



סונוול נדל"ן והשקעות בע"מ

מצגת שוק ההון
אפריל 2026





הבהרה משפטית

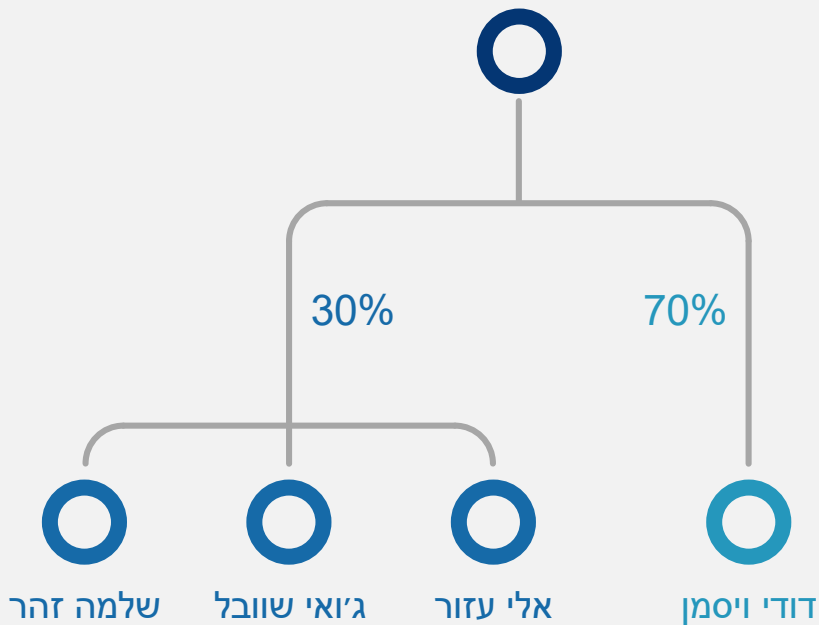
שהחברה סברה שהן סבירות הרי שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד. התממשות או אי התממשות של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר מגורמים שונים ובכלל זה גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, החלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות רגולטוריות, התנהגות מתחרים של החברה וכן התפתחויות אחרות בסביבה הכללית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך התוצאות בפועל של החברה ופעילויותיה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה האמורות במצגת זו. כמו כן ההתייחסות במצגת ליעדים ואסטרטגיה של החברה היא נכון למועד מצגת זו. יעדים אלו יכול שישתנו מעת לעת בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור והיא אינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח נתונים עצמאי. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. המצגת נערכת לשם הצגה נוחה ותמציתית והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בכלל המידע בנוגע לחברה ופעילותה. מצגת זו כוללת בין היתר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך לרבות תחזיות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, הערכות ואומדנים, הן לגבי פעילות החברה והן לגבי פעילויות נוספות ו/או שווקים נוספים. כל מידע בכל צורה בה הוא מובא המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה, מבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת בין היתר על-ידי הנהלת החברה אשר על אף

מצגת זו נועדה להציג את סונול נדל"ן והשקעות בע"מ ("החברה") ולספק אינפורמציה כללית בנוגע לפעילותה. המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה בחברה או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה הצעה "לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא כמשמעותם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הצעה או מכירה כאמור, אם וככל שתהא, תיעשה על בסיס תשקיף שתפרסם החברה לאחר קבלת היתר מרשות ניירות ערך ואישור מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") או על בסיס הסכם בכתב שיחתם על-ידי החברה. המצגת אינה מהווה תחליף ליעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע. האמור במצגת זו אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי לרבות בנוגע ליעוץ מס בהתחשב במצבם ונתוניו המיסויים של כל אדם. כמו כן, המצגת אינה מתיימרת להקיף או לכלול את כל המידע

הנהלה מוכחת וניסיון רב שנים בפיתוח והשבחת נדל"ן

בעלי המניות בקבוצת סונול
בעלת השליטה בחברה



זאב כהן
מנכ"ל



דירקטור בחברות בנות בקבוצת סונול.
סמנכ"ל כספים של סונול ישראל, בעברו
סמנכ"ל כספים בדור אלון אנרגיה ובקבוצת
אלון רבוע כחול ובחברות ציבוריות ואחרות.

דודי ויסמן
יו"ר



בעל ניסיון עשיר בתחום הנדל"ן ובחברות ציבוריות למעלה מ-40 שנה.
ייזום, תכנון והקמת פרויקט קריית רב בריח, קניון כפר סבא, כביש 6 חוצה
ישראל, מתחם גינדי ת"א, בית קומברס רעננה.
ייזום והקמה של חברת ריבוע כחול נדל"ן, יו"ר דירקטוריון עד שנת 2014.

רון פוירמן
מנהל מחלקת
תכנון ורישוי



בעל ניסיון עשיר בתחום הרישוי
התכנון והסטטוטוריקה. מנהל את
התחום בסונול כ-30 שנה.
קודם לכן עסק בניהול ופיקוח על
פרויקטים בחברה קבלנית ובתחום
הרישוי והבניה.

