



וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

27 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה

28 מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה חשבון המבקר

29 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

31 דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

33 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

38 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

41 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

50 דוח סקירה מיוחד של רואה חשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד

51 סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

52 סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

53 סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

55 מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

אנו מתכבדים בזאת להגיש לבעלי המניות את דין וחשבון הדירקטוריון של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה והחברות המאוחדות שלה "**הקבוצה**") לגבי פעילות הקבוצה בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

דוח זה כולל הסברים לגבי האירועים והשינויים המהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה כאמור, והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם על ידי החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024 ביום 27 במרס, 2025.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על המצב הכלכלי במשק ועל פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף א.1. לפרק השני לדוח התקופתי לשנת 2024 (דוח הדירקטוריון) וביאור 1ב לדוחות הכספיים לשנת 2024, בדבר השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' על המצב הכלכלי במשק ועל פעילות החברה, נכון למועד זה, לא חלו שינויים אשר יש בהם כדי לשנות את השפעות המלחמה על פעילותה של החברה בהשוואה להשפעתם בשנת 2024, או את הערכות החברה ביחס להשפעתם על הפעילות בעתיד.

לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה והמצב הכלכלי על היקף הפעילות של החברה ותוצאותיה הכספיות ר' ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

1.2. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

המחצית הראשונה של שנת 2025 התאפיינה ביציבות בענף הנדל"ן המניב בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה בישראל אשר באה לידי ביטוי ברמת ביקוש גבוהה לשטחים להשכרה, במחירי הקרקעות והנכסים למכירה בשוק ובמחירי השכירות בכל רחבי הארץ.

בתקופת הדיווח חל גידול בהכנסות הקבוצה מהשכרת נדל"ן להשקעה והיא המשיכה לשמור על שיעור תפוסה גבוה מאד של כ- 99% בנכסיה המניבים בישראל וברומניה, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות.

בתקופת הדיווח המשיכה העליה במדד המחירים לצרכן, אשר החלה באמצע שנת 2021, אם כי במגמה מתונה יותר. נכון למועד הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4.5% וריבית הפרים על שיעור של 6% כאשר קיימות צפיות במשק להורדת ריבית לקראת סופה של השנה כתלוי, בין היתר, בשינויים העתידיים במדד המחירים לצרכן. שינוי עתידי ככל שיהיה בריבית בנק ישראל ישפיע על שינוי הריבית הנצברת בגין סדרת ניירות הערך המסחריים של החברה, המהווה כ- 13% מסך יתרות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה) אשר נושאות ריבית הצמודה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח (נע"מ סדרה 1 במרווח +0.2%).

מרביתם המכריע של הסכמי ומחירי השכירות של שוכרי הקבוצה צמודים למדד המחירים לצרכן ובהתאם לכך חלה עליה בדמי השכירות המשולמים לקבוצה. כמו כן, השפיעה עליית מדד המחירים לצרכן על סדרת אגרות החוב של החברה הצמודות למדד (סדרה ט' המהווה כ- 9% מסך יתרות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה), אשר הביאה לעליה בהוצאות המימון בגין סדרה זו.

בתחום שירותי הארכיבאות נצפתה מגמה של האטה ושחיקה קלה במחירי השירותים ובהיקף בתיבות המנוהלות ע"י החברה בישראל כאשר ברומניה נמשכת מגמת הגידול בתיבות המנוהלות.

יצויין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של שינויים בסביבה והמגמה הכלכלית על ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

לתנודות בשערי החליפין אין השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה וזאת לאור העובדה שעיקר הכנסותיה של החברה הינן בשקלים.

יחד עם זאת, לתנודות בשערי החליפין בתקופה השפעה ישירה על הונה של החברה, בשל קרן הון מהפרשי תרגום בגין נכסים והשקעות בחו"ל וכן מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח בחו"ל המומרות ליתרות שקליות לצרכי הדוחות הכספיים של החברה. לפירוט נוסף ר' ביאור 1 ג' לדוחות הכספיים.

הערכות החברה המפורטות בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל בקשר עם השפעות מלחמת חרבות ברזל על מצב המשק הישראלי בכללותו וכן תחזיות בקשר עם ריבית וצמיחה, והשפעתן על תחומים הקשורים בפעילות החברה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, שינויים בריבית ומגמות צמיחה, שינויים במדד המחירים לצרכן, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות בפועל.

1.3. פעילות הקבוצה בתקופת הדיווח

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופת הדיווח בתחומים בהם פועלת הקבוצה:

א. השכרת מבנים

לקבוצה נכסים מניבים בישראל וברומניה בשטח כולל של כ – 507 אלפי מ"ר הכוללים כ – 466 אלפי מ"ר לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, כ – 25 אלפי מ"ר במקבצי דיור וכ – 16 אלפי מ"ר לשימושים מסחריים ואחרים. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה כולל של כ – 99%.

1. בישראל

א. נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה נכסים מניבים בישראל בשטח של כולל של כ – 479 אלפי מ"ר, מתוכם כ – 46 אלפי מ"ר מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיט. שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 30 ביוני 2025 הינו כ – 99%. מרבית הנכסים הינם בבעלותה המלאה של הקבוצה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. הנכסים פזורים ברחבי הארץ ומושכרים לשוכרים רבים ובחוזים לטווחי זמן שונים.

ב. ביום 23 באפריל 2025 השלימה החברה את רכישתו של מבנה משרדים בבנימינה הכולל שטח בנוי של כ – 3,200 מ"ר וחניון תת קרקעי, המושכרים במלואם לשוכרים חיצוניים, ובתמורה כוללת של כ – 42.2 מליוני ש"ח (כולל מס רכישה ותיווך). המבנה צפוי להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ – 3.3 מליוני ש"ח.

ג. לקבוצה מספר חטיבות קרקע בישראל הנמצאות בהליכי פיתוח והקמה שונים כמפורט להלן:

שם ואתר הפרויקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.25 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרויקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרויקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	מועד חזוי להשלמת הפרויקט
באר שלב א' מבנה 1	10,400	6,300	38.7	37.6	1.1	2.6	מחצית 2/2025
באר שלב א' מבנה 2	9,400	5,700	35	33	2	2.4	מחצית 1/2026
באר שלב א' מבנה 3	9,200	5,600	33.6	28.5	5.1	2.4	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 1	10,500	5,000	25	20	5	2.1	מחצית 1/2026
כרמיאל מבנה 2	11,500	5,500	27.4	14.7	12.7	2.3	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 3	8,000	3,800	19	5.1	13.9	1.6	מחצית 1/2027
סה"כ	59,000 מ"ר	31,900 מ"ר	178.7	138.9	39.8	13.4	

ד. בנוסף, לקבוצה מספר חטיבות קרקע בישראל אשר נמצאות בהליכי תכנון ואשר טרם הוחל בהן בביצוע עבודות הקמה ופיתוח כמפורט להלן:

שם ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.25 (במיליוני ש"ח) *	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמת הפרוייקט
באר שבע שלב ב'	24,000	30,000	159.1	39.1	120	12.6	בהליכי תכנון – 2027-2028
חריש	35,000	25,000	192.6	62.6	100	13.5	בהליכי תכנון – 2028-2029
סה"כ	59,000 מ"ר	55,000 מ"ר	351.7	131.7	220	26.1	

