פיהם עורך מבקר הפנים את הביקורת:</p>
<p>למבקר הפנימי ניתנת גישה מלאה למידע, לרבות למערכות המידע של החברה ולנתונים הכספיים, והכל לצורך ביצוע תפקידו בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p>גישה למידע:</p>
<p>נכון למועד זה, הוחלט שמבקר הפנים יגבש סקר סיכונים לקביעת יעדי הביקורת הפנימית, ועל בסיס תוצאותיו תגובש תכנית עבודה שנתית ורב-שנתית. לכן, למועד דוח זה, לא הוגשו דוחות ביקורת.</p>	<p>דין וחשבון מבקר הפנים:</p>
<p>טרם נקבע.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים:</p>
<p>250 ש"ח בתוספת מע"מ לשעת ביקורת.</p>	<p>תגמול:</p>

14. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו סומך חייקין, רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר"). תוכנית העבודה של רואה החשבון המבקר היא שנתית. להלן פירוט שכר טרחה של רואה החשבון המבקר לשנים 2024 ו- 2025:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024			2025		
סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותי מס	סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותי מס
200	-	200 (*)	315	-	315 (*)

(*) כולל שירותים בגין תשקיף.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם לתעריף המוערך למתן שירותים, להיקף העבודה, לאופי העבודה, לניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

15. גילוי בדבר מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.



חלק 3 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו באור 2' לדוחות הכספיים.

17. גילוי אודות הערכות שווי מהותיות מאוד

לעניין פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד מיום 31 בדצמבר 2025, בדבר מתחם חוות המיכלים באתר מסוף דלקים "מתקן סונול" והמתחם הלוגיסטי המצויים בגוש 10899 חלקות 29, 31, 32, 21, 33, 34 ו-22, בחוף שמן – חיפה ("הערכות השווי"), ראו סעיפים 9.12.1 (ט) ו- 9.12.2 (ט) בפרק א' לדוח זה לעיל. וכן נספחים א' ו-ב' לפרק א' לדוח זה לעיל.

18. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

משרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ ("מעריך השווי") עולה כדי "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת סגל משפטית מספר 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד ("עמדת הסגל").

להלן פרטים בקשר עם מעריך שווי מהותי מאוד, לאור היקף שווי ההערכות שנערכו לחברה על ידו, בהתאם לעמדת הסגל, כאשר יצוין כי ההערכות השווי כשלעצמן אינן הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד:

ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	
זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, על ידי מר ירון ספקטור שמאי מקרקעין.
ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)	301 מיליון ש"ח
זהות התאגיד מזמין ההערכה	סונול נדל"ן והשקעות בע"מ
זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	חברת סונול נדל"ן והשקעות בע"מ באמצעות מר זאב כהן, מנכ"ל החברה.
מועד ההתקשרות בין המזמין ההערכה למעריך השווי	11.1.2026
הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ

בעל תואר ראשון בכלכלה ותואר ראשון (1988) ושני (1996) במינהל עסקים (התמחות בשיווק), מאוניברסיטת בר אילן, וכן שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב (1990). שמאי מקרקעין מוסמך בישראל על-פי חוק שמאי מקרקעין.	פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן.	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה
לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן להשפיע על תוצאות השומה.	התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי
קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בחודש אפריל 2021 ע"י החברה.	הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת שווי את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי
למבצע הערכת השווי ניסיון רב בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים.	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה

ליום 31 בדצמבר 2025 מעריך השווי ביצע סקירה, כמפורט בסעיף 24 לעיל, לנכסי חברה בשווי כולל של 301 מיליוני ש"ח.

החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הערכת שווי חברות ומכשירים פיננסיים אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים בביצוע הערכות שווי כאמור.

19. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מתפרסמת בד בבד עם פרסומו של דוח זה.

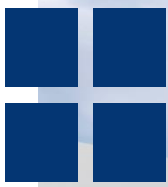
דוד ויסמן,

יו"ר הדירקטוריון

זאב כהן,

מנכ"ל החברה

תאריך: 22 במרץ 2026



נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

1. להלן יובא תיאור סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון למועד הדוח ובהתאם לשטר הנאמנות⁹:

אגרות חוב (סדרה א')	
ק	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות- מעל 5% מההתחייבויות)?
30.7.2025 ¹⁰	מועד ההנפקה הראשונה
180,000,000 ש"ח ערך נקוב.	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
-	מועדי הרחבת הסדרה
180,000,000 ש"ח ערך נקוב.	סך הערך הנקוב במועד הרחבת הסדרה (בש"ח)
180,000,000 ש"ח.	סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)
30.6.2027	מועד תחילת פירעון הקרן
2,358 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה למועד הדוח
178,531 אלפי ש"ח	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025
187,380 אלפי ש"ח	השווי בבורסה ליום 31.12.2025

9 כפי שפורסם ביום 3 באוגוסט 2025, וכפי שתוקן ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-057350 ו- 2025-01-063475, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

10 מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 22 ביולי 2025, נושא תאריך 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054570), המובא בזאת בדרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה א')	
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.17%.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2034 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה שיעור של 12.5% מתשלום הקרן.
מועדי תשלום הריבית	תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של השנים 2026 עד 2034 (כולל), כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2034.
הצמדה	קרן איגרות החוב והריבית בגינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025.
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
זכות המרה	אין
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
בטחונות	אין
זכות לבצע פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 11.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ואישורו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
דירוג	דירוג מקדמי של A2.il על ידי מידרוג בע"מ.
שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד (משמעות המונחים כהגדרתם בשטר הנאמנות)	-
מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה (משמעות המונחים כהגדרתם בשטר הנאמנות)	החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב או הנאמן, איגרות חוב (סדרה א') נוספות, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב שתוצענה לציבור בדוח ההצעה הראשונה ("הרחבת סדרה"), בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות שיעור ניכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן: (1) התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב (סדרה א'), אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות החוב הנוספות, לרבות איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה

אגרות חוב (סדרה א')

לאיגרות חוב, אם וככל שיונפקו כתבי אופציה כאמור, בדירוג שאיננו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה א') באותה עת קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור; (2) עובר למועד הרחבת הסדרה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות, וביכולתה לעמוד בהן גם מיד לאחר הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה ובהתחשב באיגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים בהתאם להוראות שטר זה, וביצוע הרחבת הסדרה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים בהתאם להוראות שטר הנאמנות ו- (4) נכון למועד ההרחבה איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מידי כאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות ולא תקום עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי כתוצאה מההרחבה כאמור.

איגרות החוב שתונפקנה מכוח התשקיף ואיגרות החוב הנוספות (ממועד הנפקתן), תהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל איגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה. איגרות החוב שתונפקנה מכוח התשקיף ואיגרות החוב הנוספות (ממועד הנפקתן), תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

מגבלות על ביצוע חלוקות

החברה מתחייבת כי החל ממועד חתימת שטר נאמנות זה, היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה"), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: (1) ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא פחת מ- 470 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו); (2) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות) על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה, לא יפחת משיעור של 29%; (3) רווחי החברה מתוכם יחולק הדיבידנד, לא יכללו רווחי שערך אשר לא מומשו; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, המצטבר אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 31 במרץ 2025, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 31 במרץ 2025 ("רווחי/הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בנינם לא בוצעה חלוקה יצטברו לרבעונים הבאים; (5) דירקטוריון החברה דן וקבע כי

אגרות חוב (סדרה א')

במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות או שקיימים סימני אזהרה כאמור לעיל ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וזאת בהילקח החלוקה בחשבון; (6) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות שבסעיף 4.8 לשטר הנאמנות לעיל ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); (7) במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה לא קיימת עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה ו- (8) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מידי

אם ימשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרתו בסיפא להלן) בחברה, למעט אם השעבוד הינו להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (Non-recourse), ובלבד שהליך מימוש השעבודים שהחל כאמור לא בוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

"**נכס מהותי**" הינו נכס או צירוף של נכסים אשר ערכו או ערכם המצרפי, לפי העניין, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 30% מסך המאזן של החברה, על פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) במועד האירוע.

אם הועמד לפירעון מידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) בהיקף העולה על 10% מהמאזן המאוחד של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (הסקורים או המבוקרים) האחרונים, ובלבד שהעמדה לפירעון מידי כאמור לא בוטלה בתוך שלושים (30) ימים.

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מס' חברה 7-070519-51

שם האחראי על הסדרה: מרב אורן עופר ודן אבנון

טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; דוא"ל: bonds@hermetic.co.il

כתובת למשלוח דואר: דרך ששת הימים 30, בני ברק.

3. כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

4. אמות מידה פיננסיות

א. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות ואופן עמידת החברה בהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (משמעות המונחים כמשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית
סעיף 4.8.1 לשטר הנאמנות	הון עצמי- 837 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-340 מיליון ש"ח.
סעיף 4.8.2 לשטר הנאמנות	יחס ההון למאזן- 77% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

ב. התאמת שיעור הריבית

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (אשר אי עמידה בהן לא תהווה הפרה אלא תגרוור התאמה בשיעור הריבית) ואופן עמידת החברה בהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (משמעות המונחים כמשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית
סעיף 4.5.1.1 לשטר הנאמנות	הון עצמי- כ- 837 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (סכום זה לא יצמד לבסיס הצמדה כלשהו).
סעיף 4.5.1.2 לשטר הנאמנות	יחס ההון למאזן- כ- 77% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות) לסך המאזן נטו ("יחס ההון למאזן") לא יפחת מ- 27%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.



פרק ג'

סונול נדל"ן והשקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025



סומך חייקין
רחוב נחום חת 7
תא דואר 15142
חיפה 3190500
04 861 4800

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של חברת סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סונול נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכך (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הנמדד כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים לפי שווי הוגן. יתרת נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 940,223 אלפי ש"ח. העלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינה 21,745 אלפי ש"ח, כמפורט בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים. מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינה אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות ואשר נקבעו, בין השאר, בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעורי ההיוון הרלוונטיים, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לאור האמור, שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן עשוי להשפיע גם על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 5. מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת בעיקרה על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה והכרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מהאמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב. לאור זאת ולאור העובדה כי נכסי הנדל"ן להשקעה הינם מהותיים מאוד בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים איכותיים וכמותיים וביצענו בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קיבלנו חלק מהערכות השווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי השמאים שאיתם עובדת החברה הם אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים, לרבות אלה שהועברו לשמאים, והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת שווי מסוימות ולצורך בחינת סבירות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכסים בהתאם למאפייניהם.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

1. מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
2. משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
3. מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
4. מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
5. מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשגיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.



כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא גיא אהרוני.

סומך חייקין
רואי חשבון

חיפה

22 במרץ 2026



KPMG סומך חייקין
רחוב נחום חת 7,
חיפה 3190500
04 861 4800

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת סונול נדל"ן והשקעות בע"מ
הגביש 6
א.ת. נתניה דרום

ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף סונול נדל"ן והשקעות בע"מ ("החברה")
מחודש אוגוסט 2025 ("תשקיף המדף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהצעות המדף שתפרסם החברה וככל שתפרסם בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025:

דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

חיפה, 22 במרץ 2026

סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום
31 בדצמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר מאוחדים
6	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
7	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
8-32	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של חברת סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סונול נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הנמדד כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים לפי שווי הוגן. יתרת נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 940,223 אלפי ש"ח. העלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינה 21,745 אלפי ש"ח, כמפורט בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינה אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות ואשר נקבעו, בין השאר, בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעורי ההיוון הרלוונטיים, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לאור האמור, שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן עשוי להשפיע גם על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 5.

מדידת השווי ההוגן של נדליין להשקעה מתבצעת בעיקרה על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה והכרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מהאמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב. לאור זאת ולאור העובדה כי נכסי הנדליין להשקעה הינם מהותיים מאוד בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדליין להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדלן להשקעה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים איכותיים וכמותיים וביצענו בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קיבלנו חלק מהערכות השווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדליין להשקעה.
 - בדקנו כי השמאים שאיתם עובדת החברה הם אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים, לרבות אלה שהועברו לשמאים, והשוונו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת שווי מסוימות ולצורך בחינת סבירות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכסים בהתאם למאפייניהם.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו :

1. מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
2. משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
3. מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
4. מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
5. מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא גיא אהרוני.

סומך חייקין
רואי חשבון

חיפה, 22 במרץ 2026

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
123	37,035	ה'1	מזומנים ושווי מזומנים
-	80,664	ה'1 ו'11	קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לקוחות
221	331		חייבים ויתרות חובה
1,193	1,250	3	
<u>1,537</u>	<u>119,280</u>		סה"כ נכסים שוטפים
6,197	6,197	17	השקעות בתאגידים מוחזקים
20,035	21,812	17	הלוואות לתאגידים מוחזקים ואחרים
-	2,795	4	רכוש קבוע, נטו
916,349	940,223	5	נדל"ן להשקעה
<u>942,581</u>	<u>971,027</u>		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>944,118</u>	<u>1,090,307</u>		סה"כ נכסים
			התחייבויות
3,342	3,342	6	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
22,957	-	1 ג' (ד')	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברת האם
34,434	853	14	חברה אם
1,596	4,386	7	ספקים וזכאים אחרים
<u>62,329</u>	<u>8,581</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
35,718	32,376	6	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	178,531	8	איגרות חוב
28,682	33,719	13	התחייבות מיסים נדחים
149,220	-	1 ג' (ד')	הלוואה לזמן ארוך מחברת האם
<u>213,620</u>	<u>244,626</u>		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>275,949</u>	<u>253,207</u>		סה"כ התחייבויות
		17	התקשרויות
-	-	9	הון מניות *
80,656	200,241		פרמיה
436,275	436,275		קרנות הון
151,238	200,584		עודפים
<u>668,169</u>	<u>837,100</u>		סה"כ הון
<u>944,118</u>	<u>1,090,307</u>		סה"כ התחייבויות והון
			* הון מניות ללא ערך נקוב, ראה ביאור 9
אלון בר	זאב כהן	דוד ויסמן	22 במרס 2026
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
49,474	52,033	54,477	10	הכנסות
64,250	15,104	21,745	5	שערוך נדל"ן להשקעה
(3,625)	(4,807)	(4,794)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
110,099	62,330	71,428		רווח תפעולי
(9,435)	(10,818)	(9,933)		הוצאות מימון
-	1,450	2,511		הכנסות מימון
(9,435)	(9,368)	(7,422)	12	הוצאות מימון, נטו
100,664	52,962	64,006		רווח לפני מסים על הכנסה
(22,895)	(12,942)	(14,660)	13	הוצאות מסים
77,769	40,020	49,346		רווח נקי וכולל לשנה
6.69	3.44	4.00	9	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלים של החברה (ש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון מניות *	פרמיה	קרנות הון	יתרת רווח	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	80,656	436,275	33,449	550,380	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	77,769	77,769	רווח נקי לשנת 2023
-	80,656	436,275	111,218	628,149	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	-	-	40,020	40,020	רווח נקי לשנת 2024
-	80,656	436,275	151,238	668,169	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	119,585	-	-	119,585	הנפקת מניות (**)
-	-	-	49,346	49,346	רווח נקי לשנת 2025
-	200,241	436,275	200,584	837,100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) הון מניות ללא ערך נקוב
 (**) ראה ביאור 1 ז'

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סונול נדל"ן והשקעות בע"מ

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
77,769	40,020	49,346	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לשנה
			התאמות :
(64,250)	(15,104)	(21,745)	5 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	101	פחת והפחתות
9,435	9,368	7,422	הוצאות מימון, נטו
22,895	12,942	14,660	הוצאות מסים על הכנסה
45,849	47,226	49,784	
(595)	374	(110)	שינוי בלקוחות
227	(40)	(58)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(535)	365	(104)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(903)	699	(272)	
(5,747)	(7,172)	(7,396)	מס הכנסה ששולם, נטו
39,199	40,753	42,116	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	(1,096)	-	4 תשלום מקדמה לרכישת עסקה משותפת
-	-	(1,895)	רכישת רכוש קבוע
-	-	9,000	5 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(1,681)	מס הכנסה ששולם בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(*) (2,684)	(2,113)	-	השקעות בתאגידים מוחזקים
(*) (12,605)	(*) (3,738)	(791)	הלוואות לתאגידים מוחזקים
(21,659)	(2,529)	(12,116)	5 רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	852	ריבית שהתקבלה
(36,948)	(9,476)	(6,631)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה (1)
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
12,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(3,008)	(3,342)	(3,342)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(22,957)	(22,957)	(172,177)	פירעון הלוואה מחברת האם
-	-	177,516	8 הנפקת אגרות חוב
-	-	119,585	הנפקת הון
-	-	(33,232)	פירעון אשראי חברת האם
21,133	5,909	-	קבלת אשראי מחברת האם
(9,435)	(*) (10,820)	(6,900)	ריבית ששולמה
(2,267)	(31,210)	81,450	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	80,023	גידול בקרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (1)
(16)	67	36,912	קייטון) גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים
72	56	123	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
56	123	37,035	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* סווג מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(1) החברה בדעה כי הקרנות הכספיות משמשות כחלק ממערך ניהול המזומנים השוטף ולפיכך מוצגת בנפרד מפעילות השקעה.