הדס יוסף
ראש אגף
נכסים



בעברו שימש מעל 10 שנים כמנהל
הייזום של קבוצת פז.
בעל וותק וניסיון רב בתחום הנדל"ן
וההסכמים עם בעלי נכסים.

אלון בר
סמנכ"ל
כספים



מנהל כספים סונול ישראל.
בעל וותק של כ-15 שנים בחברת סונול.
מתוכן 5 שנים כסמנכ"ל כספים בחברת
סונול גז.
קודם לכן עבד כ-6 שנים בדלויט
בתפקיד מנהל בכיר של צוות ביקורת
במגזר ההיטק וקרנות הון סיכון.

שלבים בהתפתחות החברה



חברת נדל"ן מניב מובילה
בישראל בתחום מתחמי
תדלוק, לוגיסטיקה ותעסוקה.

2 מתחמי
לוגיסטיקה ואחסון

30 מתחמי
תדלוק וקמעונאות

1 נכס מקרקעין
המיועד לפיתוח

21 אלף מ"ר
שטח בנוי

150 אלף מ"ר
זכויות לפיתוח

4 הסכמים לפיתוח מתחמי
תדלוק ומסחר****

תמצית נתונים לתקופת הדוח

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

940 מ' ש
שווי נדל"ן להשקעה

33 מ' ש
FFO גישת הרשות

55 מ' ש
NOI

10.3% חוב פיננסי,
נטו ל- CAP

77% הון עצמי
למאזן

837 מ' ש
הון עצמי*

25 שנים
משך חוזים**

100% תפוסה

100% בעלות***



* לפני חלוקת דיבידנד בסך 4 מ' ש - לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד, החברה הודיעה על חלוקה וחילקה באפריל 2026
** 15 שנים + אופציה ל-10 שנים נוספות
*** מלבד משגב (66%) ונתיבות (50%)
**** בשטחי מושב משמר השבעה, קיבוץ גלאון, קיבוץ שדה יואב וקיבוץ בית אלפא

נכסי החברה

ממוקמים בצירי תחבורה מרכזיים ובמיקומים עירוניים

צפון | 10 נכסים
25,954 מ"ר
34,750 מ"ר – זכויות בניה (21%)

חיפה | 4 נכסים
89,093 מ"ר
30,080 מ"ר | זכויות בניה (18%)

מרכז | 10 נכסים
26,912 מ"ר
73,741 מ"ר | זכויות בניה (43%)

דרום | 9 נכסים
24,980 מ"ר
31,293 מ"ר | זכויות בניה (18%)

תחנות תדלוק



מתקנים לוגיסטיים



מקרקעין לפיתוח



מרכז לוגיסטיקה אחסון וייצור ייחודים במפרץ חיפה.



85 דונם של מתקן ניפוק ואחסון ומפעל שמנים (מפרץ חיפה)
שכ"ד: 11 מיליון ש"ח
מתוכם כ-40 דונם פנויים להשכרה

נכסים מניבים בפריסה ארצית על צירי תנועה מרכזיים, בעלי נגישות גבוהה בסמוך למרכזי אוכלוסייה.



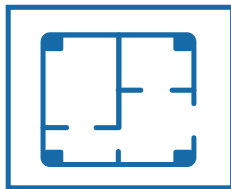
30 מתחמי תדלוק וקמעונאות
שכ"ד: 41 מיליון ש"ח
חוזים צמודי מדד ל-15 שנים + 10 שנים

נכסי החברה מושכרים בחוזה Triple Net לחברת הדלקים "סונול" בהסכמים ארוכי טווח.

פוטנציאל השבחה ופיתוח בפורטפוליו הנכסים הקיים

כ-150,000 מ"ר

היקף של זכויות בניה
מבוקשות וקיימות לפיתוח



קידום סטטוס תכנוני בנכסים הקיימים במטרה:

01 להשביחם ולהרחיבם

02 להגדיל זכויות ולשנות ייעוד ושימושים

03 רכישות נכסים נוספים בישראל הכוללים קרקעות המיועדות להקמת מתחמי תדלוק ו/או שטחים מסחריים המהווים חלק אינטגרלי ממתחמי התדלוק ו/או רכישת מתחמי תדלוק קיימים.

קרקעות לפיתוח וייזום

זכויות בניה
עתידיות
(פיתוח)
מ"ר 14,544

זכויות בניה לא
מנוצלות
מ"ר 80,567

סה"כ
149,933
מ"ר

זכויות בניה
מבוקשות (תכנון)
מ"ר 54,822



צומת משמר השבעה - כביש 1

הקמה והפעלה של תחנת דלק חדשה ושטחי מסחר על אחד מעורקי התחבורה הראשיים בארץ.

2027 ← 2026
מועד סיום הקמה מועד תחילת הקמה



25 מ' ש"ח
שווי בספרי
החברה

50 מ' ש"ח
עלות הקמה
צפויה (*)

6.3 מ' ש"ח
תוספת שכ"ד צפי
(*)



3,427 מ"ר
זכויות בניה בהקמה (*)



50%
חלק החברה



סטטוס



התקבל היתר בניה ביוני 2024. החלו עבודות הבניה. במקביל החברה מנהלת מו"מ עם שוכרי עוגן.