ה. בנוסף, לחברה בת בקבוצה (חלק החברה בחברה הבת – 63%) זכויות להקצאת קרקעות בשטח כולל של כ- 140 דונם בייעוד ללוגיסטיקה ותעשייה בחמישה יישובים כמפורט להלן:

יישוב	ייעוד ושימושים	מספר מבנים המתוכננים להקמה	שטח המקרקעין במ"ר	שטחים בנויים מתוכננים להקמה במ"ר (הערכה)	חלק החברה המאוחדת בפרוייקט	סטטוס
בית השיטה	לוגיסטיקה ותעשייה	2	25,000	13,000	74%	זכות להקצאת קרקע, הוגשה בקשה להיוון לרמ"י
		2	23,000	14,000	74%	
		4	50,000	25,000	74%	
		2	27,000	13,500	50%	זכות להקצאת קרקע
		1	15,000	7,000	74%	
סה"כ		11	140,000	72,500		

ליום 30.6.2025 הצטברו לחברה עלויות בקשר עם הזכויות להקצאת מקרקעין כאמור לעיל בסך כולל של כ- 8.2 מיליוני ש"ח המוצגים במסגרת סעיף הנדלן להשקעה בהקמה.

נכון למועד הדיווח טרם שולמו דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל וטרם התקיימו כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכמים בגין.

2. ברומניה

א. נכון ליום 30 ביוני 2025, בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 28 אלפי מ"ר, מתוכם כ- 16 אלפי מ"ר המשוכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה ברומניה ליום 30 ביוני 2025 הינו 100%.

ב. בבעלות החברה חטיבת קרקע בשטח של כ- 160 דונם בפארק תעשייה במערב בוקרשט, רומניה עליה מתכננת החברה את הקמתו של פארק לוגיסטי אשר עתיד לכלול בסיומו 6 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 80,000 מ"ר.

בשנת 2023 השלימה החברה את הקמתו של המבנה הלוגיסטי הראשון בפארק בשטח בנוי של כ- 12,000 מ"ר. המושכר במלואו לשוכרים חיצוניים.

במהלך תקופת הדיווח המשיכה החברה בהקמתו של המבנה הלוגיסטי השני בפארק בשטח בנוי כולל של כ- 11,500 מ"ר כמפורט להלן:

שם ואתר הפרויקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.25 (במיליוני ש"ח) *	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרויקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרויקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	מועד חזוי להשלמת הפרויקט
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט A2 –	22,000	11,500	32.8	31	1.8	2.1	מחצית 2/2025
סה"כ	22,000 מ"ר	11,500 מ"ר	32.8	31	1.8	2.1	

* הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי שע"ח ש"ח/אירו ליום 30 ביוני, 2025.

ג. במהלך תקופת הדיווח המשיכה החברה בתכנון הקמתם של יתרת המבנים בפארק הלוגיסטי במערב בוקרשט, בתכנון הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים נוספים בשטח בנוי כולל של כ - 13 אלפי מ"ר על גבי חטיבת קרקע בשטח של כ - 30 דונם הנמצאת בדרום בוקרשט (אשר אחד מהמבנים מיועד לשימוש חברת הקבוצה במגזר הארכיב והשני מיועד להשכרה לחיצוניים) וכן בתכנון פרויקט לייעוד מסחרי בשטח בנוי של כ - 8,000 מ"ר על גבי חטיבת קרקע בשטח של כ - 36 דונם המצויה ברובע 4 של בוקרשט כמפורט להלן :

שם ואתר הפרויקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטחים בנויים מתוכננים להקמה במ"ר (ומספר מבנים מתוכנן)	עלות הקמת הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.2025 (במיליוני ש"ח) *	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרויקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרויקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמה
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B2	34,000	(1) 17,000	44.4	4.8	39.6	3.1	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2026
מתחם הארכיב – מבנה מס' 3	12,000	(1) 6,000	15.7	1.7	14	1.1	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2026
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B1	34,000	(1) 17,000	44.5	4.8	39.7	3.1	בתכנון - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C2	24,000	(1) 12,000	31.4	3.4	28	2.2	בתכנון - 2028
מתחם הארכיב – מבנה מס' 4	14,000	(1) 7,000	18.1	1.7	16.4	1.3	בתכנון - 2028
פארק מסחר AC	36,000	(3) 8,000	27.4	8.7	18.7	2.2	בתכנון - 2028
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C1	24,000	(1) 12,000	31.4	3.4	28	2.2	בתכנון - 2029
סה"כ	178,000 מ"ר	79,000 מ"ר (9)	212.9	28.5	184.4	15.2	

* הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי שע"ח ש"ח/אירו ליום 30 ביוני, 2025.

ד. לקבוצה מספר חטיבות קרקע נוספות ברומניה בשטח כולל של כ - 463 דונם המוצגות בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של כ - 44.6 מיליוני ש"ח.

ב. הקמת מבנים ודירות למגורים

1. פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הברון הירש בתל אביב:

החברה התקשרה בשנת 2021, באמצעות חברה בת מוחזקת בשיעור של 60%, בפרויקט תמ"א 38/2 (הריסה) ברחוב הברון הירש 1-3-5 ברמת אביב (להלן: "המתחם").

המתחם כלל 72 יחידות דיור ב- 3 מבנים בני 4 קומות כ"א אשר נהרסו ובמקומם תוקמנה 134 יחידות דיור (מתוכן 72 עבור בעלי הדירות הקיימות) ב- 3 מבנים אשר יכללו כ"א 6 קומות טיפוסיות בנוסף לקומת קרקע ולקומת גג חלקית וכן חניון תת קרקעי משותף (להלן: "הפרויקט").

במהלך שנת 2024 התקבל היתר הבניה לפרויקט ובהתאם הכירה החברה בשווי המקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה והוצאות לשלם לבעלי הזכויות בקרקע בסך של כ- 126.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, במהלך שנת 2024 החברה השלימה את תהליך פינוי הדירות הקיימות והריסתן והיא נמצאת כיום בעבודות חפירה ודיפון המבוצעות באמצעות "קבלן מפתח" איתו חתמה החברה על הסכם הקמה. במהלך שנת 2025 החלה החברה בשיווקו של הפרויקט ונכון למועד הדיווח חתמה החברה של שני הסכמי מכר.

ההכנסות הצפויות להיות מוכרות מהפרויקט, הכוללות את ההכנסות ממתן שירותי הבניה לבעלי הזכויות ואת ההכנסות בגין מכירת הדירות לרוכשים חיצוניים מוערכות בכ- 434 מיליוני ש"ח. עלות ההקמה הכוללת לפרויקט, כולל שווי המקרקעין, עלויות הבינוי, השיווק והמימון, מוערכת בכ- 344 מיליוני ש"ח והרווח הצפוי לפרויקט, לפני מס, מוערך בכ- 90 מיליוני ש"ח (מתוכו חלק החברה 60%).

2. קרקע למגורים עתלית:

ביום 8 בינואר, 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (100%) בהסכמים לרכישת מלוא זכויות הבעלות בחטיבת קרקע של כ- 21.2 דונם ביישוב עתלית שבמועצה אזורית חוף הכרמל בתמורה כוללת של כ- 162.6 מיליוני ש"ח. על חטיבת הקרקע מתוכננות להקמה, על בסיס התב"ע הקיימת ולאחר ביצוע עבודות הפיתוח במקרקעין ע"י הרשות המקומית ואשר טרם החלו בהן, 139 יחידות דיור בתמהיל משולב של צמודי קרקע, דופלקסים ודירות. נכון למועד הדיווח החברה פועלת לשינוי התב"ע והתכנון הקיים, לתוספת זכויות בניה ולהגדלת הצפיפות בפרויקט.