ביאור 1 - כללי

א. סונול נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר נרשמה בשנת 1969 בשם כימ-עמי בע"מ והחלה את פעילותה בתחום הנדל"ן בשנת 2019 ובהתאם שינתה את שם החברה. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה נתניה.

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. בנוסף, החברה מקימה ומפעילה מתקנים סולאריים לייצור חשמל בחלק מנכסי מקרקעין שבבעלותה.

נכון למועד הדוח הכספי, החברה ו/או חברות בת שלה מחזיקות ב-33 נכסי נדל"ן מניב אשר מרביתם מושכרים לסונול ישראל בע"מ (בעיקרם מתחמי תדלוק פעילים ורובם בבעלות החברה או בחכירה מהוונת לדורות). לעניין הליכי הרישום על שם החברה של הנכסים שהועברו אגב הפיצול, ראה ביאור 5 א'. מקצת מהנכסים מוחזקים בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין.

במסגרת פיצול הנכסים מאת סונול לחברה (כאמור ב-ג' להלן) הועברו לחברה מניות של חברות הבנות המחזיקות בנכסי מקרקעין (מתחמי תדלוק). בהתאם לכך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 הינם דוחות מאוחדים.

כמו כן, החברה התקשרה במספר הסכמים כדלקמן:

1. 4 הסכמים להשקעה בהקמת ארבעה מתחמי תדלוק באמצעות חברות מוחזקות ייעודיות (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 א'-ד').
2. בהסכם מסגרת עם "סונול ישראל" וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("היזום"), לשיתוף פעולה לטובת איתור, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה עצמאיים (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 ה').
3. הסכם לשיתוף פעולה בין החברה לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף"), בקשר עם קידום תכנית בנין עיר חדשה (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 ו').
4. בשני הסכמים בתנאים דומים לרכישת מלוא הון המניות של חברת השקעות בכ"ף - ביתן בע"מ עם סונול ישראל ועם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה. בנוסף, באותו מועד נחתם הסכם דמי השימוש בין החברה לבין סונול ישראל, אשר נועד להסדיר תשלום דמי שימוש על ידי סונול ישראל לחברה בקשר עם המקרקעין (לפרטים נוספים ראה ביאור 17 ז').

בחודש ינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי למכירת המקרקעין בהם מצויה תחנת תחבורת חיפה תמורת סך של 9 מיליון ש"ח, ראה ביאור 5.

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה סונול ישראל בע"מ המחזיקה בכ- 79.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, סונול ישראל הינה חברה פרטית בערבון מוגבל בשליטה מלאה של קרן גז ונפט ישראל – שותפות מוגבלת (Israel Oil & Gas Fund Limited Partnership) ומר דוד ויסמן הינו בעל השליטה בקרן.

ב. החברה ו/או חברות הבנות שלה משכירות לחברת האם, סונול ישראל בע"מ ("סונול"), את עיקר המקרקעין בהן יש להן זכויות (בעיקר מתחמי תדלוק).

ביאור 1 – כללי (המשך)

ג. הסכם העברת נכסים לחברה מסונול

ביום 14.6.2022 אישרה רשות המיסים מהלך של "שינוי מבנה" על-פי סעיף 105ט' לפקודת מס הכנסה ("הליך שינוי המבנה" ו- "החלטת המיסוי", בהתאמה), ובעקבותיו חתמה החברה בחודש יולי 2022 על הסכם בינה לבין סונול ישראל בע"מ, בעלת השליטה, להעברת נכסים ("הסכם העברת נכסים") כמפורט בהמשך. על-פי הליך שינוי המבנה והסכם העברת הנכסים, ביום 1.7.2022 (להלן "מועד הפיצול") פוצלו והועברו לידי החברה 29 נכסי מקרקעין, אשר הוחזקו עד למועד הפיצול על-ידי סונול ישראל בע"מ במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתה המלאה, ללא חבות במס (למעט מס רכישה בסך של כ-3.6 משי"ח המהווה שיעור של 0.5% משווי הנדל"ן המועבר) וזאת בתמורה להקצאת 537,500 מניות החברה לסונול ישראל בע"מ בהתאם להוראות סעיף 103ג (4) ו-(5) לפקודת מס הכנסה. הליך שינוי המבנה כלל העברת זכויות במקרקעין, העברת מניות חברות שונות של סונול המחזיקות בזכויות במקרקעין וכן התחייבויות בגין אותם הנכסים, מסונול לחברה. השווי ההוגן של נכסי המקרקעין שהועברו כאמור נאמד במועד העברה בסך של כ-715 מיליוני ש"ח.

לאחר שינוי המבנה, קלטה החברה, בין היתר, נכסים והתחייבויות הקשורות לנכסים המועברים. בהקשר זה יובהר, כי לא הועברו התחייבויות שלא קשורות לתחום הנדל"ן. יצוין כי, מספר מועט של נכסי מקרקעין לא עברו מסונול לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה כיוון שלא ניתן להעבירם לחברה מסיבות משפטיות ו/או אחרות (נכסים אלה אינם נכללים במסגרת הסכם העברת נכסים). הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות נכס שהועברו לחברה על ידי סונול במסגרת הפיצול, כמתואר לעיל, מסווגים כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן.

במקביל נכנסו לתוקף החל מיום 1 ביולי 2022 מספר הסכמים כדלקמן:

א. הסכם השכרת נכסים

נכסי הנדל"ן שהועברו לחברה במסגרת הפיצול מושכרים לסונול ישראל בע"מ לתקופה של 15 שנה כאשר לסונול ישראל בע"מ תעמוד האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-9 שנים ו-11 חודשים נוספים. בתמורה להשכרת הנכסים משלמת סונול לחברה דמי שכירות שנתיים של 42,989 אלפי ש"ח אשר יהיו צמודים למדד מחירים לצרכן (מדד בסיס: מדד חודש מאי 2022). דמי השכירות הללו מורכבים מדמי שכירות שנקבעו לכל נכס וככל שתסתיים השכרת נכס כלשהו מכל סיבה שהיא, יופחת דמי השכירות המשולמים לחברה בהתאם. בנוסף הוסכם כי לסונול מוקנית הזכות לבטל החל משנת 2030 הסכמי שכירות של עד 5 נכסים, בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם. בחודש ינואר 2025 נחתם הסכם למכירת אחד מנכסי המקרקעין שהועברו לחברה מסונול.

ב. הסכם ניהול

מר דודי ויסמן, בעל השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מעמיד באמצעות חברת ניהול שבשליטתו המלאה, שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל בהיקף משרה שיידרש לשם מילוי תפקידו. בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לקבלת דמי ניהול חודשיים בסך של 75% משכר המנכ"ל (מחושב לפי 100% משרה) אך לא פחות מ-60 אלפי ש"ח, ותקבול בגין שווי רכב בעלות חודשית של 12 אלפי ש"ח, וכן תישא החברה בכל הוצאות סבירות אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. בהתאם לתיקון להסכם הניהול מיום 6 במרץ 2025, החל מיום 1 בינואר 2025 דמי הניהול יהיו צמודים לעליה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד. ההתקשרות עם חברת הניהול הינה לתקופה בת 5 (חמש) שנים מיום 1 ביולי 2022, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות 6 חודשים מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת").

החל מיום 1 בינואר 2024, עם מינויו של מר זאב כהן למנכ"ל החברה, חדל מר ויסמן לכהן כמנכ"ל החברה. על כן, תוקן הסכם הניהול, כך שהחל מאותו מועד, חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה באמצעות מר ויסמן בלבד.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ג. הסכם העברת נכסים לחברה מסונול (המשך)

ג. הסכם שירותים

החל מיום 1 ביולי 2022 נכנס לתוקף הסכם למתן שירותים בין החברה לסונול ישראל על פיו תעניק האחרונה שירותים בתחומים הבאים: סמנכ"ל כספים, שירותי הנהלת חשבונות וחשבות, ייעוץ משפטי, שירותי מחשב, שירותי רכש, מזכירות, אדמיניסטרציה וכו' (להלן – "השירותים"), אשר יינתנו על ידי עובדי סונול ישראל בע"מ. תמורת קבלת השירותים כאמור משלמת החברה לסונול ישראל סך שנתי של 2,400 אלפי ₪ הצמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס: מדד חודש מאי 2022). הסכם השירותים הינו לתקופה של 5 שנים ממועד ההנפקה לציבור של החברה ולאחריו יוארך תוקפו של ההסכם ללא צורך בהודעה מראש של אחד הצדדים לתקופות נוספות בנות שנה נוספת כל אחת בכפוף לאישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לסיים ההתקשרות בהודעה בכתב לפחות 6 חודשים מראש. בחודש ינואר 2024 מונה מר זאב כהן למנכ"ל החברה כחלק משירותי הניהול שמקבלת החברה מסונול ישראל וסכום התמורה בגין מתן השירותים שונה ל-2,640 אלפי ₪ צמוד למדד המחירים כאמור לעיל.

ד. הסכם הלוואה

הסכם הלוואה לפיו סונול ישראל בע"מ העמידה לחברה הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח, הלוואה לא הועמדה בדרך של העמדת כספים כלשהם מאת סונול ישראל לחברה אלא בדרך של ייחוס סכום המימון המיוחס לנכסים המועברים. הלוואה הינה לתקופה של 10 שנים ממועד הפיצול (ולפירעון ב-40 תשלומי קרן שווים החל ממועד חתימת ההסכם) ונושאת ריבית שנתית קבועה של 3.5% או ריבית 3% (3% בשנת 2025 - 5.02% כולל מע"מ) לפי הגבוה מביניהן. במסגרת הסכם הלוואה רשאית החברה לפרוע את הלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס או תשלום עמלת פירעון מוקדם. במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה את יתרת הלוואה כאמור בסך של 160 מיליון ש"ח (היתרה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בפירעון מוקדם באמצעות מקורות כספיים מהנפקת אג"ח ומניות (ראה ביאור 1ה' ו-1ו'), וכן את יתרת ההתחייבות השוטפת לחברת האם.

ה. במועד הפיצול המירה חברת האם את יתרת הזכות שלטובתה, אשר הסתכמה בסך 31,487 אש"ח לפרמיה על מניות.

בנוסף התחייבה סונול ישראל בע"מ מול הבנקים שלה, כבעלת המניות היחידה בסונול נדל"ן, כי בכפוף לכל דין, סונול נדל"ן תאמץ מדיניות של חלוקת דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ-25% מהתזרים הפנוי של סונול נדל"ן, מידי שנה קלנדרית, ובכפוף לתנאים שיקבעו ע"י הבנק, אלא אם כן הבנק הסכים לחריגה מהמדיניות האמורה מראש ובכתב. כמו כן, התחייבה סונול ישראל, בעלת השליטה בחברה, במסגרת כתבי התחייבויות מול תאגידים בנקאיים המעמידים לה אשראים ושירותים בנקאיים אחרים, כי ככל שהחברה תתחייב או תבצע אחת או יותר מהפעולות הבאות אזי הדבר יהווה עילה לפירעון מיידי, בין היתר, תשעבד ו/או תמשכן ו/או תמכור ו/או תעביר בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא נכס מהנכסים המועברים לטובת צד ג' או תתחייב כלפי צד ג' על הנחתת הלוואת סונול ישראל לחברה (כהגדרתה בהסכמים עם התאגידים הבנקאיים) זאת למעט במקרה של יצירת שעבודים על נכסיה של החברה שיהיו לטובת תאגיד בנקאי ו/או ביטוחי ("המממן") שיעמיד לחברה ליווי פיננסי סגור ביחס להקמה, שיפוץ או בינוי פרויקט וכן כי השעבודים כאמור יבטיחו רק את חובות החברה לאותו מממן בקשר לפרויקט. יובהר, כי יתרת נכסי החברה שלא הועברו אגב שינוי המבנה מסונול כאמור לעיל הנאמדת בסך של כ-117 מיליון ש"ח משועבדים ברובם לטובת נותני אשראי.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה – סונול נדל"ן והשקעות בע"מ.
- (2) הקבוצה – סונול נדל"ן והשקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- (3) החברה האם – סונול ישראל בע"מ
- (4) צד קשור – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
- (5) בעלי עניין – כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

ה. הנפקת אגרות חוב

ביום 4 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 180,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר הוצעו לציבור מכוח תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה, הנושא תאריך 23 ביולי 2025, כפי שפורסם ביום 22 ביולי 2025. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמו בסך של 177,516 אלפי ש"ח.

עלויות ההנפקה כוללות עמלות חיתום, עלויות דירוג, ייעוץ משפטי, שכר נאמן, רישום למסחר ועלויות נוספות הנוגעות להנפקה.

בהתאם לכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. אג"ח א' נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. על פי ההסכמות עם הבנקים אשר העמידו אשראי לחברת האם כאמור בביאור 1 ד' לדוחות הכספיים לשנת 2024, 75% מתמורת ההנפקה יועדו ושימשו לפירעון חלק מההלוואה מצד חברת האם. בהתאם פרעה החברה סך של 135 מ"ש"ח לחברת האם.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2034 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה שיעור של 12.5% מתשלום הקרן בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.17% וריבית אפקטיבית בשיעור של 3.45%. הריבית תשולם ביום 30 ביוני של השנים 2026 עד 2034 (כולל). קרן איגרות החוב והריבית בגינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025.

בהתאם לתנאי אגרות החוב התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסית כדלקמן: (1) ההון העצמי לא יפחת מ- 340 מיליון ש"ח (2) יחס ההון העצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ- 25%. למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל אמות המידה האמורות.

בנוסף, נקבעו בשטר הנאמנות מגבלות פיננסיות ואחרות לתשלום דיבידנד.

יתרת המזומנים שנותרה מהנפקת האג"ח, נכון למועד הדוח מוצגת בחלקה בסעיף מזומנים ושווי מזומנים, אשר מרביתה הינה פיקדון בבנקים הצובר ריבית, ובחלקה בסעיף קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (יובהר כי הקרנות ניתנות למימוש למזומנים באופן מיידי).

ו. הנפקת מניות

ביום 5 באוקטובר 2025, השלימה החברה את הליך הנפקתן ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוכן 2,908,104 מניות הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים מכוח דוח הצעת המדף מיום 30 בספטמבר 2025.