(*) משקף 100%

השבחת נכס
בבעלות למתחם
מסחרי ותדלוק

בהקמה



השבחת נכס בבעלות ללוגיסטיקה

שלב א':

הקמה של מרכז לוגיסטי בשטח של 13,404 מ"ר - נמצא בהליך סופי לקבלת היתר בניה.

שלב ב':

העברת המפעל הקיים לשטח סמוך בכדי להקים מבנה לוגיסטי נוסף בשטח של 5,638 מ"ר וייזום של 5,000 מ"ר נוספים.

פעולות תכנון והשבחה נוספות בנכס.

11 מ' ש"ח

דמי שכירות המשולמים כיום על ידי סונול (סך הכל שכ"ד קיים וצפוי כ- 22 מ' ש"ח).



המרלו"ג בנמל חיפה

הקמה של מרלו"ג חדשני הגובל בשער הכניסה לנמל חיפה

2028 ← 2027
מועד סיום הקמה שלב א' מועד תחילת הקמה שלב א'

301 מ' ש"ח שווי בספרי החברה לשני הנכסים* 76 מ' ש"ח עלות הקמה צפויה 11.4 מ' ש"ח תוספת שכ"ד צפוי שלב א'

19,000 מ"ר זכויות בניה בהקמה 100% חלק החברה

סטטוס בשלבים סופיים לקבלת היתר (שלב א')

תל אביב / אזור - כביש 44

תוספת שטחי מסחר בתחנת דלק קיימת באחת הכניסות הראשיות לתל-אביב



לקראת הקמה

השבחת נכס
בבעלות למסחר /
משרדים / מלונאות



2026

מועד תחילת הקמה

2027

מועד סיום הקמה



2.5 מ' ש"ח

שכ"ד צפוי

14.6 מ' ש"ח

עלות הקמה צפויה

33.7 מ' ש"ח

שווי בספרי החברה



100%

חלק החברה



1,930 מ"ר

זכויות בניה בהקמה



סטטוס

בהליך להוצאות היתר בניה בסמכות וועדה מקומית.

פעולות תכנון
והשבחה נוספות
בנכס

תב"ע מאושרת
לבניית מבנה
מסחרי בשטח של
1,930 מ"ר

תכנון עתידי להקמת מבנה
נוסף לשימוש משרדים
ומלונאות בשטח של
7,000 מ"ר

בתאריך 1.9.2025 התקבלה אישור של הועדה
בתנאים. החברה פועלת להשלים את
התנאים/האישורים החסרים לשם קבלת היתר
הבניה לתחנה והמבנה המסחרי

נתניה גיבורי ישראל - בית סונול

הקמת בניין משרדים הכולל מתחם תדלוק ומסחר
באזור התעשייה של נתניה

2030 ← 2028
מועד סיום הקמה מועד תחילת הקמה

39.6 מ' ש"ח שווי בספרי החברה
144 מ' ש"ח עלות הקמה צפויה
16.4 מ' ש"ח שכ"ד צפוי

20,000 מ"ר זכויות בניה בהקמה
100% חלק החברה

סטטוס
החברה מקדמת זכויות בניה בהיקף 20 אלף מ"ר ב- 16 קומות.

תכנון מתקדם

השבחת נכס
בבעלות
למשרדים ומסחר
במתחם תדלוק

בתאריך 23.2.2026
התוכנית אושרה להפקדה
בתנאים בוועדה המקומית

במקביל החברה פועלת
מול המנהל לרכישת
הבעלות

ביולי 2024 הוגשו מסמכי התוכנית
לעירייה והחברה מטפלת
בהערות/בקשות של האגפים השונים

פעולות תכנון
והשבחה נוספות
בנכס

תכנון
מתקדםהשבחת נכס
בבעלות למגורים,
משרדים ומסחרפעולות תכנון והשבחה
נוספות בנכס

החברה רכשה את הקרקע
מרמ"י ובכך הפכה לקרקע
בבעלות פרטית.

מתנהלים דיונים מול הרשות
המקומית לקדם את התוכנית
במסגרת תוכנית מתאר
תא/5500.

עירוב שימושים לרבות
מגורים בתל-אביב (משגב)

השבחת קרקע של מתחם תדלוק קיים בתל-אביב
מגדל משולב מגורים, משרדים ומסחר.

2032

מועד סיום הקמה
שלב א'

2030

מועד תחילת
הקמה שלב א'

45 מ' ש"ח

שווי בספרי החברה

240 מ' ש"ח

עלות הקמה
צפויה (*)

27 מ' ש"ח

שכ"ד צפוי (*)



25,450 מ"ר

זכויות בניה בהקמה (*)



66%

חלק החברה



סטטוס

החברה מקדמת תכנון



עין שרה - כניסה לנהריה

השבחת קרקע של מתחם תדלוק להקמת פרויקט משולב
מלונאות, מסחר ומשרדים.