3. קרקע למגורים באור עקיבא:

ביום 2 במרס, 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (100%) בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא, בתמורה כוללת של כ- 48.4 מיליוני ש"ח, המיועדות להקמת כ- 84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה אשר עתידה להיות מוקמת בעיר.

במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על שני הסכמים נוספים לרכישת זכויות במקרקעין ל- 8 ול- 9 יחידות דיור נוספות בשכונה זו בתמורה כוללת בסך של כ- 4.5 מיליוני ש"ח וכ- 5 מיליוני ש"ח נוספים, בהתאמה.

לאחר תום תקופת הדיווח חתמה החברה של שני הסכמים נוספים לרכישת זכויות במקרקעין ל- 9 ול- 14 יחידות דיור נוספות בשכונה זו בתמורה כוללת בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח וכ- 7.5 מיליוני ש"ח נוספים, בהתאמה, כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה בזכויות להקמת כ- 124 יחידות דיור בעיר.

נכון ליום 30 ביוני, 2025 מנהלת הקבוצה כ – 4.079 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.484 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.563 מיליון תיבות), לעומת כ – 4.171 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.448 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.619 מיליון תיבות) נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

ד. הקמת מערכות סולאריות ומתקנים לאגירת חשמל

בסוף שנת 2020 החלה החברה בפרוייקט להקמתן של מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים אשר בבעלות הקבוצה וזאת במסגרת אסדרה תעריפית של רשות החשמל. נכון ליום 30 ביוני 2025 השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 54 מערכות בהיקף מותקן של כ – 15 מגה וואט אשר הניבו לחברה בתקופת הדיווח הכנסות של כ – 5.2 מיליוני ש"ח לעומת כ – 4.6 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

לאחר תום תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתה והפעלתה של מערכת נוספת ובנוסף החברה נמצאת בהליכי תכנון והקמה של כ – 20 מערכות נוספות בהיקף של כ – 9 מגה וואט. במהלך תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתו והחלה בהפעלתו של מתקן לאגירת חשמל בהיקף של כ – 3 מגה וואט אשר נבנה במתחם המקרקעין שבבעלותה בפארק התעשייה מבוא כרמל. עלות הקמת המתקן הכוללת מסתכמת לכ – 3 מיליוני ש"ח והכנסתו השנתית הנקיה של המתקן צפויה להסתכם בכ – 0.6 אלפי ש"ח (חלק החברה במתקן – 70%). החברה בוחנת הקמתם של מתקנים נוספים לאגירת חשמל באתרים אשר בבעלותה.

1.4. מצב כספי (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 30.6.2025	ליום 31.12.2024	הערות והסברים
נכסים שוטפים	464.4	395.9	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה בסך 58.1 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך 5.3 מיליוני ש"ח, מעליה בפקדונות מוגבלים בחשבוניות ליווי בסך 4.3 מיליוני ש"ח, מעליה במלאי דירות למכירה בסך 3.6 מיליוני ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל) ומעליה ביתרת מס הכנסה לקבל בסך 3.5 מיליוני ש"ח, המקוזזת בחלקה מירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך 6.3 מיליוני ש"ח.
מלאי מקרקעין לבניה למגורים	220.8	211.2	לפרטים נוספים ר' 1.3 ב' 2-3 לעיל.
נכסים פיננסיים ויתרות חייבים שאינם שוטפים	47.1	52.9	הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה ממימוש נכס פיננסי מוחזק למכירה בסך 3.1 מיליוני ש"ח, מירידה בהלוואות לחברות מוחזקות ולחייבים אחרים, נטו בסך 1.8 מיליוני ש"ח (כתוצאה מפירעונות ומיון חלויות שוטפות ליתרות חייבים ויתרות חובה) ומירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים, נטו בסך 1.5 מיליוני ש"ח המקוזזת בחלקה מעליה בהשקעה בנכסים פיננסיים, נטו בסך 0.6 מיליוני ש"ח.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	90.2	79.5	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מרווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ – 10.6 מיליוני ש"ח.
נדל"ן להשקעה	3,506.9	3,454.9	העליה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מרכישת מבנה משרדים בבנימינה בסך 42.2 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.3(א)(1)(ב) לעיל), מהשקעות שוטפות בסך 5 מיליון ש"ח, מעליות ערך בסך 3.8 מיליון ש"ח ומהשפעת הגידול בשער החליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה ברומניה בסך 1 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	396.8	363.4	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מהשקעות בפרוייקטים בבניה בסך כולל של 29.6 מיליוני ש"ח ומהשפעת גידול בשער חליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בסך 3.8 מיליוני ש"ח.
רכוש קבוע	462	456.1	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מהשקעות שוטפות בניכוי פחת שוטף בסך 5.9 מיליוני ש"ח.
זכות שימוש בנכס	3.2	4.2	הרכב הסעיף והפחתתו נקבעים בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 16.
יתרת זכאים ויתרות זכות	65.1	59.6	העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מגידול בהכנסות מראש בסך 6.9 מיליוני ש"ח, מעליה ביתרות מע"מ בסך 3.1 מיליוני ש"ח, המקוזזת בחלקה מקיטון ביתרות שכר ונלוות (כולל מענק למנכ"ל החברה) בסך 2.9 מיליוני ש"ח ומקיטון בהוצאות לשלם 1.6 מיליוני ש"ח.

1.4. מצב כספי (במיליוני ש"ח) (המשך)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.6.2025</u>	<u>ליום 31.12.2024</u>	<u>הערות והסברים</u>
התחייבויות שוטפות	315.8	544.9	הירידה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מפדיון ניירות ערך מסחריים סדרה 2 בסך 163.5 מיליון ש"ח, מפירעון אגרות חוב בסך 66.1 מיליון ש"ח, מירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 3 מיליון ש"ח, מירידה ביתרות מס הכנסה לשלם בסך 2.7 מיליון ש"ח ומירידה בחלויות שוטפות בגין חכירה בסך 0.5 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקן בעלייה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך 5.5 מיליון ש"ח ובעלייה ביתרות ספקים ונותני שירותים בסך 1.2 מיליון ש"ח.
התחייבות למתן שירותי בנייה	98.5	101.6	לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות	1,271.1	958.1	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול ביתרת אגרות החוב של החברה בסך 309 מיליון ש"ח (כתוצאה מהרחבת סדרה י' בסך 160 מיליון ש"ח ומהנפקת סדרה י"א בסך 153 מיליון ש"ח), מגידול במיסים נדחים בסך 27 מיליון ש"ח וכן מגידול בהתחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1.3 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לבעלים של החברה	3,604.1	3,513.3	העלייה בתקופת הדיווח נבעה מהרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה בסך 96.9 מיליון ש"ח ומעלייה בקרן ההון בגין תשלום מבוסס מניות בסך 4.7 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקם עקב חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 10.8 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	22.3	23.3	הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 0.6 מיליוני ש"ח ומחלק ההפסד שיוחס להם בסך 0.4 מיליוני ש"ח.