במסגרת ההצעה הונפקו 2,908,104 מניות רגילות, ללא ערך נקוב, במחיר של 42.15 ש"ח למניה, ובסה"כ תמורה ברוטו של כ- 122.5 מיליון ש"ח.

לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח הסתכמה התמורה נטו בכ- 119.6 מיליון ש"ח.

תמורת ההנפקה נטו נזקפה לפרמיה על מניות.

בעקבות השלמת ההצעה לציבור, החברה הפכה לחברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל מיום 8 באוקטובר 2025.

הנהלת החברה סבורה כי ההנפקה תחזק באופן משמעותי את מבנה ההון, תשפר את יחס המינוף ותסייע לחברה בביסוס מעמדה העסקי בשנים הקרובות.

יתרת המזומנים שנותרה מהנפקת המניות, נכון למועד הדוח מוצגת בסעיף קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ז. מלחמות והמצב הביטחוני-מדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה אכזרית ורצחנית על יישובים באזור עוטף עזה שבדרום ישראל. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), והחלה במתקפה על עזה. במקביל, פרצה מערכה מתמשכת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, אך בחודש נובמבר 2024, החלה הפסקת אש בין הצדדים.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" להסרת האיום הגרעיני האירני כנגד מדינת ישראל אשר נמשך כ-12 ימים. בחודש באוקטובר 2025 אושר מתווה להסדר ולהפסקת אש ברצועות עזה.

בנוסף ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ממשלת ארה"ב ומדינת ישראל במבצע "שאגת הארי" להסרת האיום הגרעיני האירני כנגד מדינת ישראל, נכון למועד הדוח, הלחימה עדיין בעיצומה.

מטבע הדברים, המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות על המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, צמצום פעילות עסקית, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך ועוד.

כמו כן, השפעות המלחמה כוללות אי-וודאות משמעותית, בראש ובראשונה בקשר להתקיימות ההסדר להפסקת אש, על גורמים מאקרו-כלכליים בישראל ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, בכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל קיימת השפעה על ענף הנדל"ן, כאשר החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה משמעותית בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע פרויקטים להקמה עתידית ו/או להרחבת נכסים קיימים של החברה. יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה, לרבות המשך פיתוח, תכנון והקמה של נכסיה. הנהלת החברה צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה או על תוצאותיה הכספיות הינה זניחה. הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי הרחב של נכסיה וייעודם לתחנות תדלוק וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה, ההשפעה הצפויה על החברה הינה נמוכה.

נכון למועד אישור הדוחות, להערכת החברה, לא צפויות להיות השלכות עתידיות משמעותיות נוספות של המצב הביטחוני בדרום הארץ על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה של החברה. אולם, ככל שההסדר להפסקת אש יכשל, והמלחמה תתחדש ותתעצם הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות על פעילותה של החברה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי ישויות החברה.

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים
 הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים
 דוחות הכספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. הדוחות הכספיים אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 22 במרס 2026.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה
 הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ד. בסיס המדידה
 הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
- קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

ה. תקופת המחזור התפעולי
 תקופת המחזור התפעולי של החברה אינה עולה על שנה.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת
 בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. עם זאת, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהווה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בביאורים הבאים:

❖ **מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישות המקובלות להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינן "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך או הערכתם בהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר שיטות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 5.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**ז. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים**

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית.

ח. שווי הוגן**מדידת שווי הוגן:**

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או משולם בהעברה של התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה או בשקלול היוון דמי השכירות הנקובים בהסכמה, בהתאם לעניין. כאשר מחיר נכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

בהיוון תזרימי מזומנים של דמי השכירות משתמשת החברה בשיעורי היוון המגלמים את הסיכונים והתשואות המקובלים בענף לסוגי הנכסים שבבעלותה. בתקופות שאין לגביהן הכנסות שכירות החברה מהוונת את הרווח התפעולי הצפוי לפי שיעור ההיוון המגלם את הסיכונים בענף.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ט. דוחות מאוחדים**(1) חברות בנות**

הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

מועד השגת השליטה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי אחרים.

(2) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

י. העברת נכסים וחברות נכס מבעלי השליטה בחברה

הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות נכס שהועברו לחברה על ידי בעלי השליטה במסגרת הפיצול, כמתואר בביאור 1, לא מקיימים את הגדרת עסק בתקן IFRS 3 "צירופי עסקים", והם מסווגים כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן. המדיניות החשבונאית של החברה הינה להכיר בנכסים בבעלות ישירה ובנכסים בבעלות חברות נכס שהתקבלו בפיצול כנגד גידול מקביל בהון בסעיף קרנות הון. במועד זה נוצר הפרש זמני החייב במס בין הערך בספרים של הנכסים לבין בסיס המס שלהם. מכיוון שהפרש זמני זה נוצר כתוצאה מההכרה לראשונה בנכס במסגרת עסקה, אשר אינה צירוף עסקים, ובמועד זה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת, החברה יישמה את חריג ההכרה לראשונה, ולפיכך לא הכירה בהתחייבות מיסים נדחים.

יא. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות לזמן קצר בבנקים, שהתקופה עד למועד פירעונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

יב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן

- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**יב. מכשירים פיננסיים (המשך)****נכסים פיננסיים בעלות מופחתת**

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד.

השקעות במכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. הכנסות ריבית המחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר. במועד הגריעה, רווחים והפסדים שנצברו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי. אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

- החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה ומדידה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו בעת היווצרותם. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

יג. השקעות בעסקאות משותפות

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**י.ד. רכוש קבוע****(1) הכרה ומדידה**

הרכוש הקבוע של החברה נמדד לראשונה לפי עלות הרכישה. עלויות עוקבות נכללות בעת התהוותן בערכו של הנכס בספרים או מוכרות כנכס נפרד, בהתאם למקרה, רק כאשר צפוי שהטבות כלכליות עתידיות המיוחסות לפריט הרכוש הקבוע יזרמו אל הקבוצה ו/או ישביחו את ערך הנכס, וכן העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. כאשר מוחלף חלק מפריט רכוש קבוע, ערכו נגרע מהספרים. כל שאר עלויות התיקונים ועבודות האחזקה נזקפות לדוח רווח או הפסד במהלך תקופת הדיווח בה נבעו. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

(2) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. שיעורי הפחת לתקופה השוטפת הינם כדלקמן:

%	
5	מתקנים סולאריים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

טו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים למטרות מנהלתיות או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד עם התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נכס זכות שימוש שמהווה נדל"ן להשקעה מוכר ונמדד כנדל"ן להשקעה במודל השווי ההוגן.

במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות

כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם לכך, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל. החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

טז. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות מוכרת כהכנסה לפי שיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. הכנסות מייצור חשמל ממתקנים סולאריים נזקפות עם הפקתן.

יז. הוצאות מימון

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על אגרות חוב והלוואות שנתקבלו. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. הוצאות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**יח. מיסים על הכנסה**

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפות ישירות להון. החברה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן. ההפרש הזמני המהותי בחברה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד. החברה הכירה בהתחייבות מיסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס (למעט כאמור בהמשך לגבי נכסים שהתקבלו מסונול ישראל במסגרת הפיצול). החברה אינה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים חייבים במס באם במועד ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ובמועד ביצועה ורישומה לראשונה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי ו/או על הכנסתה החייבת. (להלן "חריג ההכרה לראשונה") בהתאם לחריג ההכרה לראשונה כאמור לעיל, החברה לא הכירה בהתחייבות מיסים נדחים בגין הפרש זמני חייב במס בסך של כ- 130 מ"ח, שנוצר במועד ההכרה לראשונה בנכסים שהתקבלו מסונול ישראל במסגרת הפיצול. לפרטים נוספים ראה ביאור 2.

יט. הפרשות

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("כפי שנקבעה בחקיקה"). לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 - רק בעת "מימוש זכות במקרקעין", כמשמעות מונח זה באותו חוק.

כ. רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה.

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים:**

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגוריה השקעה וקטגוריה מימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 עם אפשרות ליישום מוקדם.

ביאור 3 – חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,096	1,096
34	7
63	94
-	53
1,193	1,250

הרכב:
 מקדמה לרכישת עסקה משותפת (*)
 מס ערך מוסף
 הוצאות מראש
 אחרים

(*) ראה ביאור 17 ד'

ביאור 4 – רכוש קבוע

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
-	1,895
-	1,001
-	(101)
-	2,795

יתרה בתחילת התקופה
 תוספות (*)
 סיווג מנדלי"ן להשקעה
 פחת
 יתרה בסוף התקופה

(*) ביום 1 ביולי 2025 ("מועד החתימה") חתמה החברה על עסקה עם חברת האם, להעברת מתקנים סולאריים המותקנים על גגות הנכסים שבבעלות החברה. לחברה הכנסות מתפוקות חשמל המופקות מהמתקנים הסולאריים. בנוסף, סכום של כ- 1 מיליון ש"ח סווג מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע שמהווה רכיבי רכוש קבוע דומים שהיו ברשות החברה קודם למועד החתימה.

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה

נכסים להשכרה	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
898,716	916,349
2,529	12,130
-	(9,000)
-	(1,001)
15,104	21,745
916,349	940,223

יתרה ליום 1 בינואר
 תוספות (*)
 גריעות (**)
 סיווג לרכוש קבוע
 שינויים בשווי הוגן
 יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) כולל סך של 11.4 מ"ש"ח בגין רכישת הבעלות מרמ"י של חלק החברה בקרקע בתחנת משגב.
 (**) ראו ביאור 1

לעניין הכנסות השכירות מנדלי"ן להשקעה ראה ביאור 10 להלן.

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה (המשך)

א. מידע לגבי רישום הבעלות על הנכסים

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 :

- כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברת הבנות שלה הינם בבעלות החברה וחברות בנות שלה ו/או בחכירת מנהל. נכסי הנדל"ן להשקעה שהועברו אגב פיצול הנכסים מסונול כאמור בביאור 1 ג' נמצאים בהליכי רישום על שם החברה בלשכות המקרקעין ואשר למועד הדוחות הכספיים טרם הושלמו.

- חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בשווי של 103 מיליון ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע בגין הבטחת הלוואות מבנקים, ראה ביאור 6.

- למידע לגבי הסכמי חכירה ראה ביאור 14

ב. קביעת שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמת השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן

- ❖ השווי ההוגן של נכסים או חלק מהנכסים (בעיקר מתחמי תדלוק) אשר מניבים הכנסות מדמי שכירות בהתאם לחוזים קיימים (ראה ביאור 1 ג' א') נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על הערכת נכסים בגמר תקופת החכירה החוזית ומתבססים בין השאר על ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, הערכות שווי שוק של הנכס בהסתמכות על עסקאות בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
- ❖ מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת בעיקרה על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה והכרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.
- ❖ שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 8%-6.75% (בעיקר -7.25%).

סוג הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טווח	ניתוחי רגישות לשינויים בנתונים
מתחמי תדלוק	612,258	❖ שיעור היוון עיקרי (*)	❖ 8%-6.75%	❖ אומדן השווי ההוגן יגדל/יקטן ככל ששיעור היוון יהיה קטן/גדול יותר (ראה ניתוח רגישות)
		❖ שיעור תפוסה	❖ 100%-95%	❖ אומדן השווי יגדל/יקטן ככל ששיעור התפוסה יגדל/יקטן
		❖ אומדן מכירות דלק (ק"ל) (*)	❖ 500-200 ק"ל (**)	❖ אומדן השווי יגדל/יקטן ככל שמכירות הדלק יגדלו/יקטנו
		❖ אומדן מכירות חנויות הנוחות (*)	❖ כ-6.0% ממחזור המכירות	❖ אומדן השווי יגדל/יקטן ככל שהמכירות בחנויות הנוחות יגדלו/יקטנו
נכסים אחרים	327,965	❖ מחיר לדונם	❖ בעיקר 3.75 מש"ח לדונם, לפני ביצוע התאמות לנכס שבנדון (בגין התאמה ליעוד ושימוש, מיקום, זמן וסוג בעלות)	❖ אומדן השווי ההוגן יגדל/יקטן ככל שהמחיר לדונם יהיה גדול/קטן יותר.

(*) מתייחס לאומדן הערך הטרמינלי של מתחמי התדלוק בגמר תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה כאמור בביאור 1 ג' א'.
 (***) עפ"י הערכת החברה למכירת כמויות הדלק במתחמי התדלוק השונים.

* בנוסף משוקללים בהערכת השווי אחוזי בניה בלתי מנוצלים והתאמות לגודל ותצורת שטח המתחם ככל שרלוונטי.

הכנסות משערך נדל"ן להשקעה בשנים 2025 ו-2024 מקורם בעיקר מהכנסות משערך מתחמי תדלוק וקמעונאות. הכנסות משערך נדל"ן להשקעה בשנת 2023 מקורם בעיקר מהכנסות משערך מנכסים אחרים

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה (המשך)

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה:

- בגין מתחמי התדלוק - בשיעור ההיוון על בסיס NOI – כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן ישפיע בכ-14 מיליון ש"ח (בניכוי מסים כ-11 מ"ח).
- בגין אחרים - כל שינוי של 5% בשווי מחיר המכירה למ"ר ישפיע בסך כ-16 מ"ח על התאמת השווי ההוגן (בניכוי מסים כ-12 מ"ח)

הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים	בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים	להלן נתונים לגבי הכנסות צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי השנים 2026 עד 2029 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2030 בצירוף הכנסות של כל השנים שלאחריה: תקופת הכרה בהכנסה
54,936	54,936	שנת 2026
53,354	53,354	שנת 2027
53,354	53,354	שנת 2028
53,354	53,354	שנת 2029
871,033	366,406	שנת 2030 ואילך
1,086,031	581,405	סך הכל

ביאור 6 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכוני ריבית ונזילות, ניתן בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.

התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		ריבית ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	4.1%
39,060	35,718	
(3,342)	(3,342)	
35,718	32,376	

הלוואות מבנקים
בניכוי - חלויות שוטפות מבנקים
סך התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,342	3,342

חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים לזמן ארוך

הלוואות מתאגידים בנקאיים הינן שקליות ומובטחות על ידי שיעבוד, ראה ביאור 18. למועדי פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, ראה ביאור 16.

ביאור 7 – ספקים וזכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
682	567	ספקים ונותני שירותים
-	2,358	ריבית לשלם
914	1,461	מיסים לשלם
1,596	4,386	

ביאור 8 – אגרות חוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שווי הוגן (**)	ערך בספרים (*)		
-	187,380	-	178,531

אגרות חוב סחירות

(*) ערך איגרות החוב בספרים אינו כולל הוצאות ריבית לשלם אשר מוצגות במסגרת סעיף זכאים, ולאחר הפחתת נכיון.
 (**) השווי הוגן נקבע לפי המחיר המצוטט בבורסה לניירות ערך בתל-אביב של איגרות חוב ליום 31 בדצמבר 2025 המגלמת רכיב הריבית שנצבר וטרם שולם.
 מדידת השווי הוגן של איגרות החוב הסחירות מסווגות ברמה 1 של מדרג השווי ההוגן.

ביאור 9 - הון המניות

א. הון מניות:

31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
- (**)	- (*)

(*) הון מניות ללא ערך נקוב.
 (**) 14,533,114 ו- 11,625,010 מניות רגילות ללא ערך נקוב לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024 בהתאמה.

ב. רווח למניה:

להלן נתוני הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה רגילה, בחישוב בסיסי:

רווח נקי		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77,769	40,020	49,346

רווח נקי

מספר מניות		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
11,625,010	11,625,010	12,352,036

ממוצע משוקלל של מספר המניות

ביאור 10 – הכנסות משכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,474	52,033	53,973	הכנסות משכירות (*)
-	-	504	הכנסות אחרות (**)
49,474	52,033	54,477	

(*) רוב הכנסות משכירות הינן מחברת האם, המהווה לקוח עיקרי. ראה ביאור 1 ב' לעיל.
 (**) הכנסות מייצור החשמל בגגות הסולאריים.