השבחת נכס קיים
ויזום מסחר /
מלונאות ומשרדים
במתחם תדלוק

תכנון
מתקדם



2031 ← 2029
מועד סיום הקמה ← מועד תחילת הקמה

25 מ' ש"ח 100 מ' ש"ח 10.3 מ' ש"ח
שווי בספרי החברה עלות הקמה צפויה שכ"ד צפוי

14,150 מ"ר 100%
זכויות בניה בהקמה חלק החברה

סטטוס
התוכנית אושרה בוועדה מקומית להפקדה בתנאים.

פעולות תכנון והשבחה נוספות בנכס

בתאריך
19.2.2026
התוכנית אושרה
להפקדה בתנאים
בוועדה המחוזית

התכנית אושרה
בוועדה המקומית
להפקדה בתנאים

החברה הגישה תכנית להגדלת זכויות
הבניה להקמה של מבנה בן 12 קומות
למסחר תחנת תדלוק וחנות נוחות וכן
10 קומות המשמשות למשרדים
ומלונאות ומגורים להשכרה

נעמן (כפר מסריק)

השבחת קרקע של מתחם תדלוק בצפון הארץ לצורך
ייזום של מתחם מסחרי ואחסנה

2031 ← 2029
מועד סיום הקמה מועד תחילת הקמה



30.9 מ' ש"ח 14 מ' ש"ח 2.5 מ' ש"ח
שווי בספרי החברה עלות הקמה צפויה שכ"ד צפוי



2,767 מ"ר 100%
זכויות בניה בהקמה חלק החברה



סטטוס
התוכנית אושרה בוועדה מקומית להפקדה בתנאים.



תכנון
עתידי

השבחת נכס קיים
ויזום אחסנה
זעירה ומסחר
במתחם תדלוק

28.10.25 הושלמו תנאי הסף
והתוכנית הוחזרה למחוזית לקביעת
מועד לדיון הפקדה, במקביל
התקיים דיון מול רמ"י לחידוש
חכירת יובל

התכנית אושרה בוועדה המקומית
להפקדה בתנאים במקביל
התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית,
נקלטה והתקבלו תנאי סף

החברה נמצאת בתהליכי
קידום תב"ע לתוספת זכויות
בניה ושינוי שימוש בנכס
למסחר ואחסנה זעירה

פעולות תכנון
והשבחה נוספות
בנכס

עירוב שימושים - נצרת

שינוי יעוד ליזום בניין מגורים, מסחר ומשרדים

38



יח"ד

7.1 מ' ש"ח

שווי בספרי החברה



4,600 מ"ר



זכויות בניה בהקמה

100%

חלק החברה



סטטוס



החברה פועלת לקידום מבנה מגורים מסחר ומשרדים

פעולות תכנון והשבחה נוספות בנכס

בתאריך 8.10.2025
התקבלו התנגדויות
לתוכנית והחברה
ממתינה לדיון
בהתנגדויות.

התוכנית אושרה בוועדה
המחוזית ולאחר דיון
להפקדה

התוכנית
אושרה בוועדה
המקומית

השבחת נכס קיים
ויזום מגורים

תכנון
עתידי



השבחת נכס קיים
ויזום מסחר ומגוריםפעולות תכנון והשבחה
נוספות בנכס

החברה החלה לקדם תוכנית
לשינוי יעוד המתחם לדירור
מוגן משולב במסחר.

אושר תצ"ר המייחד את תא
השטח שבבעלות החברה.

לאחר שניתן אישור עקרוני
מרת"א, החברה פועלת
לקבל אישור סופי לעלות עד
לגובה של 25 קומות מעל
הקרקע.

בתאריך 17.9.2025
התקבלה הודעה מהוועדה
המחוזית שהתוכנית נקלטה
לאחר השלמת תנאי הסף.

החברה ממתינה לקביעת
מועד לדיון בהפקדת
התוכנית.

עד הלום אשדוד - פרויקט
מסחר משולב מגורים

שינוי יעוד ליזום מסחר משולב מגורים

38.8 מ' ש"ח
שווי בספרי החברה21,059 מ"ר
זכויות בניה בהקמה100%
חלק החברה

סטטוס



החברה פועלת לקידום פרויקט מסחר משולב מגורים

הסכם מסגרת להשכרת שטחים להקמת מתקני אגירה

בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם סונול ישראל וצד שלישי להשכרת שטחים להקמת מתקני אגירה



ללא השקעה כספית
צפויה מצד החברה

הקמה באתרים בהם
לחברה יש זיקה
לקרקע ובאתרים
אחרים אותם תציע
החברה

2028



מועד תחילת הקמה והנבה



7 מ' ש"ח + מענקים לפי התקדמות הפרוייקט
שכ"ד שנתי צפוי



100%
חלק החברה



24 שנים ו-11 חודשים
תקופת ההסכם

פוטנציאל השבחה ופיתוח בפורטפוליו הנכסים הקיים

פוטנציאל פיתוח של כ-150,000 מ"ר בכלל נכסי החברה הקיימים

לוגיסטיקה –
מפרץ חיפה

דונם **46**

שלב א'
שלב סופי לקבלת היתר בניה למרכז
לוגיסטי (13,404 מ"ר)

שלב ב'
הקמה ויזום של מבני לוגיסטיקה נוספים
(10,638 מ"ר)