1.5. תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לשנת 2024	למחצית הראשונה של שנת 2024	למחצית הראשונה של שנת 2025	סעיף
העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 6.3% נובעת בעיקר מהכנסות מנכסים חדשים שבנייתם הושלמה בשנה קודמת ואוכלסו השנה, מעליות במחירי השכירות בחלק מהנכסים, מעליית מדד המחירים לצרכן וכן מרכישת מבנה משרדים במהלך התקופה.	220.8	108.8	115.7	הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים
הקיטון בהכנסות בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון בכמות התיבות המנוהלות בישראל.	94.8	47	46.1	הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות
במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על שני חוזי מכר בפרוייקט ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל.	-	-	4.6	הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים ודירות למגורים
העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול הכנסות מהפעלת מערכות סולאריות (ר' סעיף 1.3 ד' לעיל).	12.8	6.3	6.9	הכנסות אחרות
הקיטון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נבע משיערוך נכס שבנייתו הושלמה במחצית הראשונה לשנת 2024.	239.4	6.9	3.8	עליית ערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
	(35.3)	(17.4)	(20.5)	הוצאות הנהלה וכלליות
העליה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מגידול בהוצאות המימון על ניירות הערך המסחריים ואגרות החוב של חברה.	(18)	(6.8)	(12.8)	הוצאות המימון, נטו
הסעיף כולל בעיקר את חלק החברה (50%) ברווחי חברת וי גולד פתרונות הנדסיים לבניה אשר תרמה לחברה כ- 5.6 מיליוני ש"ח בתקופה הדיווח לעומת כ- 3.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 8.1 מיליוני ש"ח בשנת 2024 וכן מחלק החברה (44%) ברווחי חברת טריכום אשר תרמה לחברה כ- 5.2 מיליוני ש"ח בתקופת הדיווח לעומת כ- 5.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 12.3 מיליוני ש"ח בשנת 2024.	20.3	9.4	10.6	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	(99)	(24)	(22.7)	מיסים על ההכנסה
הקיטון ברווח הנקי לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהיקף עליות ערך שווי הוגן נכסי נדל"ן להשקעה ובהקמה המקוזזת בחלקה מגידול בהכנסות החברה.	354.6	90.2	88.3	הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם
	383.3	97.3	96.8	הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם
	5	1.5	(0.4)	הרווח (הפסד) הנקי והכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הערות והסברים	לשנת 2024	למחצית הראשונה של שנת 2024	למחצית הראשונה של שנת 2025	סעיף
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נבעו בעיקרם מהרווח לתקופה של החברה בנטרול פחת והפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים.	146.1	60.5	64.2	מפעילות שוטפת
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה בסך 42.1 מיליון ש"ח, להשקעות נוספות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה בסך 32.7 מיליון ש"ח, להשקעות ברכוש קבוע בסך 9.3 מיליון ש"ח ולהשקעה בנכס פיננסי זמין למכירה בסך נטו של 0.6 מיליון ש"ח, כאשר סכומים אלו קוזזו בחלקם באמצעות פירעון הלוואות נטו בסך 4.4 מיליון ש"ח, מממוש נכס פיננסי זמין למכירה בסך 3.1 מיליון ש"ח ומתמורה נטו ממכירת רכוש קבוע בסך 0.5 מיליון ש"ח.	(163.7)	(49.6)	(76.7)	לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבעו בעיקרם מגיוס אגרות חוב בסך 308.2 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים בסך 1.2 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקם עקב פירעון ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 2) בסך 159.9 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך 67.1 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 10.8 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 1.2 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 0.7 מיליון ש"ח.	26.8	80.7	69.7	מפעילות מימון

1.7. התאמת לרווחי FFO (באלפי ש"ח)

בהתאם לכללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של רשות ניירות ערך ("הכללים"), Funds From Operation – FFO הינו מדד מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נדל"ן מניב, המבוסס על הרווח הנקי, בנטרול רווחים והפסדים מפעילויות משנה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו, פחת והפחתות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות אשר אינן תזרימיות באופיין.

החברה מבצעת התאמות בהתאם לכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO לפי גישת הרשות והצגת מדד ה- FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted FFO – AFFO), כפי שפורסמו על-ידי הרשות לניירות ערך בחודש ינואר, 2025.

להלן פירוט בנוגע להתאמות לרווח הנקי של החברה לשנים 2022-2024 לפי גישת הרשות לניירות ערך בהתאם לכללים ולפי גישת ההנהלה:

לשנה שהסתיימה ביום	למחצית הראשונה שהסתיימה ביום		התאמה לרווחי FFO – לפי גישת רשות ניירות ערך
	30.6.2024	30.6.2025	
31.12.2024			
באלפי ש"ח			
רווח לתקופה	91,754	87,890	359,733
התאמות:			
נטרול רווח מפעילויות משניות, נטו (1)	(18,954)	(13,782)	(37,681)
פחת והפחתות	2,112	1,290	2,494
הפסדים (רווחים) משינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(6,877)	(3,782)	(239,399)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות/אחרות, נטו	(105)	(219)	110
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל (1)	4,131	4,112	58,671
התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(9,414)	(10,644)	(20,327)
סה"כ התאמות	(29,107)	(23,026)	(236,132)
FFO לפי גישת הרשות	62,647	64,865	123,601
התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(557)	(1,382)	(3,684)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	62,090	63,483	119,917
התאמות נוספות לרווחי AFFO – לפי גישת ההנהלה			
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	2,908	2,847	5,875
דיבידנד ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(630)	(555)	(1,387)
הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער יתרות מזומנים במט"ח	(123)	(999)	1,722
סה"כ התאמות	2,155	1,293	6,210
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	64,245	64,776	126,127
מספר מניות משוקלל	17,718	17,718	17,718
AFFO ריאלי למניה (ש"ח)	3.63	3.66	7.12

1. נטרול הרווח מפעילויות משניות והשפעות המס בגין כולל בעיקר רווחים לאחר מס מפעילות הקבוצה בתחום הארכיב בישראל וברומניה בסך כולל של 16.1 מיליוני ש"ח ו- 18.4 מיליוני ש"ח למחצית הראשונה שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו- 30.6.2024, בהתאמה, ו- 36.3 מיליוני ש"ח לשנת 2024.

1.8. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדיווח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב וניירות ערך מסחריים שיתרתן ליום 30.6.2025 הסתכמה לסך של כ – 776.3 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו) והלוואות לזמן ארוך מאחרים שיתרתן ביום 30.6.2025 הסתכמה בכ – 8.9 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך של כ – 11.9 מיליוני ש"ח.