ביאור 11 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,327	3,640	3,742	דמי ניהול ומתן שירותים*
268	1,032	838	שירותים מקצועיים וביטוח
-	-	101	פחת
30	135	113	אחר
3,625	4,807	4,794	

* ראה ביאורים 1 ג' ו 14.

ביאור 12 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	884	הכנסות מימון
-	-	641	הכנסות ריבית מפקדונות
-	1,450	986	הכנסות ריבית מהשקעות בקרנות כספיות
-	1,450	2,511	הכנסות מימון מחברה כלולה
-	-	-	הכנסות מימון שזקפו לרווח והפסד
8,079	9,242	5,044	הוצאות מימון
1,350	1,568	1,513	הוצאות ריבית לחברה אם
-	-	3,374	הוצאות ריבית על הלוואות לזמן ארוך
6	8	2	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
9,435	10,818	9,933	עמלות בנקים
-	-	-	הוצאות מימון שזקפו לרווח והפסד
9,435	9,368	7,422	הוצאות מימון נטו שזקפו לרווח והפסד

ביאור 13 – מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021 ואילך הוא 23%

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,466	5,111	5,037
(257)	672	(61)
6,686	7,159	9,684
<u>22,895</u>	<u>12,942</u>	<u>14,660</u>

הוצאות מסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מסים שנים קודמות
הוצאות מיסים שוטפים

הוצאות מיסים הכלולים בדוח רווח והפסד

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,664	52,962	64,006
23%	23%	23%
<u>23,152</u>	<u>12,181</u>	<u>14,721</u>
(257)	672	(61)
-	89	-
<u>22,895</u>	<u>12,942</u>	<u>14,660</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס העיקרי של החברה

מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה

תוספת (הפחתה) בחבות המס בגין:

מיסים בגין שנים קודמות

הפרשים אחרים

הוצאות מס

ד. התחייבות מסים נדחים

התנועה בהתחייבות מסים נדחים מיוחסת כדלקמן:

נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח
(23,571)
(5,111)
<u>(28,682)</u>
(5,037)
<u>(33,719)</u>

יתרת התחייבות

מס נדחה ליום 1 בינואר 2024

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025

במועד הפיצול בחנה החברה האם הנכסים והחברות שהועברו מסונול ישראל במסגרת הסכם הפיצול כאמור בביאור 1 ג' לעיל מהווים עסק בהתאם ל IFRS3. החברה הגיעה למסקנה כי הנכסים והחברות שהועברו מסונול ישראל אינם מהווים עסק בהתאם ל IFRS3 ולפיכך לא הכירה במסים נדחים בגין הפרש זמני בסכום של כ-130 מיליון ש"ח, ראה ביאור 2 י'.

ה. שומות מס

לחברה שומות הנחשבות סופיות במסגרת סעיף 145 (א) (2) לפקודת מס הכנסה (התיישנות) עד וכולל שנת 2020.

ביאור 14 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

48,695	50,516	52,138
(3,327)	(3,640)	(3,742)
(8,079)	(9,242)	(5,044)
-	-	1,895
-	1,450	986

א. עסקאות עם צדדים קשורים:

הכנסות משכירות (*)
דמי ניהול ושירותים (**)
הוצאות ריבית לחברה אם (***) (***)
רכישת רכוש קבוע
הכנסות מימון מחברה כלולה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

172,177	-
34,434	853
9,822	10,922

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

הלוואה מחברת האם (***)
התחייבות שוטפת לחברת אם (***)
הלוואה לתאגיד מוחזק (****)

(*) הכנסות משכירות לחברת האם, ראה ביאור ב'1 החברה ו/או חברות הבנות שלה מחזיקות ב-33 נכסי נדל"ן מניב אשר מתוכם 30 נכסים מושכרים לסונול ישראל בע"מ בתנאי שוק (בעיקרם מתחמי תדלוק פעילים ורובם בבעלות החברה או בחכירה מהוונת לדורות). חלק מהנכסים מוחזקים בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין.
מסך נכסי הנדל"ן האמורים לעיל החברה מחזיקה ב-4 נכסי נדל"ן מניב מלפני מועד הפיצול הכוללים מתחמי תדלוק, חנויות נוחות ושטחים מסחריים נוספים, אשר שלושה מהם מושכרים על-ידי החברה לסונול ישראל בהתאם לתנאי השכירות וההפעלה כפי שנקבעו במסגרת שלושת הסכמי שכירות נפרדים (ביחס לכל נכס) בין החברה לבין סונול ישראל. תקופת השכירות של 2 נכסים הינה ל-10 שנים אשר תסתיים בשנים 2029 ו-2030 כאשר לחברת האם תעמוד הזכות להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, ולנכס נוסף תסתיים תקופת השכירות ב-2029.
לגבי הנכס הרביעי אשר נרכש על ידי החברה במהלך 2021 התקשר מוכר הנכס עם סונול ישראל בהסכם שכירות והפעלה לתקופת שכירות של 24 שנים ו-11 חודשים ותחילתה מיום 12.12.2021 בגינה שילמה סונול ישראל למוכר הנכס, במועד החתימה על הסכם השכירות, את מלוא דמי השכירות הכוללים לכל תקופת השכירות. קרי, עד לתום תקופה השכירות לא תהא החברה זכאית לקבל מסונול ישראל תשלומי דמי שכירות בגין השכרה והפעלת הנכס.
מתוך 29 נכסי הנדל"ן שהועברו לחברה במסגרת הפיצול 28 מושכרים לסונול ישראל בע"מ לתקופה של 15 שנה כאשר לסונול ישראל בע"מ תעמוד האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-9 שנים ו-11 חודשים נוספים. בתמורה להשכרת הנכסים משלמת סונול לחברה דמי שכירות שנתיים של 42,989 אלפי ש"ח אשר יהיו צמודים למדד מחירים לצרכן (מדד בסיס: מדד חודש מאי 2022). דמי השכירות הללו מורכבים מדמי שכירות שנקבעו לכל נכס וככל שתסתיים השכרת נכס כלשהו מכל סיבה שהיא, יופחת דמי השכירות המשולמים לחברה בהתאם לעניין הסכם הניהול והשירותים – ראה ביאור 1 ג'
(**) הלוואה שהועמדה על ידי סונול ישראל בע"מ במועד הפיצול כאמור בביאור 1 ד', יתרת ההלוואה נפרעה במלואה במהלך שנת 2025.
(***) ההתחייבות השוטפת לחברת האם נושאת ריבית בהתאם לריבית ההלוואה לעיל, יתרת ההתחייבות נפרעה במלואה במהלך שנת 2025.
(****) הלוואות החברה לתאגיד המוחזק תהינה לתקופה של 15 שנים מהמועד בו יתחיל התאגיד להניב הכנסות. בריבית ובתנאים זהים לריבית ולתנאי הלוואה שתיטול החברה לתקופה הנ"ל ממוסד בנקאי למימון השקעות בפרויקט. (ראה בנוסף ביאור 17 א').

ביאור 15 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים אלה.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות לתאגידיים מוחזקים ואחרים וקרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הכנסות החברה נובעות בעיקר מהכנסות שכירות ממתחמי תדלוק לחברה האם. החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות לתאגידיים מוחזקים ואחרים וקרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לתאריך הדוח אינה מהותית.

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
123	37,038	מזומנים ושווי מזומנים
221	331	לקוחות
34	60	חייבים ויתרות חובה
20,035	21,812	הלוואות לתאגידיים מוחזקים ואחרים
-	80,664	קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
20,413	139,905	

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא סיכון המתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של החברה בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי מועדי התשלום של הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ד. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכונים מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון שערי ריבית

לחברה אשראי לזמן ארוך שבחלקו הינו בריבית משתנה. על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות/הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית. לגבי יתרת האשראי לזמן ארוך שהינו בריבית קבועה חשופה החברה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן כתוצאה משינוי בריבית השוק.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

החברה בדעה כי בעת הצורך הבנקים או מלווים מוסדיים יעניקו לה את האשראי שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות לא מהוונים, כולל תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2025						
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	5,239	5,239	5,239
123,444	26,831	27,560	28,261	5,176	211,272	178,531
24,815	4,344	4,468	4,587	4,708	42,922	35,719
<u>148,259</u>	<u>31,175</u>	<u>32,028</u>	<u>32,848</u>	<u>15,123</u>	<u>259,433</u>	<u>219,489</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים ** ספקים, זכאים וחברת אם אגרות חוב הלוואות מבנקים לזמן ארוך **

ליום 31 בדצמבר 2024						
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	36,030	36,030	36,030
86,814	27,020	28,005	28,990	29,975	200,804	172,177
29,260	4,490	4,610	4,733	4,856	47,949	39,060
<u>116,074</u>	<u>31,510</u>	<u>32,615</u>	<u>33,723</u>	<u>70,861</u>	<u>284,783</u>	<u>247,267</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים ** ספקים, זכאים וחברת אם הלוואות מחברה אם לזמן ארוך * הלוואות מבנקים לזמן ארוך *

* הערך בספרים כולל חלויות שוטפות.
** לא כולל התחייבויות בגין ספקים, זכאים אחרים, שבעיקרן נפרעות על ידי החברה עד שישה חודשים מתאריך הדוח.

ב. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,060	35,719
-	178,531
-	36,838
20,035	21,812
172,177	-

מכשירים בריבית קבועה
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב

מכשירים בריבית משתנה
פקדונות הלוואות לתאגידים מוחזקים ואחרים התחייבות לחברה האם לזמן ארוך

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של החברה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשעורי הריבית לתאריך הדוח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

ג. סיכויי מטבע

לחברה אין נכסים או התחייבויות במטבע השונה מהשקל. בנוסף התחייבויות החברה לבנקים ולחברה האם אינן צמודות למדד כלשהו.

ד. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, הלוואה לתאגיד מוחזק, חייבים אחרים, ספקים, זכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה מוצגים בביאור 8, השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025

נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הערך בספרים		התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים
		שווי הוגן רמה 3	שווי הוגן רמה 3	
6.22%	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	33,710	35,718	

ליום 31 בדצמבר 2024

נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הערך בספרים		התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים
		שווי הוגן רמה 3	שווי הוגן רמה 3	
6.94%	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	35,419	39,060	
6.93%	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.	158,321	172,177	התחייבות לסונול

(1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

התקשרויות מהותיות:

- א. ביום 1 במאי 2019 התקשרה החברה עם מושב משמר השבעה ("המושב") ועם תחנת דלק ומרכז מסחרי משמר השבעה (שותפות רשומה) ("התאגיד") בהסכם לעסקה משותפת (ותיקונים לו כפי שנחתמו מעת לעת) לפיו הוקצו לכל אחד מהחברה והמושב 50% מהזכויות בתאגיד, והמושב יפעל להעביר לתאגיד, ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בבעלותו בשטח משבצת מס' 255 (2) בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר המצוי ליד מושב משמר השבעה ("השטח"), לצורך פיתוח והקמה של מתחם תדלוק ומבנה מסחרי ("הפרויקט") ו-"ההסכם העיקרי", בהתאמה).
- לאחר השלמת בניית תחנת התדלוק וחנות הנוחות (יחדיו: "מתחם התדלוק"), שתהא לא יאוחר מיום 31 במרץ 2026 או מועד הפעלת מתחם התדלוק, המאוחר מביניהם, תחל החברה או המפעיל מטעמה לשלם לתאגיד דמי הפעלה בגין השכרת מתחם התדלוק ("מועד תחילת ביצוע תשלומים").
- לאחר השלמת בניית המבנה המסחרי ישכיר התאגיד את חלקי המבנה לשוכרים אחרים (צדדי ג') לשימושים התואמים את ייעודו ובהתאם לאינטרס התאגיד.
- ביום 6 בדצמבר 2021 חתמו הצדדים על תוספת להסכם העיקרי שמטרתו הרחבת הפרויקט לחלקה סמוכה בשטח של כ- 2,770 מ"ר נוספים ("השטח הנוסף") (ובסה"כ כ- 6,670 מ"ר) למטרת פיתוח והקמה של מבנה נוסף ("המבנה הנוסף"), באותם תנאים ועל פי אותם עקרונות שנקבעו בהסכם העיקרי לאופן ניהול וביצוע פיתוח והקמה של המבנה המסחרי (שהוגדר כמגרש ב') ("התוספת להסכם" ו-"הפרויקט הנוסף") שה"כ יוקם מבנה מסחרי ומתחם תדלוק בשטח של 3,427 מ"ר.
- בחודש אוגוסט 2023 התקשר התאגיד מול רמ"י בהסכם פיתוח והסכם חכירה לשטח לתקופה של לפחות 49 שנים (לא כולל אופציות), ושולמו דמי חכירה בסך של 13.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בחודש יוני 2024 התקבל היתר בניה. סך ההשקעות וההלוואות ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך 24.9 מיליון ש"ח אשר מתוכו כ-3 מיליון ש"ח מוצג במסגרת סעיף השקעות בתאגידים מוחזקים, והיתר במסגרת סעיף הלוואות לתאגידים מוחזקים ואחרים.
- הלוואות החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לתאגיד המוחזק (סך של כ-10.9 מיליון ש"ח) ולשותף בתאגיד המוחזק (סך של כ-10.9 מיליון ש"ח) תהינה לתקופה של 15 שנים מהמועד בו יתחיל התאגיד להניב הכנסות, בריבית ובתנאים זהים לריבית ולתנאי הלוואה שטיטול החברה ו/או התאגיד המוחזק לתקופה הנ"ל ממוסד בנקאי למימון השקעות בפרויקט. לגבי הלוואות החברה לתאגיד המוחזק ראה ביאור 14.
- ב. ביום 29 באפריל 2021 התקשרה החברה עם קיבוץ גלאון (בס"ק זה: "הקיבוץ") ועם סנוול – גלאון אגודה שיתופית חקלאית לעסקים בע"מ (בס"ק זה: "האגודה", יחדיו יקראו: "הצדדים") בהסכם לפיו יעביר הקיבוץ לאגודה, ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בשטח הכולל שני מגרשים המשתרעים על כ- 10,000 מ"ר המצויים בשני צידי כביש חוצה ישראל (כביש 6) הנמצא בתוך משבצת הקיבוץ (בס"ק זה: "השטח"), אשר בתחומה האגודה תפעל להקמת אחד או שני מתחמי תדלוק, מרכזים מסחריים, גגות סולריים ועמדות טעינה חשמליות (בס"ק זה: "הפרויקט") ו-"ההסכם", בהתאמה). עם השלמת בניית המתחם תשכיר האגודה את מתחמי התדלוק לסנוול בשכירות ארוכת טווח.
- על-פי הקבוע בהסכם, האגודה תקצה לחברה, מיד לאחר התקיימות תנאי המתלה, שיעור של 50.1% יחידות השתתפות מסך הון היחידות המנפק של האגודה כך שהקיבוץ יחזיק ב-49.9% יחידות השתתפות. בנוסף, ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים נוספים לרבות אישור מרשות מקרקעי ישראל ואשר למועד הדוחות הכספיים טרם הושגו. סך ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסכום לא מהותי ומוצגות במסגרת סעיף השקעות בתאגידים מוחזקים.
- ג. ביום 16 בנובמבר 2022, התקשרה החברה עם קיבוץ שדה יואב ("הקיבוץ") וסנוול שדה יואב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (אגודה בייסוד) ("התאגיד משותף") בהסכם מכר מניות ("ההסכם העיקרי"), במסגרתו תרכוש החברה 50% מזכויות החכירה של הקיבוץ ("הזכויות") במקרקעין (שהוא חלק משטח המשבצת של הקיבוץ) המשתרע על כ-3,000 מ"ר המצוי בקיבוץ שדה יואב ("השטח") או "המקרקעין") בתמורה שאינה מהותית לחברה (אשר תשולם במלואה במועד הקובע (כהגדרתו להלן)). על גבי המקרקעין מפעילה סנוול ישראל, מזה שנים, תחנת תדלוק תחת המותג "סנוול" וחנות נוחות מרשת "Sogood" ("מתחם התדלוק"), ובכוונת הצדדים להסכם העיקרי לפעול במשותף לשיפוץ, חידוש והרחבת מתחם התדלוק ("הפרויקט"). עוד הוסכם בין הצדדים להסכם העיקרי, כי לאחר העברת הזכויות לידי החברה במועד הקובע, שיחול 14 ימים לאחר התקיימת התנאי המתלה ("המועד הקובע"), החברה והקיבוץ יעבירו ללא תמורה את מלוא זכויותיהם במקרקעין אל התאגיד המשותף שיוקם על ידם, ובו יחזיקו הצדדים בחלקים שווים (50%-50%), והכל על-פי התנאים הקבועים בהסכם המייסדים שנחתם בין החברה לבין הקיבוץ ("ההסכם המייסדים"). במסגרת הסכם המייסדים התחייבו כל אחד מהחברה והקיבוץ להעמיד לתאגיד המשותף הלוואות בעלים לצורך שיפוץ והרחבת הנכס ("הלוואות הבעלים").
- ההסכם העיקרי כפוף להתקיימותו של תנאי מתלה שהינו קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ("התנאי המתלה"). זאת ועוד, קובע ההסכם העיקרי כי במועד הקובע הסכם השכירות הקיים בין הקיבוץ לבין סנוול ישראל יבוא לסיומו, וייכנס לתוקפו הסכם הפעלה שנחתם בין התאגיד המשותף לבין סנוול ישראל וחברת ספרינט מוטורס בע"מ ("ספרינט מוטורס"), חברה בת בבעלות מלאה של סנוול ישראל. סך ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך 3 מיליון ש"ח ומוצגות במסגרת סעיף השקעות בתאגידים מוחזקים.