מתחמי תדלוק
וקמעונאות

* **31**

עירוב שימושים או הרחבה של תחנת
התדלוק הקיימות למתחמים קמעונאיים
ומסחריים בשילוב תחנות דלק

יעוד למסחר וקמעונאות / מגורים /
משרדים / מלונאות

אפשרות לזכויות נוספות בהיקף של

126,000 מ"ר

פרויקטים לקראת ביצוע



כ-121 מ' ש"ח
סך עלויות בניה צפויות

כ-20.2 מ' ש"ח
תוספת שכ"ד

כ-24,357
תוספת מ"ר

צפי השפעת
פרויקטים ב-3-4
השנים הקרובות

שם המרכז	חלק החברה	שימוש עיקרי מתוכנן	סטאטוס	שטח להשכרה (מ"ר) 100%	סה"כ עלויות בניה	תחילת בנייה	מועד אכלוס צפוי	שכ"ד כיום - חלק החברה לשכ"ד צפוי	תוספת בספרי החברה	שווי הפרויקט
מושב משמר השבעה, כביש 412/1	50%	מסחר ותחנת תדלוק	התקבל היתר בניה , החלו עבודות הבניה בפרוייקט	3,427	30	2026	2027	0	6.3	24.9
תל אביב – אזור	100%	מסחר ותחנת תדלוק	בהליך להוצאת היתר בנייה בסמכות הוועדה המקומית עבור השלב הראשון	1,930	14.6	2027	2028	2	2.5	33.7
המתחם הלוגיסטי, חוף – שמן בחיפה	100%	מרלוג	לקראת דיון בוועדה המקומית לקידום היתר בנייה (שלב א')	19,000	76	2027	2028	2.8	11.4	156

פרויקטים בתכנון מתקדם



צפי השפעת פרויקטים בתכנון עתידי

סך כל צפי השפעת פרויקטים לקראת ביצוע ובתכנון עתידי

כ-63,950
תוספת מ"ר

כ-55.9 מ' ש"ח
תוספת שכ"ד

כ-498 מ' ש"ח
סך עלויות בניה צפויות

כ-88,307
תוספת מ"ר

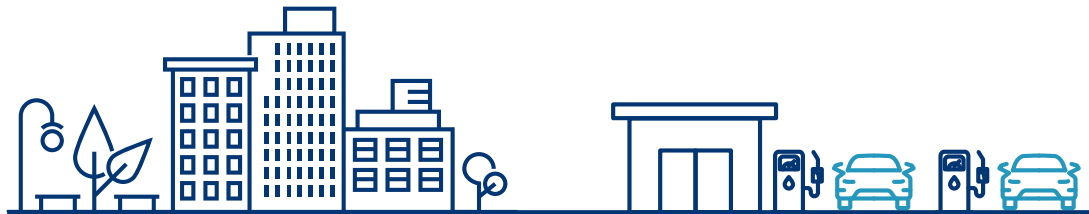
כ-76.1 מ' ש"ח
תוספת שכ"ד

כ-619 מ' ש"ח
סך עלויות בניה צפויות

שם המרכז	חלק החברה מתוכנן	שימוש עיקרי	סטטוס	שטח להשכרה (מ"ר) 100%	סה"כ עלויות בניה	תחילת בנייה	מועד אכלוס צפוי	שכ"ד כיום - חלק החברה	תוספת לשכ"ד צפוי	שווי הפרויקט בספרי החברה
נכס מקרקעין "גיבורי ישראל" (פולג), נתניה	100%	משרדים, מסחר ותחנת תדלוק	בהליך לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית לזכויות של 500% בחודש פברואר 2026 התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בתנאים	20,000	144.2	2028	2030	1.3	16.4	39.6
תל אביב – משגב	66%	מסחר, מגורים ומשרדים	תב"ע מאושרת (ת"א 5000) בסמכות ועדה מקומית לזכויות בניה בהתאם לרח"ק 12.8	(*)25,450	(*)240	2029	2031	2.5	(*)26.7	45
מתחם תדלוק "עין שרה", צומת שדרות זלמן שז"ר (כביש 4), נהריה	100%	משרדים, מסחר ותחנת תדלוק	התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בתנאים ובנוסף אושר להפקדה בתנאים לאחר דיון בוועדה המחוזית	14,150	100	2029	2031	1.8	10.3	25
מתחם התדלוק "מפגש נעמן", צומת כפר מסריק (מועצה אזורית מטה אשר)	100%	משרדים, מסחר, אחסון ותחנת תדלוק	התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בתנאים ממתנים לדיון בוועדה המחוזית	4,350	14	2029	2031	2.2	2.5	30.9