1.9. הון חוזר

לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ – 148.6 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ – 55.5 מיליוני ש"ח לתקופה מקבילה אשתקד ולעומת הון חוזר שלילי בסך של 149 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

ההון החוזר השלילי בתקופות הדיווח הקודמות נבע בעיקרו מגיוסי ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרות 1 ו – 2) לטווח קצר שבוצעו בשנת 2024 לאור סביבת הריבית והאי וודאות בשוק. בתקופות אלה בחן דירקטוריון החברה את נזילות החברה ותזרים המזומנים החזוי שלה לתקופה של שנתיים ממועד סיום הדוח התקופתי הרלוונטי, את מקורות הפירעון להתחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, החל ממועד הדוח הרלוונטי, וכן את מקורות האשראי של החברה ואפשרויותיה לגיוס הון בעת הצורך. לאחר שבחן את הבחינות האמורות קבע דירקטוריון החברה כי על אף ההון החוזר השלילי שהיה קיים בתקופות הדיווח הקודמות לא היה בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ולא היה קיים חשש סביר כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

במהלך תקופת הדיווח ובחודשים אפריל ויוני 2025 גייסה החברה אגרות חוב ארוכות טווח בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה י') בסך כולל של כ – 160 מיליוני ש"ח וכן בדרך של הנפקת סדרה חדשה (סדרה יא') בסך כולל של כ – 153 מיליוני ש"ח כאשר במקביל פרעה החברה בהתאם לתנאי הנייר את נע"מ סדרה 2 ואת אגרות החוב סדרה ח'.

האמור לעיל בדבר הערכת דירקטוריון החברה את עמידת החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל כוונות ו/או הערכות של החברה ביחס לגורמי מאקרו המשפיעים על פעילותה של החברה, לרבות ביחס למצב השוק בכלל, ביניהם זמינות מקורות המימון ומאפיינים של השווקים ותחומי הפעילות בהם פועלת החברה נכון למועד הדוח, שיעורי הריבית והאינפלציה בשווקים והתקיימות ההנחות עליהן מתבססת החברה כמפורט לעיל, כפי שהן במועד הדוח.

התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, כתוצאה מירידה בכושר התשלום של השוכרים ו/או קרות שינוי מהותי במקורות המימון ו/או עלות המימון של החברה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לחלק א' לדוח התקופתי.

1.10. פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה מהשכרת מבנים בהשוואה לתקופות מקבילות

להלן פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה מהשכרת מבנים* בהשוואה לתקופות המקבילות הרלוונטיות:

<u>מקור השינוי/תקופת הדיווח</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2025</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2024</u>	<u>לשנת 2024</u>
החלפת שוכרים, חידושי הסכמים ומימושי אופציות	1.18%	2.91%	1.98%
תוספת הכנסות מנכסים חדשים	1.78%	2.66%	2.7%
השפעת עליית מדד המחירים לצרכן	3.47%	2.83%	3.04%
סה"כ שיעור הצמיחה בתקופה	6.43%	8.4%	7.72%

* הכנסות החברה בתקופה המדווחות במסגרת מגזר פעילות השכרת המבנים כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה.

1.11. תכנית רכישה

ביום 28 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 27 במאי 2026. המחיר, העיתוי וביצוע הרכישה מכוח התוכנית נתונים לשיקול דעתה של הנהלת החברה, כמו גם ההחלטה האם הרכישה תתבצע במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות החברה אשר בוצעה לאחר תום תקופת הדיווח ר' ביאור 5 (9) לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות חשיפת החברה לגורמי סיכון ולסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ר' גם סעיף 11.14 לפרק הראשון לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר האמור בו מובא כאן על דרך של הפניה.

3. ממשל תאגידי

3.1 תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדיווח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך של כ – 4.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 3.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.2 שינויים במצבת נושאי משרה

ביום 26 ביוני, 2025 הודיעה הגב' עדי פארי הרפז לחברה על סיום כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, זאת בעקבות מינויה לתפקיד מנהלת כללית בחברה מתחרה וקיומם של ניגודי עניינים בעקבות מינוי זה. ביום 13 באוגוסט 2025 החלה לכהן גב' שירית כשר כדירקטורית חיצונית בחברה, זאת לאחר מינויה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 13 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 29 ביוני, 2025 ושני דיווחים מיום 13 באוגוסט 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-046413, 2025-01-060120 ו- 2025-01-060134, בהתאמה) אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפנייה.

4. דיווח פיננסי

4.1 לפרטים בדבר הכרזת חלוקת דיבידנד בחודש מרץ 2025 לבעלי מניות החברה ותשלומם בחודש אפריל 2025, ר' באור 5 (1) לדוחות הכספיים של החברה.

4.2 לפרטים בדבר הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה י'), לרבות תיקון שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') בעקבות ההקצאה כאמור, ר' באור 5 (5) לדוחות הכספיים של החברה.

4.3 לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה (סדרה יא'), ר' באור 5 (7) לדוחות הכספיים של החברה.

4.4 במהלך חודש מרס 2025 המירה החברה את זכאותה לקבלת כספי דיבידנד שהוכרו לבעלי מניות חברת GLOBALWORTH ("GW"), אשר עוסקת בנדל"ן מניב במזרח ובמרכז אירופה ואשר מניותיה נסחרות בבורסת המשנה בלונדון, בסך של כ – 138 אלפי אירו לכ – 66 אלף מניות מניות GW, בהתאמה כך שלאחר ההמרה כאמור מחזיקה החברה בכ – 1.6 מיליון מניות של חברת GW בשווי של כ – 15 מיליון ש"ח.

4.5 במהלך חודש מרס 2025 מימשה החברה את יתרת השקעתה במניות חברת מגוריט, קרן ריט הפועלת בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח, בתמורה כוללת של כ – 3.1 מיליוני ש"ח.

4.6 ביום 7 במאי, 2025 פרסמה חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot דוח דירוג עדכני לחברה ותעודות ההתחייבות של החברה במסגרתו אושרר דירוג החברה לזמן ארוך ודירוג אגרות החוב של החברה סדרות ח', ט' ו – י' בדירוג של AA באופק יציב ודירוג A-1+ לזמן קצר. כמו כן דורגו ניירות הערך המסחריים של החברה סדרות 1 ו – 2 בדירוג A-1+ לזמן קצר.

5. אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים אודות אירועים עיקריים נוספים שהתרחשו בתקופת הדיווח ולאחריה, ר' באור 5 לדוחות הכספיים של החברה.

אגרות חוב (סדרה ט)

25 בינואר 2018	מועד הנפקה	א.
88,550	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב1.
57,557	ערך נקוב ל - 30.6.2025	ג.
67,903	ערך נקוב צמוד ל - 30.6.2025	ד.
-	יתרת פרמיה, נטו	ה.
(53)	הוצאות הנפקה, נטו	ו.
67,850	יתרת ערך נוכחי צמוד ל - 30.6.2025	ז.
177	ריבית שנצברה ל - 30.6.2025	ח.
67,049	שווי בורסה ל - 30.6.2025	ט.
0.8	שיעור הריבית לשנה	י.
6 תשלומים שנתיים כדלקמן : תשלומים ראשון עד שלישי בגובה 5% מהקרן, תשלום רביעי בגובה 20% מהקרן, תשלום חמישי בגובה 32.5% מהקרן ותשלום שישי ואחרון בגובה 32.5% מהקרן אשר ישולמו ביום 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2026 (כולל).		יא.
פעמיים בשנה בימים 3 במרץ וב-3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2026 (כולל).	מועדי תשלום הריבית	יב.
מדד המחירים לצרכן דצמבר 2017	בסיס הצמדה מדד בסיס	יג.
אין	זכות המרה	יד.
זכות לפדיון מוקדם ⁽³⁾	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	טו.
אין	ערבות לתשלום ההתחייבות	טז.
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שם הנאמן	יז.
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	שם האחראי בחברת הנאמנות	
הירקון 113 תל אביב	כתובת הנאמן	
טל': 03-5274867		
פקס: 03-5271736		
דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	יח.
דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		
מעלות	שם החברה המדרגת	
AA/stable	דירוג למועד ההנפקה	
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	
האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות		יט.
כן ⁽²⁾	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	כ.
לא	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כא.
אין	סדרה מהותית ⁽¹⁾	כב.
כן		