התקשרויות מהותיות (המשך):

ד. ביום 17 במרץ 2024 התקשרה החברה עם קיבוץ בית אלפא ("הקיבוץ") ועם שירותי דרך בית אלפא אגש"ח ("האגודה", יחדיו יקראו: "הצדדים") בהסכם לעסקה משותפת ("ההסכם העיקרי"), לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (שיפורטו להלן) החברה והקיבוץ יחזיקו במשותף באגודה בשיעורי החזקה של 50.01% ו- 49.99%, בהתאמה. כמו כן, בהתאם להסכם העברה שנחתם בין הקיבוץ לבין האגודה ביום 4 בפברואר 2024 ("הסכם העברה"), הקיבוץ יפעל להעביר לאגודה, ללא תמורה, את מלוא זכויות החכירה בבעלותו בשטח כולל של כ- 2.1 דונם ברוטו ("המקרקעין") הכולל תחנת תדלוק וחנות נוחות במטרה לפתח יחד עם החברה את תחנת התדלוק הקיימת, ולפעול להקמת מתחם מסחרי צמוד אשר ייבנה ויושכר לשוכרים צד ג'.

בתמורה להקצאת 50.01% מהזכויות באגודה לידי החברה, תשלם החברה את תמורת הקצאת הזכויות אשר תועבר לאגודה ותהווה את הון האגודה, בהתאם לתנאים הבאים: (א) במועד חתימת ההסכם העיקרי תעביר החברה לאגודה מקדמה בסך של כ- 1.06 מיליון ש"ח כאשר המקדמה תשמש לביצוע תשלום לרמ"י בגין העברת הקרקע מאת הקיבוץ כמפורט לעיל (במהלך שנת 2024 שולמה המקדמה); (ב) לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים כמפורט להלן, החברה תשלם לאגודה את יתרת תמורת ההקצאה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.

ההסכם העיקרי כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר עם השלמתם יחול מועד ההשלמה: ביצוע עסקה מול רמ"י להיוון שווי המקרקעין שבהסכם החכירה וכן קבלת פטור ממס שבח על העסקה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם העיקרי, קבלת אישור רמ"י להעברת המקרקעין מהקיבוץ לאגודה בהתאם להוראות הסכם ההעברה, בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם העיקרי, וכן קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה תוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם העיקרי. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו תנאים מתלים אלו.

עד למועד השלמת העסקה ותשלום מלוא תמורת ההקצאה להון האגודה על ידי החברה, יעמוד בתוקפו הסכם השכירות אשר נחתם בחודש נובמבר 1995, לפיו סונול ישראל שוכרת ומפעילה את תחנת התדלוק וחנות הנוחות אשר נבנו על המקרקעין. במועד השלמת העסקה, תתקשר האגודה עם סונול ישראל בהסכם שכירות חדש אשר באותו המועד יכנס לתוקפו, לפיו תפעיל סונול ישראל את תחנת התדלוק והנוחות במקרקעין למשך 10 שנים, כאשר לסונול ישראל תהא אופציה להארכת תקופת השכירות ב-10 שנים נוספות, בכפוף לתנאי הסכם השכירות החדש. סך התשלומים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסכום שאינו מהותי ומוצגות במסגרת סעיף חייבים.

ה. ביום 18 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם "סונול ישראל" וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("היזם"), לשיתוף פעולה לטובת איתור, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה עצמאיים במתח גבוה ו/או עליון, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי היזם וסונול ישראל, בחלקים שווים ביניהם באתרים בהם לחברה יש זיקה לקרקע מסוג בעלות או חכירה, המפורטים בהסכם, וכן באתרים אחרים אותם תציע החברה ליזם וכל מתקן אגירה בכל אחד מהאתרים בהתאמה. במסגרת ההסכם החברה תעניק ליזם ולסונול ישראל אופציה לקבלת זכות שכירות באתרים לתקופה של חמש (5) שנים ממועד חתימת ההסכם. במהלך תקופת האופציה יפעלו היזם וסונול ישראל לקידום הקמת מתקני אגירה, לפיתוח הפרויקטים ולקידום קבלת היתרים ואישורים מרשויות רלוונטיות. כל עוד לא מומשה האופציה, תהיה החברה חופשית לפעול ביחס לקרקע כמנהג בעלים מלא.

בכפוף למימוש האופציה ביחס לכל פרויקט בנפרד, החברה תחתום עם תאגיד הפרויקט על הסכם למתן זכות שכירות, אשר ייחתם בשינויים מחויבים לגבי כל פרויקט לפי המתווה הרלוונטי, במסגרתו תעמיד החברה את האתר לטובת תאגיד הפרויקט. היזם (בשם תאגיד הפרויקט) ישלם לחברה דמי אופציה שנתיים, החל מהמועד בו ניתן אישור מהחברה ביחס לאתר מסוים וזאת לאחר תשובת מחלק חיובית מתברת החשמל ביחס לאתר זה ועד למועד מסירת החזקה באתר. דמי האופציה יעמדו על 50% מדמי השכירות השנתיים כאמור להלן, וישולמו בתשלומים רבעוניים. לא מומשה אופציה או לא נחתם הסכם שכירות ביחס לפרויקט מסוים עד תום תקופת האופציה, תפקע האופציה ביחס לאותו פרויקט. עם מימוש האופציה וחתימת הסכם שכירות, תוענק לתאגיד הפרויקט זכות שימוש בשטח הפרויקט לצורך הקמת מתקן אגירת אנרגיה והפעלתו ("מועד מסירת החזקה"). עד למועד מסירת החזקה, לא תוקנה ליזם או לתאגיד הפרויקט זכות כלשהי בקרקע, למעט הזכויות המוגבלות לפי ההסכם, והחברה תהיה חופשית לפעול ביחס לקרקע כמנהג בעלים מלא, ובלבד שלא תמנע את הקמת הפרויקט. תקופת השימוש תחל במועד מסירת החזקה ותסתיים במוקדם מבין: (א) חלוף 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה; (ב) מועד סיום הסכם השכירות בהתאם לתנאיו; או (ג) מועד הפסקת פעילות המתקן לצמיתות ("תקופת השימוש"). בתום תקופת השימוש תוחזר הקרקע לחברה כפי שנמסרה. לאחר מימוש האופציה וחתימת הסכם השכירות, תעמיד החברה את הקרקע לשימוש תאגיד הפרויקט לתקופת השימוש ותהא זכאית לדמי שכירות שנתיים, המחושבים לפי פרמטרים שנקבעו בהסכם וביניהם: גודל המקרקעין, מיקום עם פרמיה תוספתית אורבנית וגודל הספק מ"ו, אשר עשויים להגיע להיקף שנתי כולל בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ("דמי השכירות השנתיים").

התקשרויות מהותיות (המשך):

1. ביום 23 בנובמבר 2025 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין החברה לבין צד שלישי שאינו קשר לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותף"), הסכם לשיתוף פעולה לתכנון, בקשר עם קידום תכנית בנין עיר חדשה ומפורטת ביחס לחלקה בבעלות השותף בחיפה ולחלקה שבשטחה נמצאת תחנת "דניה" (ואשר החברה זכאית להירשם כבעלת הזכויות בה) ("המקרקעין"), שמטרתה שינוי ייעוד והגדלת הזכויות בגין המקרקעין, כך שיתאפשרו שימושי מסחר, תעסוקה ודיוור והוצאת היתרי בניה. בהתאם להסכם, הצדדים יפעלו במשותף לקידום התכנון באמצעות יועצים, כאשר החברה מובילה את ההליך בפועל, ונקבע מנגנון צוות היגוי וקבלת החלטות (כולל החלטות מהותיות בהן נדרשת הסכמה פה אחד). תוקפו של ההסכם כפוף לתנאי מתלה של הסכמת הצדדים לחוות דעת שמאי שתקבע את יחס ההחזקות בתכנית החדשה (על בסיס פרוגרמה ואישור מקדמי עקרוני מהעירייה), ובהיעדר הסכמה כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום. בנוסף, נקבעו הוראות לגבי נשיאת הצדדים בהוצאות קידום התכנית, מגבלות על העברת זכויות עד לאישור התכנית וזכות סירוב ראשונה לאחר אישורה, וכן מנגנון יישוב מחלוקות בבוררות. ההסכם יהיה בתוקף עד לאישורה של התכנית החדשה ופרסומה למתן תוקף, ויגיע לסיומו אם לא תתקבל הסכמת הועדה המקומית לתכנית והחלטה על העברתה לדיון בועדה המחוזית בתוך 24 חודשים ממועד חתימתו (עם אפשרות הארכה של עד 24 חודשים נוספים בהחלטת ועדת ההיגוי), או אם לא יתקבל אישור הועדה המחוזית בתוך 36 חודשים ממועד אישור הועדה המקומית, וכן במקרה של הפרה שלא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד התראה בכתב (ובכפוף להודעה נוספת בת 7 ימים).
2. לאחר מועד הדוח, ביום 27 בינואר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים בתנאים דומים עם סונול ישראל ועם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותף"), לרכישת מלוא הון המניות של חברת השקעות בכיף - ביתן בע"מ, המחזיקה (בעקיפין) ב-50% מהזכויות במקרקעין בביתן אהרון, בשטח כולל של כ-5,966 מ"ר, עליהם מצויה תחנת תדלוק וחנות נוחות. התמורה הכוללת נקבעה על סך 6,600 אלפי ש"ח (בחלקים שווים בין סונול ישראל לבין השותף), והשלמת העסקה הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכמים. לאחר מועד הדוח, ביום 1 במרץ 2026 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. בנוסף, ביום 27 בינואר 2026 נחתם הסכם דמי השימוש בין החברה לבין סונול ישראל, אשר נועד להסדיר תשלום דמי שימוש על ידי סונול ישראל לחברה בקשר עם המקרקעין (כהגדרתם לעיל), בהם קיימת תחנת תדלוק. החוכרת הראשית של המקרקעין מרמ"י הינה חברת ביתן אהרון פרויקטים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברת ביתן. החל מהמועד הקובע, קרי מועד השלמה ולמשך כל תקופת תוקפו של ההסכם, תשלם סונול ישראל לחברה דמי שימוש בסך שנתי כולל של 480,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית מס ("דמי השימוש"). דמי השימוש ישולמו בארבעה תשלומים שווים מראש בתחילת כל רבעון קלנדר. כמו כן, דמי השימוש יוצמדו למדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד חתימת ההסכם ועד המדד הידוע במועד כל תשלום. ההסכם יבוא לקיצו במועד בו יסתיים הסכם התפעול בין סונול ישראל לבין ביתן אהרון - אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ, מכל סיבה שהיא.

ביאור 18 - שעבודים וערבויות

שעבודים שוטפים וקבועים

31 בדצמבר 2025

מיליוני ש"ח מובטח על ידי

שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ביחס למתחם תדלוק שהוגדר, ביחס להסכמים וחוזים שחתמה או שתחתום החברה וביחס לכל זכויות החברה ע"פ פוליסות ביטוח על מתחם התדלוק הנ"ל לרבות הזכויות לתקבולים מכוחם.

הלוואות לזמן ארוך מבנקים (כולל ריבית 36 שנצברה המוצגת בזמן קצר)

ביאור 19 – אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ראה ביאור 17 ז' בקשר להתקשרות לאחר תאריך המאזן.
- ב. ביום 22 במרץ 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 4 מיליון ש"ח.
- ג. ביום 25 בינואר 2026 מונתה מורן ויסמן סרוסי כמ"מ וסגן יו"ר דירקטוריון החברה.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שם חברה	סונול נדל"ן והשקעות בע"מ
מס חברה	510531775
כתובת	הגביש 6, נתניה
טלפון	09-8637866
פקסימיליה	09-8637788
דואר אלקטרוני	zeevc@sonol.co.il
תאריך מאזן	31 בדצמבר 2025
תאריך אישור הדוח	22 במרץ 2026

תקנה 9: דוח מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפנייה לדיווח מיידי של החברה (טופס ת-126), המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנת 2025

לתמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מן הרבעונים בשנת 2025 ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח זה לעיל.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

(א) ביום 4 באוגוסט 2025, השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור ורישום למסחר בבורסה של 180,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') אשר הוצעו לציבור מכוח תשקיף של החברה מיום 22 ביולי 2025 (נושא תאריך 23 ביולי 2025) ("התשקיף") ולהודעה משלימה מיום 30 ביולי 2025 ("ההודעה המשלימה")¹, בתמורה לסך של 180,000 אלפי ש"ח (ברוטו). בכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. נכון למועד אישור הדוח, ובהתאם לקבוע בתשקיף, שיעור של 75% (שבעים וחמישה אחוזים) מתמורת ההנפקה (כ- 135 מיליון ש"ח), שימשו לפירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה שהעמידה סנוול ישראל בע"מ ("סנוול ישראל") לחברה. יתרת תמורת ההנפקה שנותרה (25%) שימשה, בין היתר, לצורך הון עצמי להמשך פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן של החברה, הגדלת מצבת הנכסים המניבים של החברה.

(ב) ביום 5 באוקטובר 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור ורישומן למסחר בבורסה של 14,533,114 מניות החברה, מתוכן 2,908,104 מניות הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים מכוח דוח הצעת המדף מיום 30 בספטמבר 2025 ("דוח הצעת המדף")², בתמורה לסך נטו של 119,500 אלפי ש"ח, ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות"). נכון למועד אישור הדוח, ובהתאם לקבוע בדוח הצעת המדף, כ- 55 מיליון ש"ח מסך התמורה שימשו לפירעון יתרת הלוואה שהעמידה סנוול ישראל לחברה ולפירעון יתרת חו"ז בין החברה לבין סנוול ישראל, אשר נפרעו במלואן, כמפורט בסעיפים 12.4 ו-12.5 לפרק א' בדוח זה לעיל ויתרת תמורת ההנפקה שימשה לפעילותה השוטפת ופעילותה העסקית של החברה ו/או החברות המוחזקות שלה, ולרבות התקשרויות בעסקאות חדשות.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות

נכון למועד הדוח, לחברה אין חברות בנות או חברות כלולות מהותיות.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות

בשנת הדיווח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות.