ייזום והשבחות בנכסים נוספים של החברה

שם הנכס ומיקום	שימוש בנכס	שיעור החזקה	שטח הנכס (מ"ר)	שווי הנכס	דמי שכירות חודשיים ממוצעים	שטח בנוי (מ"ר)	זכויות בניה לא מנוצלות (מ"ר)	זכויות בניה מבוקשות (מ"ר)	זכויות בניה עתידיות נוספות	סטטוס
עד הלום, אשדוד	מתחם תדלוק	100%	2,000	38.8	240	731		21,059		שימי ייעוד לדיור מוגן משולב במסחר
תחנת "סונול עטרות", מחלף ראשונים, ראשון לציון	מתחם תדלוק	100%	2,896	43.4	267	850				החברה החלה בקידום תוכנית לשידרוג המתחם בהתאם לזכויות הקיימות
תחנת "סונול שער עליה", שד' ההגנה, חיפה	מתחם תדלוק	100%	3433	33.7	193	292		477		בכוונת החברה לפעול לשדרוג המתחם
תחנת "דניה", שד' אבא חושי, חיפה	מתחם תדלוק	100%	1,520	28.9	184	364	97			בהליך לקבלת היתר בניה
תחנת "סונול מבואות אופקים", שדרות הרצל, א.ת אופקים	מתחם תדלוק	100%	3,005	33.9	193	120	960		1,694	בהליך לקבלת היתר בניה
תחנת "רמלה העיר", שד' הרצל / קלוזנר, רמלה	מתחם תדלוק	100%	1,935	13.9	83	734		13,766		גיבוש פרוגרמה תכנוני לצורך הכנת מסמכים ותוכניות לוועדות השונות
תחנת "טבריה פרג", רח' אלדיף, טבריה	מתחם תדלוק	100%	2744	3	18	507	4,443		850	תכנון מתחם חדש
סך הכל			17,533	195.6	1,178	3,598	5,500	35,302	2,544	

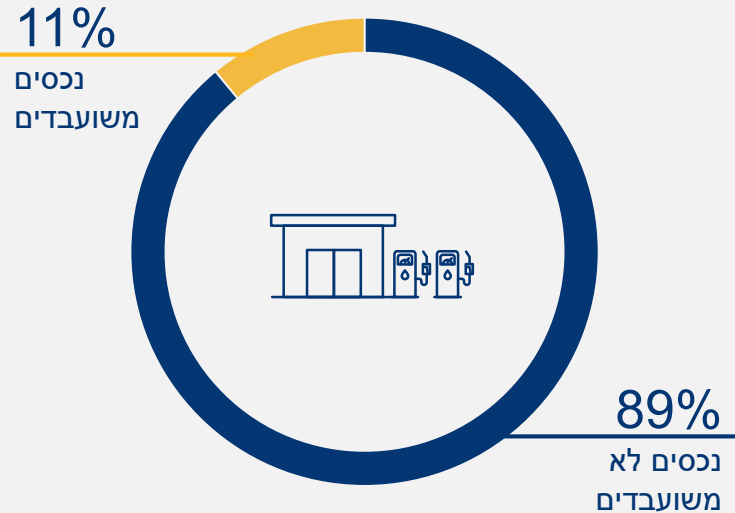


איתנות פיננסית תאפשר פיתוח ממקורות עצמיים

10%
חוב נטו ל CAP



מינוף נמוך (10%) וגמישות
פיננסית מרבית (89% נכסים לא
משועבדים) יאפשרו מימון הפיתוח
וההשבחה של הפורטפוליו הקיים
ממקורות עצמיים של החברה.



971 מ' ש"ח
שווי נכסים



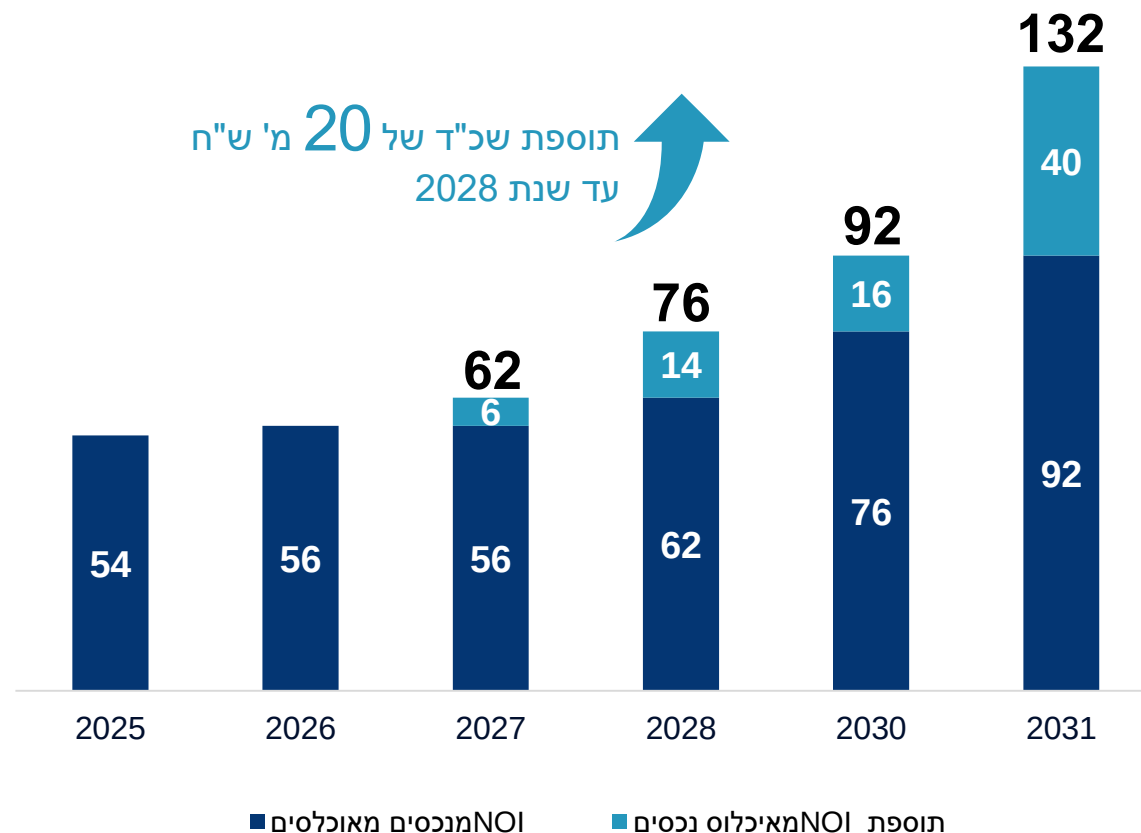
96.5 מ' ש"ח
בניכוי מזומנים
ושווי מזומנים