- (1) סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח/תקופת הדיווח הרלוונטית, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970, מהוות חמישה אחוז או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.
- (2) לפרטים בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ט'+י'+יא') ר' באור 10(5) לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

אגרות חוב (סדרה י')

19 בפברואר 2023	מועד הנפקה	א.
200,000	ערך נקוב במועד ההנפקה	1.
99,998	ערך נקוב הרחבה ראשונה	2.
160,000	ערך נקוב הרחבה שניה	3.
459,998	ערך נקוב ל - 30.6.2025	ג.
(1,551)	יתרת ניכיון, נטו	ד.
(2,028)	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
456,419	יתרת ערך נוכחי ל - 30.6.2025	ו.
-	ריבית שנצברה ל - 30.6.2025	ז.
468,508	שווי בורסה ל - 30.6.2025	ח.
4.89	שיעור הריבית לשנה	ט.
5 תשלומים שנתיים שווים בגובה של 20% מהקרן אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2031 (כולל). פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל).	מועדי תשלום קרן	י.
הקרן והריבית אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו	מועדי תשלום הריבית	יא.
אין	בסיס הצמדה מדד בסיס	יב.
זכות לפדיון מוקדם ⁽⁴⁾	זכות המרה	יג.
אין	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	יד.
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	ערבות לתשלום ההתחייבות	טו.
עו"ד אורי לזר	שם הנאמן	טז.
יגאל אלון 94 תל אביב	שם האחראי בחברת הנאמנות	
טל': 03-6237777	כתובת הנאמן	
פקס: 03-5613824		
דוא"ל: ori@slcpa.co.il		
ilAA/stable	דירוג למועד הדיווח	יז.
דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		
מעלות	שם החברה המדרגת	
ilAA/stable	דירוג למועד ההנפקה	
ilAA/stable	דירוג למועד הדיווח	
האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות		יח.
כן ⁽²⁾		
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	יט.
כן כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות ⁽²⁾	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כ.
כן	סדרה מהותית ⁽¹⁾	כא.

- (1) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.
- (2) כבטוחות לאגרות החוב (סדרה י') שיעבדה החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י') שלושה מתחמי לוגיסטיקה ותעשייה אשר בבעלות חברה בת (100%) - מתחם לוגיסטי באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה, מתחם לוגיסטי בפארק התעשייה מבוא כרמל ומתחם לוגיסטי בפארק התעשייה הצפוני בקיסריה.

אגרות חוב (סדרה יא')

א.	מועד הנפקה	9 ביוני 2025
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	152,696
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.2025	152,696
ד.	יתרת פרמיה, נטו	-
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	(1,603)
ו.	יתרת ערך נוכחי ל – 30.6.2025	151,093
ז.	ריבית שנצברה ל – 30.6.2025	464
ח.	שווי בורסה ל – 30.6.2025	151,277
ט.	שיעור הריבית לשנה מועדי תשלום קרן	5.29
י.	מועדי תשלום הריבית	4 תשלומים שנתיים שווים בגובה של 25% מהקרן אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2035 (כולל). פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל).
יא.	בסיס הצמדה מדד בסיס	הקרן והריבית אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו
יב.	זכות למרה	אין
יג.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם ⁽³⁾
יד.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
טו.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ
טז.	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר אורן
	כתובת הנאמן	הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il

יז.	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 2025.5.6 (מס' אסמכתא 2025-01-040517) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	ilAA/stable
	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
יח.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן ⁽²⁾
יט.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כ.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין
כא.	סדרה מהותית ⁽¹⁾	כן

- (1) סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח/תקופת הדיווח הרלוונטית, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970, מהוות חמישה אחוז או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.
- (2) לפרטים בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ט' ו' יא' ו' ר' באור 10)5 לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

ניירות ערך מסחרים – נע"מ סדרה 1

11 במרס, 2024	מועד הנפקה	א.
100,000	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב1.
100,000	ערך נקוב ל – 30.6.2025	ג.
-	יתרת פרמיה, נטו	ד.
-	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
100,000	יתרת ערך נוכחי ל – 30.6.2025	ו.
7	דמי ניהול שנצברו ל – 30.6.2025	ז.
335	ריבית שנצברה ל – 30.6.2025	ח.
-	שווי בורסה ל – 30.6.2025	ט.
ריבית בנק ישראל + 0.2%	שיעור הריבית לשנה	י.
ניירות הערך הינם בתוקף ל – 90 ימים ממועד ההנפקה בסיומם באפשרות החברה להאריך את התקופה ב – 90 יום נוספים ובסה"כ עד ל – 20 תקופות (סה"כ כ – 5 שנים). קרן הנע"מ תיפדה במלואה בעת אי חידוש תקופת הנע"מ.	תקופת הנע"מ ומועדי תשלום קרן	
הריבית הצבורה בגין הנע"מ תיפדה מדי סוף תקופה (90 ימים)	מועדי תשלום הריבית	יא.
אין	בסיס הצמדה מדד בסיס	יב.
אין	זכות המרה	יג.
זכות לפדיון מוקדם ⁽¹⁾	זכות לפדיון מוקדם	יד.
אין	ערבות לתשלום ההתחייבות	טו.
אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ	שם המנהל	טז.
ilA-1+	דירוג למועד הדיווח	יז.
דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		יח.
מעלות	שם החברה המדרגת	
ilA-1+	דירוג למועד ההנפקה	
ilA-1+	דירוג למועד הדיווח	
לא רלוונטי	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	יט.
לא	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	כ.
לא	שעבודים להבטחת ניירות הערך	כא.
לא	סדרה מהותית ⁽¹⁾	כב.

(1) לחברה ולבעלי הנע"מ הזכות לפירעון מוקדם בהתראה מראש ובכתב של 7 ימי עסקים.

המצורפות לדוח הרבעוני

זיהוי הנכס	עיתוי ההערכה	שווי הנכס סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי הנכס על פי הערכת השווי הדיווח (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי בהתאם למודל ההערכה
מתחם פארק תעשיה צפוני קיסריה	30/6/25	270,300	274,000	שם השמאי : גלעד יצחקי – כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ רישיון מספר : 132. לפרטים נוספים ראה	גישה משולבת- גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה	(א) שיעור ההיוון – 6.5% בתקופת החוזים הקיימים ו - 6.75% לאחר תום תקופת החוזים הקיימים. (ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 46.93 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה - 24.
מתחם פארק תעשיות מבוא כרמל	30/6/25	213,800	213,800	בהערכות השווי המצורפות בסוף הדוחות הכספיים וכן סעיף 8' להלן.	גישה משולבת- גישת היוון הכנסות (80%) בשילוב עם גישת השווי הפיזי (20%)	(א) שיעור ההיוון – 6.75% בתקופת החוזים הקיימים ו - 7% לאחר תום תקופת החוזים הקיימים. (ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 46.06 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה - 9.
מתחם איזור התעשייה סגולה פתח תקווה	30/6/25	182,000	182,000		גישה משולבת על פי : היוון הכנסה לתקופה של 5 שנים ולאחריה גישת השוואה לגבי הקרקע תוך הנחה כי תיועד לשימושים אלטרנטיבים עדיפים.	(א) שיעור ההיוון – 6.5% בתקופת החוזים הקיימים ו - 7% לאחר תום תקופת החוזים הקיימים. שווי הקרקע בדחייה הוערך לפי ריבית שנתית של 6.5%. (ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 56.51 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה שנלקחו בחישוב בגישת ההשוואה לשווי דונם קרקע - 4.