1 לפרטים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראו תשקיף מדף של החברה מיום 22 ביולי 2025 (נושא תאריך 23 ביולי 2025), (מס' אסמכתא: 054570-01-2025) וכן דיווחי החברה מהימים 30 ביולי 2025 ו-3 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 056841-01-2025 ו-057253-01-2025, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

2 כפי שתוקן ביום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 073056-01-2025 ו-073294-01-2025), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות, והכנסות החברה מהן, למועד הדוח

נכון למועד הדוח, אין הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות של החברה וכן אין לחברה הכנסות מהן.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר

לפרטים אודות הנפקת 180,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור ורישומן למסחר במהלך שנת 2025, וכן אודות הנפקה לראשונה לציבור של 14,533,114 מניות החברה ורישומן למסחר, ראו תקנה 10 ג' לעיל.

בשנת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(א) פירוט התגמולים

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולכל אחד מבעלי העניין בחברה אם התגמולים ניתנו להם על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה):

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ³							פרטי מקבל התגמולים				
		דמי שכירות	ריבית	דמי עמלה אחר ⁴	ייעוץ	דמי ניהול	מבוסס דמי תשלום	שכר מענק מניות	שכר	החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
876	-	-	-	146	-	-	730	-	-	70% (בשרשור)	כפי שיידרש מעת לעת ⁵	יו"ר הדירקטוריון	דוד ויסמן (*)
390	-	-	-	-	-	-	390	-	-	-	20%	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים ⁶	זאב כהן (**)
66	-	-	-	-	-	-	66	-	-	-	20%	סמנכ"ל כספים ⁶	אלון בר
2,410	-	-	-	-	-	-	2,410	-	-	79.99%	100%	שירותי ניהול	גמול סונול

3 במונחי עלות.

4 מייצג הוצאות רכב.

5 משקף היקף משרה של לפחות 40%, כפי שיידרש מעת לעת בהתאם לצרכי החברה.

6 ביום 27 באוגוסט 2025, מונה מר אלון בר לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, חלף מר זאב כהן, שממשיך לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-064395 ו-2025-01-064404), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ³							פרטי מקבל התגמולים			
		תשלום			שיעור החזקות בהון החברה		היקף משרה	תפקיד	שם			
		דמי שכירות	דמי ריבית	דמי עמלה אחר ⁴	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מבוסס מניות	שכר מענק מניות	לסוף התקופה	משרה	תפקיד	שם
115	77	-	-	-	-	-	108	-	-	-	נוספים	ישראל בע"מ (**)
												דירקטורים

(*) לפרטים אודות הסכם הניהול להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל החברה מיום 1 ביולי 2022 והתיקונים לו מהימים 1 בינואר 2024 ו-6 במרץ 2025 בין החברה לבין ד.ב.ו. השקעות בע"מ, חברה בשליטה מלאה של מר ויסמן, ראו סעיף (ב)(1) להלן.

(**) לפרטים אודות הסכם השירותים מיום 1 ביולי 2022 והתיקון להסכם מיום 1 בינואר 2024 בין החברה לבין סונול ישראל לפיו סונול ישראל העמידה לחברה שירותים הכוללים, בין היתר, שירותי מנכ"לות ומנכ"לות כספים ראו סעיף (ב)(2) להלן.

(ב) תיאור הסכמי העסקה של נושאי המשרה המפורטים לעיל:

(1) מר דוד ויסמן, יו"ר הדירקטוריון

מר דוד ויסמן ("מר ויסמן"), בעל שליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מחודש נובמבר 2019 וכיהן כמנכ"ל החברה החל מחודש נובמבר 2019 ועד לחודש דצמבר 2023. חברה פרטית בשליטתו של מר ויסמן הינה השותף הכללי בקרן גז ונפט ישראל – שותפות מוגבלת (Israel Oil & Gas Fund Limited Partnership) ("קרן גז ונפט") שהינה בעלת השליטה (בשרשור) בחברה כמפורט בתקנה 21א' להלן. עד ליום כניסתו לתוקף של הסכם הניהול (כהגדרתו להלן) לא היה קיים הסכם אשר מסדיר את תנאי העסקתו בחברה ולא שולמו למר ויסמן תגמולים בגין העסקתו כאמור.

ביום 1 ביולי 2022 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם ניהול בין החברה לבין ד.ב.ו. השקעות בע"מ, חברה בשליטה מלאה של מר ויסמן (בסעיף זה: "חברת הניהול" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה). בהתאם להסכם הניהול העמידה חברת הניהול לחברה, שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל באמצעות מר ויסמן בלבד, בהיקף משרה של לפחות 40% וכפי שיידרש מעת לעת לשם מילוי תפקידו ("שירותי ניהול"). כאמור, החל מיום 1 בינואר 2024 מונה זאב כהן למנכ"ל החברה חלף מר ויסמן. אי לכך, החל ממועד זה מר ויסמן מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בלבד.

בהתאם לאמור, ביום 1 בינואר 2024, תוקן הסכם הניהול, כך שהחל מאותו מועד, מעמידה חברת הניהול לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה באמצעות מר ויסמן בלבד, בתנאים המפורטים להלן, כפי שהם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024:

תפקידו של מר ויסמן כיו"ר דירקטוריון פעיל, כוללים, בין היתר, את תפקידי וסמכויות יו"ר דירקטוריון החברה על פי הדין, ובכלל זאת ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה, פעילות מול גורמים בשוק ההון, מול הגורמים המממנים של החברה, פיתוח אסטרטגי עסקי של החברה והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים אסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו. לפרטים אודות ניסיונו הרב שנים וכישוריו הייחודיים של מר דוד ויסמן בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל, ראו סעיף 1.1 לפרק א' בדוח זה להלן.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לקבלת דמי ניהול חודשיים בסך של 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון (בס"ק זה: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול על ידי החברה, אחת לחודש, לא

⁷ מהווה החזר בגין הוצאות נסיעה.

יאוחר מעשרה (10) ימים לאחר סוף כל חודש, ביחס לחודש שקדם לו, בתוספת מע"מ בשיעור שיחול באותה עת וכנגד המצאת חשבונית מס ערוכה כדון. ביום 6 במרץ 2025 תוקן הסכם הניהול כך שהחל מיום 1 בינואר 2025 דמי הניהול יהיו צמודים לעליה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד.

בנוסף לדמי הניהול, תשתתף החברה בהוצאות רכב של מר ויסמן, לצורך מילוי תפקידו, בעלות חודשית בסך של 12,000 ש"ח, וכן תישא החברה בכל ההוצאות הסבירות אשר יוצאו בפועל מתוקף תפקידו של מר ויסמן כיו"ר הדירקטוריון החברה, לרבות בדרך של החזר הוצאות כנגד המצאת חשבוניות כדון, בין היתר: הוצאות אירוח בארץ ובחו"ל, טיסות, נסיעות, כנסים, הוצאות אחזקה ושימוש במכשיר טלפון נייד, אש"ל, וכד'. כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי להודיע למשנהו על סיום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות 6 חודשים מראש ("**תקופת ההודעה המוקדמת**").

במידה ובחרה החברה לעשות שימוש בזכותה ולהביא הסכם זה לידי סיום מוקדם, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם חברת הניהול תמשיך להעמיד את שירותיה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה ואולם בכל מקרה תהא זכאית חברת הניהול לקבל את התמורה הקבועה בהסכם זה, עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ללא הודעה מוקדמת, במקרה בו ייצר מחברת הניהול, מכל סיבה שהיא, להעמיד את שירותי הניהול במשך תקופה רצופה בת למעלה מ- 90 יום וכן בנסיבות של הפרת חובת האמונים של מר ויסמן כלפי החברה, כמפורט בהסכם הניהול.

מר ויסמן מבטוח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהן תתקשר החברה מעת לעת בהקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים להם, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, מר ויסמן זכאי לכתבי שיפוי ופטור אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

הסכם הניהול יהיה טעון אישור מחדש בתום חמש שנים ממועד הפיכתה של החברה לציבורית, בהתאם ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

בימים 29 ביוני 2022 ו- 21 ביולי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי הסכם הניהול ואת תיקוניו (בהתאמה), בהתאם לתנאים המפורטים לעיל.

(2) הסכם למתן שירותים בין החברה לסונול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם שירותים בין החברה לבין סונול ישראל (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**" ו- "**חברת הניהול**").

בהתאם להסכם השירותים, חברת הניהול תעניק לחברה שירותים בתחומים הבאים: סמנכ"ל כספים באמצעות מר זאב כהן, שירותי הנהלת חשבונות וחשבות, ייעוץ משפטי, שירותי מחשוב, שירותי רכש, שירותי מזכירות, שירותים אדמיניסטרטיביים ושירותי ניהול נכסים הכוללים ייעוץ בנושאי היתרים ורישיונות, ועדות תכנון וארנונה. השירותים המפורטים כאמור יינתנו על ידי עובדים או נותני שירותים של חברת הניהול אשר תישא במלוא עלותם. החל מיום 1 בינואר 2024 מונה מר זאב כהן, אשר העמיד שירותי סמנכ"ל לות כספים לחברה במסגרת הסכם השירותים, לכהן גם כמנכ"ל החברה חלף מר ויסמן.⁸ בהתאם, ביום 1 בינואר 2024

8 החל מיום 27 באוגוסט 2025, מר זאב כהן מכהן כמנכ"ל החברה ומר אלון בר מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 064395-01-2025 - ו- 064404-01-2025), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

נחתם תיקון להסכם השירותים ("תיקון להסכם"), לפיו חברת הניהול תעניק לחברה גם שירותי מנכ"ל בנוסף לשירותים המפורטים להלן (הסכם השירותים והתיקון לו יקראו יחד: "הסכם השירותים", השירותים המפורטים לעיל יקראו בסעיף זה: "השירותים").

להלן יובאו עיקרי הסכם השירותים, כפי שהם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024:

בהתאם להסכם השירותים, בגין השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול רבעוניים בסך של 660 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים ובצירוף מע"מ כדון ("דמי הניהול")⁹, בחלוקה כדלקמן:

(א) תמורה בגין שירותי מנכ"ל וסמנכ"ל כספים – עד ליום 27 באוגוסט 2025, הועמדו לחברה שירותי מנכ"ל וסמנכ"ל כספים באמצעות מר זאב כהן בהיקף של 20% משרה לסך של 105,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, כנגד חשבונית, מידי רבעון בתקופת ההסכם. ביום 27 באוגוסט 2025 מונה מר אלון בר לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, חלף מר זאב כהן, אשר ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה, ובהתאם לכך החל ממועד זה ניתנים לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות מר זאב כהן ושירותי סמנכ"ל הכספים באמצעות מר אלון בר.¹⁰

(ב) תמורה בגין שירותי הניהול הנוספים – בתמורה לשירותי הניהול הנוספים תשלם החברה לסוכן ישראל, מדי רבעון בתקופת ההסכם, סך של 555,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, כנגד חשבונית.

יצוין, כי גובה דמי הניהול נקבע במועד חתימת ההסכם לפי שיעור של כ- 5% מסך מחזור ההכנסות השנתי של החברה באותו מועד, שעל-פי הערכת דירקטוריון החברה מחודש יוני 2022 הינו שיעור מקובל בחברות שתחום פעילותן הינו תחום הנדל"ן המניב בישראל. התמורה כאמור לעיל תשולם לחברת הניהול על-ידי החברה בשבוע הראשון לכל רבעון קלנדארי, במהלך כל תקופת ההסכם.

לכל אחד מהצדדים עומדת הזכות להודיע לצד השני על רצונו להביא את תוקפו של הסכם זה לכלל סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב על ידי נותן ההודעה לצד השני, לפחות 6 חודשים מראש לפני תקופת ההסכם הראשונה או איזו מתקופות ההסכם הנוספות ("הודעת סיום" ו- "תקופת ההודעה המוקדמת", בהתאמה). למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל הוראות הסכם זה, יחולו בתקופת ההודעה המוקדמת.

למרות האמור, כל אחד מהצדדים יהא רשאי לסיים את הסכם השירותים באופן מיידי, בהודעה בכתב לצד השני אם: (א) הפר מי מהצדדים הפרה יסודית כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 ("הפרה יסודית"); (ב) הפר מי מהצדדים הוראה מהוראות הסכם זה הפרה שאינה הפרה יסודית וההפרה כאמור לא תוקנה תוך המועד בו נקב הצד השני לתיקון ההפרה ובלבד שניתן לצד המפר הזדמנות לתקן את ההפרה בפרק זמן סביר בנסיבות העניין; (ג) הוגשה כנגד מי מהצדדים בקשה לפירוק ו/או להקפאת הליכים ו/או למינוי כונס נכסים זמני או קבוע ו/או למינוי מפרק או מפרק זמני לפי העניין והבקשה כאמור לא בוטלה בתוך 60 יום; (ד) הוצא צו פירוק כנגד מי מהצדדים או שהוא קיבל החלטה על פירוק מרצון או הוצא נגדו צו כינוס נכסים או צו הקפאת הליכים או שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע או מונה לו מפרק או מפרק זמני או נאמן לפי העניין והצו או ההליך לא בוטל בתוך 60 יום; (ה) שינוי שליטה אצל מי מהצדדים להסכם זה, כהגדרת המונח "שליטה", בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

9 עובר לתיקון הסכם השירותים והוספת שירותי מנכ"ל שילמה החברה לחברת הניהול דמי ניהול רבעוניים בסך של 600 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים ובצירוף מע"מ כדון.

10 לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 064395-01-2025 ו-064404-01-2025), המובאים בזאת על דרך ההפניה

מכוח הסכם השירותים יינתנו השירותים לחברה על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמה זאת מבלי שיתקיימו בין הצדדים יחסי עובד מעביד.

ביום 21 ביולי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה כללית של בעלי המניות בחברה את תנאי הסכם השירותים בהתאם לתנאים המפורטים לעיל.

(ג) מתן גמול לדירקטורים

החל ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון, מר דוד ויסמן, ודירקטורים המכהנים כנושאי משרה בסונול ישראל), כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, זכאים לגמול השנתי ולגמול השתתפות, הכל בהתאם לסכום הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים.

כמו כן, זכאים כל הדירקטורים המכהנים בחברה להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה, ולכתבי שיפוי והתחייבות לפטור, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה וכפי שמקובל בחברה. לפרטים נוספים אודות ביטוח, פטור ושיפוי ראו תקנה 29 א להלן.

(ד) מדיניות תגמול

ביום 28 בספטמבר 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, מדיניות תגמול לחברה, בתוקף לחמש שנים ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח, קרי עד ליום 3 באוגוסט 2030 ("מדיניות התגמול") בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות ולהוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013¹¹.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם סונול ישראל בע"מ המחזיקה בכ- 79.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומר דוד ויסמן (בשל החזקותיו בחברה בעקיפין)¹².

למיטב ידיעת החברה, סונול ישראל הינה חברה פרטית בערבון מוגבל בשליטה מלאה של קרן גז ונפט ישראל – שותפות מוגבלת (Israel Oil & Gas Fund Limited Partnership) ("קרן גז ונפט" או "השותפות"). קרן גז ונפט הינה שותפות מוגבלת, אשר השותף הכללי בה, המחזיק ב- 1% מהון השותפות, הינו ל.ש.מ אנרגיה ניהול בע"מ ("ל.ש.מ אנרגיה"), חברה פרטית המאוגדת לפי דיני מדינת ישראל, אשר בעל השליטה בה (בשרשור) הינו מר דוד ויסמן.

למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות המחזיקים בל.ש.מ אנרגיה הינם: ד.ב.ו השקעות בע"מ (70%)¹³, אהרון

11 לפרטים ראו דיווח מידי של החברה בדבר אימוץ מדיניות התגמול מיום 28 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-072458), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

12 למועד הדוח, מר דוד ויסמן מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול ראו סעיף תקנה 21 בפרק זה לעיל.

13 למיטב ידיעת החברה, ד.ב.ו השקעות בע"מ הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות ושליטה מלאה (בשרשור) של מר דוד ויסמן המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

אנרגיה בע"מ (17.5%)¹⁴, ש.ז. השקעות באנרגיה בע"מ (7.5%)¹⁵ וג'רוזלם ריפורט פבליקיישנס בע"מ (5%). בין בעלי המניות המחזיקים בל.ש.מ. אנרגיה, השותף הכללי, קיימים הסכמים במסגרתם ניתנו זכויות מיעוט מסוימות לשותפים המוגבלים, וכן נקבעו הוראות מקובלות בנוגע להסדרים בין השותפים במקרה של העברת זכויות בשותפות (זכות סירוב ראשון, Tag Along - I Bring Along).

למיטב ידיעת החברה, השותפים המוגבלים בשותפות קרן גז ונפט הינם: TX@IL LTD (44.55%), ד.ב.ו. השקעות בע"מ (24.75%), אהרון אנרגיה בע"מ (17.325%), ש.ז. השקעות באנרגיה בע"מ (7.425%) וג'רוזלם ריפורט פבליקיישנס בע"מ (4.95%).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

למיטב ידיעת החברה, למעט כמתואר בסעיף זה להלן, אין כל עסקה של החברה עם מי מבעלי השליטה במשותף (כהגדרתם בתקנה 21 לעיל), במישרין או בעקיפין, או שלבעלי השליטה במשותף יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, למעט כמפורט להלן:

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) הסכם העברת נכסים בין החברה לבין סונוול ישראל

כאמור בסעיף 1.2 לפרק א' בדוח זה לעיל, ביום 11 ביולי 2022 הושלם הליך שינוי המבנה לפי סעיף 105ט לפקודת מס הכנסה, לפיו ביום 11 ביולי 2022 סונוול ישראל, בעלת השליטה בחברה, העבירה לחברה זכויות במקרקעין ביחס ל- 29 נכסי נדל"ן מניב שהוחזקו במלואן על-ידי סונוול ישראל במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתה המלאה, וכן הועברו החזקות בחברות בנות של סונוול ישראל אשר תכליתן החזקת המקרקעין והשכרתו, בתמורה הקצתה החברה לסונוול ישראל 537,500 מניות רגילות של החברה לפי סעיף 103ג(4) ו- (5) לפקודת מס הכנסה, ללא חבות במס למעט תשלום מס רכישה בשיעור של 0.5% (לפרטים אודות הקצאת מניות החברה לסונוול ישראל ראו סעיף 3.3.1 בפרק 3 לתשקיף). במרבית הנכסים הנ"ל ממוקמות תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושטחים נוספים (בסעיף זה: "מתחמי התדלוק"), ב- 2 נכסים נוספים מהווים יחדיו את אתר מסוף הדלקים בחיפה (מתחם חוות המכלים והמתחם הלוגיסטי) (בסעיף זה: "מתקני חיפה"), ונכס נוסף הינו שטח מקרקעין המיועד לפיתוח. בהתאם להסכם שינוי המבנה, מתחמי התדלוק והקמעונאות שהועברו לחברה וכן אתר מסוף הדלקים ימשיכו להיות מופעלים על-ידי סונוול ישראל והחברה תנהל את כלל הנכסים המועברים ותגבה דמי שכירות כפי שיקבע.

לפרטים נוספים אודות הסכם העברת הנכסים ראו סעיף 1.2 לפרק א' בדוח זה לעיל.

14 למיטב ידיעת החברה, אהרון אנרגיה בע"מ הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות ושליטה מלאה של מר יוסף שובל, המכהן כדירקטור בחברה.

15 למיטב ידיעת החברה, ש.ז. השקעות באנרגיה בע"מ הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות ושליטה מלאה (בשרשור) של מר שלמה זוהר.

16 למיטב ידיעת החברה, TX@IL LTD הינה חברה פרטית המאוגדת בא"י הבהאמה בבעלות משותפת של מר דוד ויסמן (32%), המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, רעייתו הגב' ברוריה ויסמן (32%) ושלושת ילדיהם (12% כל אחד): גב' מורן ויסמן סרוסי, מר שניר ויסמן וגב' לוטן ויסמן עטר.

(2) הסכם מסגרת להפעלת מתחמי התדלוק בין החברה לבין סונוול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם מסגרת המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין סונוול ישראל בקשר עם השכרתם והפעלתם של 26 נכסים המשמשים כמתחמי תדלוק וכוללים שטחי קמעונאות ומסחר שהועברו על-ידי סונוול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה. לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכם המסגרת ראו סעיף 9.6.1.1(א) לפרק א' בדוח זה לעיל.

(3) הסכם שכירות מתקני חיפה בין החברה לבין סונוול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין סונוול ישראל בקשר עם נכס חוות המיכלים וחלק מנכס המתחם הלוגיסטי הממוקמים באתר מסוף הדלקים בחיפה, שהועברו על-ידי סונוול ישראל לחברה במסגרת הליך שינוי המבנה ובהתאם להסכם העברת הנכסים כאמור בסעיף (1) לעיל. לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכם שכירות המתקנים ראו סעיף 9.6.1.1(ב) לפרק א' בדוח זה לעיל.

(4) הסכם הלוואה בין החברה לבין סונוול ישראל

ביום 1 ביולי 2022 נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין סונוול ישראל לפיו סונוול ישראל העמידה לחברה הלוואה בסך כולל של 229,571 אלפי ש"ח כנגד מימון אותו נטלה סונוול ישראל מבנקים ונותני אשראי חיצוניים המיוחס לנכסים המועברים במסגרת הליך שינוי המבנה. במהלך חודש אוקטובר 2025, ההלוואה נפרעה במלואה. לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם ההלוואה ופירעונה ראו סעיף 13.4 לפרק א' בדוח זה לעיל.

(5) יתרת חו"ז בין החברה לבין סונוול ישראל

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה פרעה את יתרת החו"ז בינה לבין סונוול ישראל. לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח זה לעיל ("דוחות כספיים").

(6) הסכמים לעסקאות משותפות

החברה התקשרה בארבעה הסכמים לעסקאות משותפות לפיתוח מתחמי תדלוק וקמעונאות בשטחי מושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא, במסגרתם התקשרו הצדדים בהסכמי הפעלה עם סונוול ישראל או מי מטעמה לניהול והפעלה של מתחם התדלוק. לפרטים אודות ההתקשרויות בעסקאות משותפות ותנאיי הסכם הפעלה ראו סעיפים 2.1.2.1-2.1.2.4 בפרק א' לעיל. העסקאות המפורטות להלן, ככל שיידרש לחדשן, אשר הינן עסקאות כאמור בסעיף 270(4) סיפא תהיינה טעונות אישור בתום חמש שנים מהמועד שבו הפכה החברה לציבורית.

(7) הסכם שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל

לפרטים אודות הסכם הניהול עם חברה בשליטתו של מר דוד ויסמן המסדירה את כהונתו של מר ויסמן כיו"ר דירקטוריון פעיל, ראו סעיף ב(1) לתקנה 21 לעיל.

(8) הסכם מתן שירותים בין החברה לסונוול ישראל

לפרטים אודות הסכם מתן שירותי ניהול בין החברה לסונוול ישראל, ראו סעיף ב(2) לתקנה 21 לעיל.

(9) הסדר תיחום פעילות

החברה וכן סונוול ישראל בע"מ, קרן גז ונפט ומר דוד ויסמן (כל זמן שמכהן כנושא משרה בחברה) (כל אחד מסונוול ישראל, קרן גז ונפט ומר ויסמן יקראו: "**בעלי השליטה**") התחייבו בהסדר תיחום פעילות ("**הסכם תיחום הפעילות**") המסדיר את מערכת היחסים המשפטיים בין בעלי השליטה לבין החברה, בכל הקשור לתיחום הפעילות ביניהם, אשר נכנס לתוקפו לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף. לפרטים אודות הסכם תיחום הפעילות, ראו סעיף 8.4 בפרק 8 לתשקיף.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) הסכמי שכירות בין החברה לבין סונוול ישראל אשר אינם מהותיים אך אינם זניחים

עובר להשלמת הליך שינוי המבנה, החזיקה החברה ב- 4 נכסי נדל"ן מניב נוספים הכוללים מתחמי תדלוק, חנויות נוחות ושטחים מסחריים נוספים, מתוכם שלושה מושכרים על-ידי החברה לסונוול ישראל בהתאם לתנאי השכירות וההפעלה כפי שנקבעו במסגרת הסכמי שכירות נפרדים (ביחס לכל נכס בהתאמה) בין החברה לבין סונוול ישראל: הסכם שכירות אזור, הסכם שכירות משגב - תל אביב והסכם שכירות נתיבות. לפרטים אודות עיקרי הסכמי השכירות הנוספים כאמור ראו סעיפים 9.6.1.1(ג)-(ה) לפרק א' בדוח זה לעיל.

(2) הסכם מסגרת להשכרת שטחים להקמת מתקני אגירה

ביום 18 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם סונוול ישראל וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("היזם"), לשיתוף פעולה לטובת איתור, ייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירת אנרגיה עצמאיים במתח גבוה ו/או עליון, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי היזם וסונוול ישראל בחלקים שווים ביניהם ("הסכם המסגרת" ו-"התאגיד המשותף"), בשמונה אתרים בהם לחברה יש זיקה לקרקע מסוג בעלות או חכירה, המפורטים בהסכם המסגרת, וכן באתרים אחרים אותם תציע החברה ליזם ("האתרים" וכל מתקן אגירה בכל אחד מהאתרים "פרויקט", בהתאמה). להלן יובאו עיקרי ההסכם:

א. מהות ההתקשרות: הסכם המסגרת מגדיר את העקרונות הבסיסיים שיש לכלול בהסכמי השכירות שיחתמו בין החברה לבין התאגיד משותף ביחס לכל פרויקט.

ב. אופציה: החברה תעניק ליזם ולסונוול ישראל אופציה לקבלת זכות שכירות באתרים לתקופה של חמש (5) שנים ממועד חתימת ההסכם ("תקופת האופציה"). במהלך תקופת האופציה יפעלו היזם וסונוול ישראל לקידום הקמת מתקני אגירה, לפיתוח הפרויקטים, לרבות קידום הליכים תכנוניים, קבלת היתרים ואישורים מרשויות רלוונטיות, והגשת בקשות חיבור לחברת החשמל, בשיתוף ובתיאום עם החברה. כל עוד לא מומשה האופציה, תהיה החברה חופשית לפעול ביחס לקרקע כמנהג בעלים מלא.

ג. מימוש האופציה והסכם השכירות: בכפוף למימוש האופציה ביחס לכל פרויקט בנפרד, החברה תחתום עם התאגיד המשותף על הסכם למתן זכות שכירות, אשר יחתם בשינויים מחויבים לגבי כל פרויקט לפי המתווה הרלבנטי, במסגרתו תעמיד החברה את האתר לטובת תאגיד הפרויקט. היזם (בשם תאגיד הפרויקט) ישלם לחברה דמי אופציה שנתיים, החל מהמועד בו ניתן אישור מהחברה ביחס לאתר מסוים וזאת לאחר תשובת מחלק חובית מחברת החשמל ביחס לאתר זה ועד למועד מסירת החזקה באתר (כהגדרתו בסעיף ד' להלן). דמי האופציה יעמדו על 50% מדמי השכירות השנתיים (כהגדרתם בסעיף ד' להלן), וישולמו בתשלומים רבעוניים. לא מומשה אופציה או לא נחתם הסכם שכירות ביחס לפרויקט מסוים עד תום תקופת האופציה, תפקע האופציה ביחס לאותו פרויקט.

ד. שימוש בקרקע ודמי שימוש:

עם מימוש האופציה וחתמת הסכם שכירות, תוענק לתאגיד הפרויקט זכות שימוש בשטח הפרויקט לצורך הקמת מתקן אגירת אנרגיה והפעלתו ("מועד מסירת החזקה"). עד למועד מסירת החזקה, לא תוקנה ליזם או לתאגיד הפרויקט זכות כלשהי בקרקע, למעט הזכויות המוגבלות לפי ההסכם, והחברה תהיה חופשית לפעול ביחס לקרקע כמנהג בעלים מלא, ובלבד שלא תמנע את הקמת הפרויקט.

תקופת השימוש תחל במועד מסירת החזקה ותסתיים במוקדם מביין: (א) חלוף 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה; (ב) מועד סיום הסכם השכירות בהתאם לתנאיו; או (ג) מועד הפסקת פעילות המתקן לצמיתות ("תקופת השימוש"). בתום תקופת השימוש תוחזר הקרקע לחברה כפי שנמסרה.

לאחר מימוש האופציה וחתימת הסכם השכירות, תעמיד החברה את הקרקע לשימוש תאגיד הפרויקט לתקופת השימוש ותהא זכאית לדמי שכירות שנתיים המחושבים לפי פרמטרים שנקבעו בהסכם וביניהם: גודל המקרקעין, מיקום עם פרמיה תוספתית אורבנית וגודל הספק מ"ו, אשר עשויים להגיע להיקף שנתי כולל בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (בהנחה שכלל האופציות בגין שמונת האתרים תמומשנה) ("דמי השכירות השנתיים").

ה. **מענקים:** במסגרת הסכם המסגרת נקבע כי החברה תהא זכאית לתשלומים חד-פעמיים בסכומים שאינם מהותיים לחברה ("מענקים") בגין אבני דרך שונות בפרויקט.

ו. ההתקשרות בהסכם המסגרת אושרה ביום 19 בנובמבר 2025, למען הזהירות, על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999).

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 089443-01-2025), המובא בזאת על דרך ההפניה.

יובהר, כי למועד זה אין ודאות לכך שתמומשנה האופציות לשכירות באתרי החברה כאמור בס"ק (ב) לעיל (כולם או חלקם), והדבר אינו מצוי בשליטת החברה. על כן, אין כל ודאות לכך שיתקבלו בחברה דמי השכירות והתשלומים האמורים בס"ק (ב) לעיל (כולם או חלקם).

(3) התקשרות בהסכמי רכישת מניות והסכם דמי שימוש עם סונול ישראל וצד ג' בקשר עם תחנת ביתן אהרון - עסקאות שסווגו כעסקאות שאינן חריגות

לאחר מועד הדוח, ביום 27 בינואר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים לרכישת מלוא הון המניות של חברת השקעות בכיף - ביתן בע"מ ("חברת ביתן") עם סונול ישראל ועם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלת השליטה בה ("השותפים") לרכישת מניות נוספות בחברת ביתן ("הסכמי רכישת מניות חברת ביתן"); וכן בהסכם דמי שימוש עם סונול ישראל בקשר עם המקרקעין (כהגדרתם להלן) עליהם פועלת תחנת תדלוק בביתן אהרון ("הסכם דמי השימוש"). לפרטים אודות הסכמי רכישת מניות חברת ביתן והסכם דמי השימוש ראו סעיף 2.1.2.5 לפרק א' בדוח זה לעיל.