214 מ' ש"ח
היקף החוב הפיננסי

צפי להכפלת ההכנסות מהפורטפוליו הקיים בתוך כ-5 שנים

פוטנציאל להגדלת שכ"ד לכ-132 מ' ש"ח על בסיס ייזום וצבר נכסים וקרקעות קיים בלבד

צפי התפתחות NOI במיליוני ש"ח



לא כולל צפי הכנסות מהשכרת שטחים לאגירת אנרגיה

נכסים

אלפי ש"ח	2025	2024
מזומנים ושווי מזומנים	37,035	123
קרנות כספיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	80,664	-
לקוחות	331	221
חייבים ויתרות חובה	1,250	1,193
סה"כ נכסים שוטפים	119,280	1,537
השקעות בתאגידים מוחזקים	6,197	6,197
הלוואות לתאגידים מוחזקים ואחרים	21,812	20,035
רכוש קבוע	2,795	-
נדל"ן להשקעה	940,223	916,349
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	971,027	942,581
סה"כ נכסים	1,090,307	944,118

התחייבויות והון

אלפי ש"ח	2025	2024
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א	3,342	3,342
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א מחברת האם	-	22,957
חברה אם	853	34,434
ספקים וזכאים אחרים	4,386	1,596
סה"כ התחייבויות שוטפות	8,581	62,329
הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	32,376	35,718
איגרות חוב	178,531	-
מסים נדחים	33,719	28,682
הלוואה לז"א מחברת האם	-	149,220
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	244,626	213,620
הון עצמי	837,100	668,169
סה"כ התחייבויות והון	1,090,307	944,118



דו"ח רווח והפסד

אלפי ש"ח	2025	2024
הכנסות	54,477	52,033
שערור נדל"ן להשקעה	21,745	15,104
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,794)	(4,807)
רווח תפעולי	71,428	62,330
EBITDA	49,784	47,361
הוצאות מימון, נטו	(7,422)	(9,368)
רווח לפני מסים	64,006	52,962
מסים על הכנסה	(14,660)	(12,942)
רווח נקי	49,346	40,020



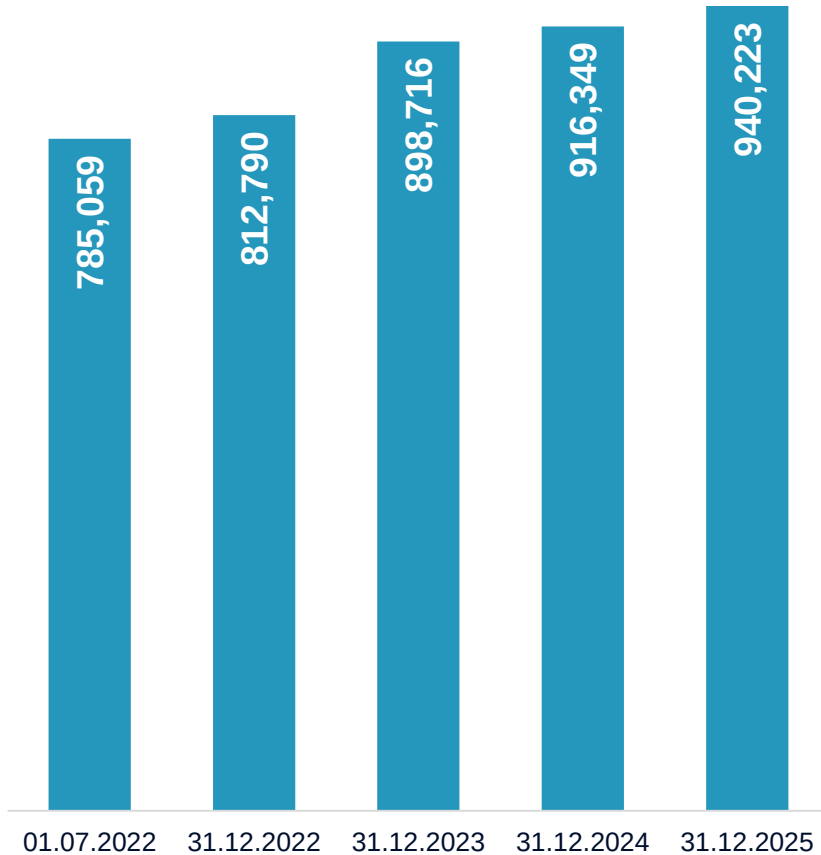
מינוף נמוך, יחסי תזרים חזקים מאפשרים את מימון המשך צמיחת החברה

אלפי ש"ח	2025	2024
הון עצמי	837,100	668,169
סך מאזן	1,090,307	944,118
הון למאזן	77%	70%
חוב פיננסי נטו	96,550	211,237
CAP נטו	933,650	879,406
חוב נטו ל-CAP נטו	10%	24%

אלפי ש"ח	2025	2024
נדל"ן להשקעה (כולל השקעה בחברות)	971,027	942,581
FFO שנתי גישת הרשות	32,600	28,389
FFO שנתי גישת ההנהלה	33,300	28,389
חוב נטו ל-FFO	2.9	7.4
NOI שנתי	54,477	52,033

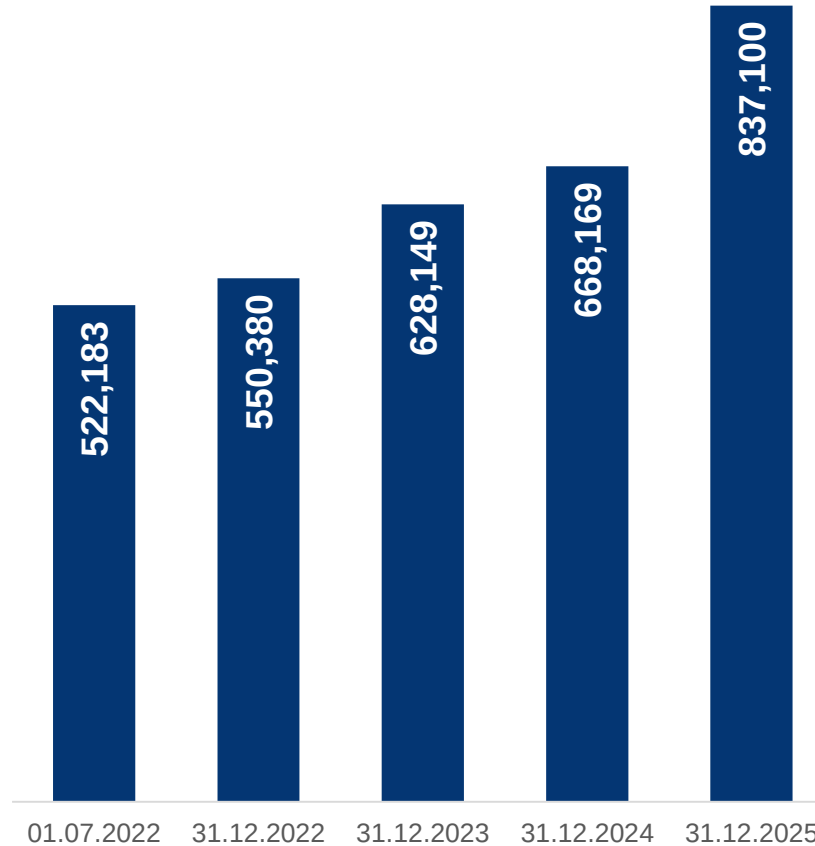
גידול עקבי בשווי הנכסים וההון העצמי החל ממועד הפיצול

נדל"ן להשקעה



מועד הפיצול

הון עצמי



מועד הפיצול





תמצית מנהלים | תזרים יציב ופוטנציאל צמיחה משמעותי

פוטנציאל השבחה מהותי בנכס
לוגיסטיקה ייחודי במפרץ חיפה (24,000
מ"ר מבנים לוגיסטיים).

יכולת פיתוח וצמיחה של הפורטפוליו
הקיים ממקורות עצמאיים.

תוספת מקורות חיצוניים תאיץ צמיחה
ופיתוח.

פריסת נכסים איכותית ופוטנציאל השבחה
משמעותי (150,000 מ"ר) ומגוון (מסחר,
לוגיסטיקה, מגורים).

הון עצמי 837 מ' ש"ח
10% מינוף
כ- 89% נכסים לא משועבדים.

הכנסות יציבות וודאיות ממתחמי התדלוק
והלוגיסטיקה כ-54 מ' ש"ח (צפי להכפלה עד
2031).

סונול נדל"ן בבעלות מלאה של קבוצת
סונול.

התמחות בפיתוח ורכישה של מתחמי
תדלוק (31 מתחמים בבעלות).

ניהול מוכח בתחום מתחמי תדלוק, נדל"ן
ובחברות ציבוריות.

איתנות וגמישות פיננסית מאפשרים נגישות
מצוינת לתמיכה בפיתוח וצמיחה.



תודה רבה