(4) פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 1 באוגוסט 2025, החברה רכשה פוליסה לביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ואחריות מקצועית בין היתר, נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, לתקופת כיסוי בת 12 חודשים, עד ליום 31 ביולי 2026 ("פוליסה"), בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות ולהוראות מדיניות התגמול של החברה, וכן אישרה כי ההתקשרות בפוליסת הביטוח כאמור הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לפרטים נוספים אודות הפוליסה ראו תקנה 29א להלן.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לפירוט אודות היקף ושיעור החזקות בעלי המניות בחברה בסמוך למועד אישור הדוח ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 003751-01-2026), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק ונירות ערך המירים

סוג המניות	מספר המניות בהון הרשום	מספר המניות בהון המונפק והנפרע	אגרות חוב (סדרה א')
מניות רגילות	25,000,000	14,533,114	180,000,000

לפרטים נוספים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה ראו ביאור 9א' לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073805), המובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד: הגביש 6, נתניה

כתובת הדואר האלקטרוני: zeevc@sonol.co.il

טלפון: 09-8637866

פקסימיליה: 09-8637788

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן יובאו פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה, נכון למועד אישור הדוח¹⁷:

שם	דוד ויסמן	שלמה אבן	יוסף שובל	אברהם מגידו	מורן ויסמן סרוסי	אהוד ארנון	שרה גאני
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	David Wiessman	Shlomo Even	Joseph Schwebel	Avraham Megido	Moran Wiessman Sarusi	Ehud Arnon	Sarah Stephania Ganu
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור	דירקטור	דירקטור	מ"מ וסגן יו"ר הדירקטוריון ודירקטורית	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי	052926391	053638912	334078243	027447366	032655714	050001239	41915786
תאריך לידה	15.10.1954	04.07.1957	21.02.1967	9.8.1974	04.08.1983	09.05.1950	22.03.1947
מען להמצאת כתבי-בידן	מדינת היהודים, 85, הרצליה	בנימין מטודלה, 48, תל-אביב	יוני נתניהו 1, אור יהודה	הגביש ב' נתניה	הזית 4, שדה ורבורג	טשרניחובסקי 15, ירושלים	מרדכי 6, רמת השרון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה	נובמבר 2019	יוני 2022	יוני 2022	מאי 2024	יוני 2022	אוגוסט 2025	מרץ 2026
חברות בוועדת דירקטוריון	-	-	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	-	-	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן
האם החברה	בעל מומחיות	בעל מומחיות	בעל כשירות	בעל מומחיות	בעלת מומחיות	בעל מומחיות	בעלת מומחיות

17 ביום 5 במרץ 2026 מונתה הגב' שרה גאני כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 29 בינואר 2026 ו- 5 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-010710, 2026-01-020158, ו- 2026-01-020165, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה. ביום 18 במרץ 2026 חדל מר זאב שטיין לכהן בתפקידו כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024217 ו- 2026-01-024219), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

שם	דוד ויסמן	שלמה אבן	יוסף שובל	אברהם מגידו	מורן ויסמן סרוסי	אהוד ארנון	שרה גאני
רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	חשבונאית ופיננסית	חשבונאית ופיננסית	מקצועית	חשבונאית ופיננסית	חשבונאית ופיננסית	חשבונאית ופיננסית	חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון סונול ישראל, יו"ר קרן גז ונפט ישראל שותפות מוגבלת, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל סונול ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.	דירקטור בסונול ישראל בע"מ וביקב טוליפ בע"מ	דירקטור בסונול ישראל בע"מ	מנכ"ל סונול ישראל בע"מ, דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברות בנות של סונול ישראל בע"מ, כמפורט להלן.	מ"מ וסגן יו"ר החברה ודירקטורית בה, סמנכ"לית פיתוח עסקי בסונול ישראל בע"מ, מנכ"לית בזן סונול תדלוק במימן בע"מ.	לא	לא
השכלה	בוגר אורט טכניקום (גבעתיים), בוגר קורס אנרגיה מאוקספורד, אנגליה	תואר ראשון בכלכלה, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך	תיכונת	תואר ראשון במשפטים LLB המרכז הבינתחומי, תואר ראשון במנהל עסקים BA – המרכז הבינתחומי, תואר שני במשפטים LLM האוניברסיטה העברית	תואר ראשון, בהנדסה תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון, כלכלה ויחסים בינלאומיים ותואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון בספרות אנגלית, מדעי המדינה, אוניברסיטת תל-אביב; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב

שם	דוד ויסמן	שלמה אבן	יוסף שובל	אברהם מגידו	מורן ויסמן סרוסי	אהוד ארנון	שרה גאני
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	יו"ר הדירקטוריון בסונול ישראל בע"מ, יו"ר קרן גז ונפט ישראל שותפות מוגבלת, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל בסונול ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, שותף מנהל בקרן גפן קפיטל, יו"ר יקב טוליפ בע"מ, יו"ר ומנכ"ל ד.ב.ו. השקעות בע"מ, יו"ר ומנכ"ל ד.ב.ו. אחזקות (2005) בע"מ	רואה חשבון עצמאי ושותף במשרד רואי חשבון תירושי-אבן ושות'	יו"ר קבוצת גוטקס	מנכ"ל סונול ישראל בע"מ, משנה למנכ"ל סונול ישראל בע"מ	מנכ"לית בזן-סונול תדלוק במימן בע"מ, סמנכ"לית פיתוח עסקי בסונול ישראל בע"מ	דירקטור בחברת הרץ פרופרטיס בע"מ, יו"ר דירקטוריון בחברת ג'י סיטי בע"מ	דירקטורית בלתי תלויה, פיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ; דירקטורית חיצונית, ביג מרכזי קניות בע"מ; דירקטורית חיצונית, צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין בע"מ; דירקטורית חיצונית, אלבר שירותי מימונית בע"מ; דירקטורית מטעם הציבור, שידורי קשת בע"מ; דירקטורית בביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ; דירקטורית בקרן שקד פרטנרס שותפות מוגבלת; דירקטורית בלתי תלויה, פועלים אקוויטי בע"מ (עד לשנת 2022); דירקטורית חיצונית, קבוצת האחים נאווי בע"מ

שם	דוד ויסמן	שלמה אבן	יוסף שובל	אברהם מגידו	מורן ויסמן סרוסי	אהוד ארנון	שרה גאני
תאגידים בהם משמש כדירקטור	יו"ר הדירקטוריון בתאגידים הבאים: קרן גז ונפט ישראל, שותפות מוגבלת, סונול ישראל בע"מ, סונול ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ וביקב טוליפ בע"מ. דירקטור בחברות הבאות: דבסול תדלוק ושירותי רכב בע"מ, רדיו ללא הפסקה בע"מ ורדיו ללא הפסקה (ניהול 2008) בע"מ וכן דירקטור בחברות פרטיות שונות מקבוצת ד.ב.ו השקעות בע"מ.	סונול ישראל בע"מ, שלמה אבן חברה למתן שירותים, תירושי אבן חברה למתן שירותים ויקב טוליפ בע"מ	גוטקס סווימוור ברנדס בע"מ, גוטקס ריטייל ברנדס בע"מ, גוטקס אופנה בע"מ, לאה הלנה נדל"ן בע"מ, גוטקס ברנדס הולדינגס בע"מ, דניאל גוטקס בע"מ, גוטקס ספורט בע"מ, אמש אחזקות נדל"ן בע"מ, אמש נדל"ן צפון בע"מ, גמש על אחזקות בע"מ, גמש על פנדינג בע"מ, אהרון אנרגיה בע"מ, גמש מותגים בע"מ,	סונול נדל"ן והשקעות בע"מ, סונול גז פלוס בע"מ, סונול גז בע"מ, סונול צפון בע"מ, סונול מרחב דרום בע"מ, סונול מרכז בע"מ, ספרינט מוטורס תובלה (1999) בע"מ, צומת פלוגות בע"מ, תחנת דלק צומת רעננה בע"מ, תחנת התפעול נעמן בע"מ.	דירקטורית ביקב טוליפ בע"מ, סונול EVI בע"מ, בזן סונול תדלוק במימן בע"מ	יו"ר דירקטוריון בחברת ג"י סיטי בע"מ	ראו לעיל.

(עד לשנת 2023);
 דירקטורית בחברת הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ (עד לשנת 2023) ודירקטורית חיצונית בדור אלון אנרגיה (1988) בע"מ (עד לשנת 2024).

שם	דוד ויסמן	שלמה אבן	יוסף שובל	אברהם מגידו	מורן ויסמן סרוסי	אהוד ארנון	שרה גאני
			אבש על נכסים רעננה בע"מ, אבש אחזקות נדל"ן בע"מ, סונול ישראל בע"מ, בית וגג נדל"ן ויזמות בע"מ				
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	בתו, מורן ויסמן סרוסי מכהנת כמ"מ וסגן יו"ר החברה ודירקטורית בה	אין	גיסו של מר שלמה זוהר שהינו דירקטור בסונול ישראל בע"מ, שותף (באמצעות חברה בבעלותו) בקרן גז ונפט	אין	אביה, דוד ויסמן מכהן כיו"ר החברה, ובעל השליטה בחברה	אין	אין
האם נחשב כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	כן	כן	לא	כן	כן	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

להלן יובאו פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה אשר אינם מכהנים כדירקטורים במועד אישור הדוח:

שם	זאב כהן	אלון בר
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Zeev Cohen	Alon Bar
מספר זיהוי	025691759	037668399
תאריך לידה	27.10.1973	3.9.1975
מען להמצאת כתבי בי-דין	הרב קוק 97, הרצליה	מושב עין איילה ת.ד. 49 חוף הכרמל
תאריך תחילת כהונה	01.05.2019	27.8.2025
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	מנכ"ל החברה, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בסונול ישראל בע"מ וחברות הבנות שלה.	סמנכ"ל הכספים של החברה ומנהל כספים בסונול ישראל בע"מ
האם הוא בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא	לא
השכלה	רואה חשבון מוסמך	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל רואה חשבון מוסמך
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בסונול ישראל בע"מ וחברות הבנות, משמש כדירקטור בהשקעות בכיף ביתן בע"מ, השקעות בכיף בע"מ, וכן בחברות בנות של החברה (100%).	מנהל כספים בסונול ישראל בע"מ, סמנכ"ל כספים בסונול גז פלוס בע"מ.

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים בתאגיד

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

בתקופת הדוח ונכון למועד הדוח משרד רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד KPMG סומך חייקין, הוא חשבון הארבעה 17, מגדל המילניום KPMG, תל אביב.

תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים

ביום 28 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את פרסום דוח הצעת המדף (כהגדרתו בתקנה 10ג' לעיל) להנפקת מניות החברה לראשונה ובתוך כך אישר את כל השינויים שבוצעו ויבוצעו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בכפוף להשלמת ההנפקה, ואת מבנה ההון המונפק והנפרע של החברה בסמוך לפני מועד פרסום דוח הצעת המדף.

תקנה 29(ב) החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון

נכון למועד הדוח, אין החלטות אסיפה כללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטוריון.

תקנה 29(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, התקבלו באסיפת בעלי מניות החברה ההחלטות הבאות:

(א) ביום 21 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (1) אימוץ תקנון החברה בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף; (2) התקשרות החברה בעסקאות עם בעלי עניין ו/או בעלי השליטה בחברה ו/או התקשרויות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן וזאת למשך כל התקופה הנקובה ביחס לכל אחת מההתקשרויות אלו, והכל כמפורט בפרק 8 לתשקיף החברה. בתוך כך, אישרה האסיפה מחדש את התקשרות החברה בהסכם הניהול ובהסכם השירותים וכן את נוסח הסדר תיחום הפעילות כמפורט בפרק 8 לתשקיף; (3) אישור מחדש של מינוי הדירקטורים הרגילים המכהנים בחברה; (4) אישור גמול הדירקטורים; (5) אישור התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לפרטים נוספים ראו תקנה 29א להלן).

(ב) ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויים של מר זאב שטיין¹⁸ ומר אהוד ארנון כדירקטורים חיצוניים בחברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים אודות מר אהוד ארנון ראו תקנה 26 לעיל וכן דיווח מידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064417), המובא בזאת בדרך ההפניה.

(ג) ביום 28 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (1) אימוץ תקנון החברה שיחליף את תקנון החברה הנוכחי עם ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף (כהגדרתו בתקנה 10ג' לעיל); (2) אימוץ מדיניות התגמול של החברה למשך תקופה של חמש (5) שנים ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח (3 באוגוסט 2025); (3) אישור עדכון כתבי הפטור לדירקטורים ונושאי משרה;

(ד) לאחר מועד הדוח, ביום 5 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויה של הגב' שרה גאני כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 29 בינואר 2026 ו- 5 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-010710, 2026-01-010710, 2026-01-020158 ו- 020165, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות הגב' שרה גאני ראו תקנה 26 לעיל.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה

(א) כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

בהמשך לאישור הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 21 ביולי 2025, החברה העניקה, ותעניק מעת לעת, לכל חברי הדירקטוריון ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות למי מקרב בעל השליטה בחברה (וצד קשור לו) (בס"ק זה: "נושאי המשרה"), כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי, במסגרתם התחייבה החברה, בכפוף להוראות הדין:

18 ביום 18 במרץ 2026 חדל מר זאב שטיין לכהן בתפקידו כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024217 ו- 2026-01-024219), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1. לפטור את נושאי המשרה מראש, בשל כל נזק שיגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה או בחברות בנות או בחברות קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.¹⁹
2. לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה:
 - א. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן שעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה;
 - ב. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה שמונו מטעם החברה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.
 - ג. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם מועסקים בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.
3. הכל לרבות בשל פעולות שעשו נושאי המשרה לפני מתן כתבי השיפוי, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המרבי כהגדרתו להלן לכל סוגי החבויות ו/או ההוצאות יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.
4. ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:
 - א. חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שנ ניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי.
 - ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
 - ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או חברה בת או חברה קשורה, לפי המקרה, או בשם מי מהן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
 - ד. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה "הליך" - הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה)

19 יצוין, כי ביום 28 בספטמבר 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את עדכון כתבי הפטור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 072458-01-2025), המובא בזאת על דרך ההפניה.

בחלק התשיעי לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת, הליך לפי פרק ז' 1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 כפי שיתוקן מעת לעת וכן כל הליך מנהלי נוסף אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין תשלומים הקשורים אליו או הוצאות המוצאות בקשר אליו.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' 4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או לפי כל חיקוק אחר בגינו ניתן לקיים הליך מנהלי.

ו. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

5. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה בגין האמור בס"ק 8.5.1 זה לעיל, במצטבר לכל נושאי המשרה בחברה, בגין אחד או יותר מאירועי השיפוי המפורטים בס"ק 8.5.1 זה לעיל, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה ("כתבי השיפוי"), לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין (א) 25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיהיה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כפי שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל; או (ב) 50 מיליון ש"ח ("סכום השיפוי המרבי") (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לקבל תגמולי ביטוח, לרבות בגין האירועים הקבועים בכתב השיפוי המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבור נושא המשרה מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, והכל בתנאים המפורטים בכתבי השיפוי).

6. התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה (לרבות לזכות עזבונו, יורשיו וחליפיים אחרים שלו על פי דין), ללא הגבלת זמן, והיא לא תבוטל ולא תשונה, אלא לטובת נושא המשרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקת נושא המשרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה.

(ב) ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

החברה רכשה פוליסה לביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה וזאת במסגרת פוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה של חברת האם, סונול ישראל בע"מ, לתקופת כסוי מיום 1 באוגוסט 2025 ועד ליום 31 ביולי 2026. גבול כסוי האחריות בפוליסה הינו בסך של 25 מיליון דולר למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. סכום הפרמיה השנתית בגין הפוליסה הינו בסך של 74,410 דולר, סכומי ההשתתפות העצמית, לכל תביעה עומדים על סך של 10,000 דולר, בארה"ב ובקנדה על סך של 35,000 דולר ובתביעות ייצוגיות על סך של 35,000 דולר.

דוד ויסמן,

יו"ר הדירקטוריון

זאב כהן,

מנכ"ל החברה

תאריך: 22 במרץ 2026