8. **מעריך השווי החיצוני (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970)**

מעריך השווי החיצוני של החברה לנכסיה המוחזקים בישראל הינו מר גלעד יצחקי ("מעריך השווי") אשר בעל ניסיון של מעל 40 שנה בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי והוא כיהן בעברו, בין היתר, כשמאי הממשלתי הראשי. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה כ – 79% מסך נכסי החברה בדו"ח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני, 2025 (סך של כ – 4.1 מיליארדי ש"ח) ועל כן הוא נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותיות מאוד לתאגיד, מאחר והערכות השווי שבוצעו על ידו שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על 25% מסך נכסי החברה כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום 30.6.2025. להלן יובאו פרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו:

זהות האורגן שהזמין את ההערכה:	מנהל הכספים
זהות האורגן שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:	מנהל הכספים
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי:	12/2008
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי:	הערכות שווי לנכסי החברה לצרכי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים IFRS וכן בשל תקנה 18(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, מאחר והנכסים המוערכים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.
תאריך החתימה על הסכם ההתקשרות	12/2008
פרטי השכלה של מעריך השווי	1. תעודה במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. 2. תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן
התניות לגבי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי ומידת ההשפעה שיש להתניות על תוצאות הערכת השווי	אין התניות.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, וככל שיש הסכמה כזו יש לפרט את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי.	לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של מעריך השווי. החברה לא התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי. שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה התחייבה לתת שיפוי בנוגע למידע שנתקבל ממנה בלבד ואשר לגביו ציין מעריך השווי בהערכת השווי כי הוא נתקבל מהחברה וכי בהערכתו הוא הסתמך עליו.
סה"כ הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי	סך של כ – 4.1 מיליארדי ש"ח.

בשם הדירקטוריון:

מתן טיסר
מנכ"ל החברה

יהונתן קפלן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 26 באוגוסט, 2025

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2025
(בלתי מבוקרים)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

27	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה
28	מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה החשבון המבקר
29-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
31-32	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
33-37	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
38-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
41-47	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי מאזני, אשר השקעות בהן הסתכמו לסך של כ-89,536 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-10,553 אלפי ש"ח וכ-4,959 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	עפולה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	04-8983322	04-6401555	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה")
האשל 3, פארק תעשייה קיסריה

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של וילאר אינטרנשיונל בע"מ מחודש פברואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף המדף מחודש פברואר 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

198,056	282,347	256,221	מזומנים ושווי מזומנים
28,843	31,238	34,145	לקוחות והכנסות לקבל
99	137	4,352	פקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי
16,758	15,337	10,473	חייבים ויתרות חובה
146,760	128,633	150,318	מלאי דירות למכירה
5,383	2,091	8,864	מס הכנסה לקבל
395,899	459,783	464,373	

נכסים לא שוטפים

3,454,953	3,202,538	3,506,919	נדל"ן להשקעה
363,462	259,578	396,842	נדל"ן להשקעה בהקמה
456,138	425,224	461,993	רכוש קבוע
211,255	211,235	220,839	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
52,926	66,170	47,081	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
79,527	68,614	90,171	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,227	5,275	3,179	נכסי זכות שימוש
11,122	11,591	10,732	נכסים בלתי מוחשיים
10,117	11,004	11,102	מסים נדחים
4,643,727	4,261,229	4,748,858	
5,039,626	4,721,012	5,213,231	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

100,670	87,501	34,594	חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב
263,895	259,848	100,341	ניירות ערך מסחריים
101,573	102,514	98,520	התחייבות למתן שירותי בניה
59,631	48,096	65,142	זכאים ויתרות זכות
10,679	9,822	11,902	ספקים ונותני שירותים
2,240	2,194	1,778	חלויות שוטפות בגין חכירה
6,210	5,340	3,540	מס הכנסה לשלם
<u>544,898</u>	<u>515,315</u>	<u>315,817</u>	

התחייבויות לא שוטפות

332,409	364,714	641,410	אגרות חוב
7,720	5,137	8,972	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,973	5,471	6,688	זכאים ויתרות זכות
3,247	3,149	3,144	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
2,475	3,606	1,828	התחייבות בגין חכירה
606,281	546,605	609,023	מסים נדחים
<u>958,105</u>	<u>928,682</u>	<u>1,271,065</u>	

הון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה
הון מניות נפרע וקרנות הון
עודפים

353,124	325,980	364,510
<u>3,160,170</u>	<u>2,930,658</u>	<u>3,239,575</u>
<u>3,513,294</u>	<u>3,256,638</u>	<u>3,604,085</u>

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

23,329	20,377	22,264	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,536,623</u>	<u>3,277,015</u>	<u>3,626,349</u>	סך הכל הון
<u>5,039,626</u>	<u>4,721,012</u>	<u>5,213,231</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

26 באוגוסט, 2025			
יהונתן קפלן	מתן טיסר	יוסי גרוסמן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
220,843	54,833	58,802	108,830	115,656	הכנסות
-	-	2,586	-	4,628	השכרת נדל"ן להשקעה
94,790	23,404	23,386	47,001	46,058	הקמת מבנים ודירות למגורים
12,822	3,693	3,966	6,317	6,949	מתן שירותי ארכיבאות
328,455	81,930	88,740	162,148	173,291	הכנסות אחרות
18,480	4,806	4,810	9,226	9,977	עלות ההכנסות
1,457	470	2,720	1,170	5,035	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
49,229	11,517	12,390	23,985	25,268	עלות הקמת מבנים ודירות למגורים
6,359	1,906	1,558	3,925	3,164	עלות מתן שירותי ארכיבאות
75,525	18,699	21,478	38,306	43,444	עלות הכנסות אחרות
252,930	63,231	67,262	123,842	129,847	רווח גולמי
239,399	19	3,917	6,877	3,782	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(514)	(119)	(323)	(264)	(510)	להשקעה בהקמה, נטו
(35,337)	(8,803)	(11,044)	(17,414)	(20,516)	הוצאות מכירה ושיווק
122	9	(59)	25	(21)	הוצאות הנהלה וכלליות
(232)	(13)	195	80	240	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
456,368	54,324	59,948	113,146	112,822	רווח (הפסד) הון ממימוש נדלן להשקעה ורכוש
(32,513)	(7,913)	(11,913)	(14,097)	(20,524)	קבוע, נטו
14,543	4,023	4,169	7,311	7,680	רווח מפעולות רגילות
20,327	3,816	5,044	9,414	10,644	הוצאות מימון
458,725	54,250	57,248	115,774	110,622	הכנסות מימון
(98,992)	(10,056)	(11,327)	(24,020)	(22,732)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
359,733	44,194	45,921	91,754	87,890	שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר, לאחר מיסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
37,287	5,779	1,663	7,608	4,503	הערכה מחדש של רכוש קבוע
226	182	-	182	-	מדידות מחדש של תכניות להטבה מוגדרת
(1,303)	(1,829)	(1,182)	(1,088)	(1,175)	שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
					כולל אחר, נטו
					פריטים שיינתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(7,562)	1,598	(4,236)	394	5,225	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
28,648	5,730	(3,755)	7,096	8,553	חוי
388,381	49,924	42,166	98,850	96,443	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים
					סך הכל רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:

354,625	43,355	46,442	90,255	88,292	בעלים של חברה האם
5,108	839	(521)	1,499	(402)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>359,733</u>	<u>44,194</u>	<u>45,921</u>	<u>91,754</u>	<u>87,890</u>	סה"כ רווח לתקופה

סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס ל:

383,273	49,085	42,687	97,351	96,845	בעלים של חברה האם
5,108	839	(521)	1,499	(402)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>388,381</u>	<u>49,924</u>	<u>42,166</u>	<u>98,850</u>	<u>96,443</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

**רווח למניה 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלים של
חברה אם:**

20.01	2.45	2.62	5.09	4.98	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
17,718	17,718	17,718	17,718	17,718	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)
19.98	2.44	2.61	5.09	4.97	רווח בדילול מלא למניה (בש"ח)
17,746	17,734	17,768	17,734	17,768	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025										
הון המיוחס לבעלים של חברה האם										
הון המניות הנפרע	קרן הון בגין השקעה בנכסים	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
27,314	104,040	47,715	14,503	(17,887)	(43,663)	221,102	3,160,170	3,513,294	23,329	3,536,623
-	-	-	-	-	-	-	88,292	88,292	(402)	87,890
-	-	-	-	(1,175)	5,225	4,503	-	8,553	-	8,553
-	-	-	-	(1,175)	5,225	4,503	88,292	96,845	(402)	96,443
-	-	-	4,726	-	-	-	-	4,726	-	4,726
-	-	-	-	-	-	-	(10,780)	(10,780)	-	(10,780)
-	-	-	-	770	-	-	(770)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(663)	(663)
-	-	-	-	-	-	(2,663)	2,663	-	-	-
27,314	104,040	47,715	19,229	(18,292)	(38,438)	222,942	3,239,575	3,604,085	22,264	3,626,349
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)										
רווח (הפסד) לתקופה										
רווח (הפסד) כולל אחר										
סך הכל רווח (הפסד) כולל										
תשלום מבוסס מניות										
דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)										
מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר										
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה										
מיון קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת										
יתרה ליום 30 ביוני 2025										

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5 (1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024										
הון המיוחס לבעלים של חברה האם										
הון המניות הנפרע	קרן הון בגין השקעה בנכסים	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
27,314	104,040	47,715	5,002	(19,642)	(36,101)	188,327	2,877,965	3,194,620	22,599	3,217,219
-	-	-	-	-	-	-	90,255	90,255	1,499	91,754
-	-	-	-	(1,088)	394	7,608	182	7,096	-	7,096
-	-	-	-	(1,088)	394	7,608	90,437	97,351	1,499	98,850
-	-	-	4,667	-	-	-	-	4,667	-	4,667
-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,721)	(3,721)
-	-	-	-	-	-	(2,256)	2,256	-	-	-
<u>27,314</u>	<u>104,040</u>	<u>47,715</u>	<u>9,669</u>	<u>(20,730)</u>	<u>(35,707)</u>	<u>193,679</u>	<u>2,930,658</u>	<u>3,256,638</u>	<u>20,377</u>	<u>3,277,015</u>

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025										
הון המיוחס לבעלים של חברה האם										
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
27,314	104,040	47,715	16,920	(17,110)	(34,202)	222,611	3,191,801	3,559,089	23,117	3,582,206
-	-	-	-	-	-	-	46,442	46,442	(521)	45,921
-	-	-	-	(1,182)	(4,236)	1,663	-	(3,755)	-	(3,755)
-	-	-	-	(1,182)	(4,236)	1,663	46,442	42,687	(521)	42,166
-	-	-	2,309	-	-	-	-	2,309	-	2,309
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332)	(332)
-	-	-	-	-	-	(1,332)	1,332	-	-	-
27,314	104,040	47,715	19,229	(18,292)	(38,438)	222,942	3,239,575	3,604,085	22,264	3,626,349

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מיון קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024											
הון המיוחס לבעלים של חברה האם											
הון המניות הנפרע	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל		
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
27,314	104,040	47,715	7,292	(18,901)	(37,305)	189,028	2,885,993	3,205,176	22,965	3,228,141	יתרה ליום 1 באפריל 2024
-	-	-	-	-	-	-	43,355	43,355	839	44,194	רווח לתקופה
-	-	-	-	(1,829)	1,598	5,779	182	5,730	-	5,730	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	-	(1,829)	1,598	5,779	43,537	49,085	839	49,924	סך הכל רווח (הפסד) כולל
-	-	-	2,377	-	-	-	-	2,377	-	2,377	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,427)	(3,427)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(1,128)	1,128	-	-	-	מיון קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת
27,314	104,040	47,715	9,669	(20,730)	(35,707)	193,679	2,930,658	3,256,638	20,377	3,277,015	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

הון המיוחס לבעלים של חברה האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין השקעה בנכסים						קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע
		סך הכל	עודפים	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
אלפי ש"ח										
3,217,219	22,599	3,194,620	2,877,965	188,327	(36,101)	(19,642)	5,002	47,715	104,040	27,314
359,733	5,108	354,625	354,625	-	-	-	-	-	-	-
28,648	-	28,648	226	37,287	(7,562)	(1,303)	-	-	-	-
388,381	5,108	383,273	354,851	37,287	(7,562)	(1,303)	-	-	-	-
9,501	-	9,501	-	-	-	-	9,501	-	-	-
(74,100)	-	(74,100)	(74,100)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(3,058)	-	-	3,058	-	-	-	-
(4,378)	(4,378)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	4,512	(4,512)	-	-	-	-	-	-
3,536,623	23,329	3,513,294	3,160,170	221,102	(43,663)	(17,887)	14,503	47,715	104,040	27,314

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

359,733	44,194	45,921	91,754	87,890
---------	--------	--------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(20,327)	(3,816)	(5,044)	(9,414)	(10,644)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(239,399)	(19)	(3,917)	(6,877)	(3,782)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו
18,999	5,148	5,008	10,594	9,999	פחת והפחתות
5,875	1,439	1,363	2,908	2,847	תשלום מבוסס מניות
197	-	591	-	1,183	הוצאות מימון בגין התחייבות לבעלי קרקע
3,019	1,088	1,171	1,486	1,569	שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו
(354)	(40)	(654)	(448)	(384)	שערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו
1,722	(387)	(365)	(123)	(999)	הפסד (רווח) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
232	13	(195)	(80)	(240)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
2,333	586	563	1,178	1,132	הפחתה של נכסי זכות שימוש
53,818	(1,680)	8	1,138	1,287	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים, נטו
185,848	46,526	44,450	92,116	89,858	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

121	34	(3,520)	83	(4,253)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי
3,185	(2,411)	(1,464)	837	(5,243)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(5,737)	1,424	4,020	(1,735)	4,086	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(26,155)	(8,409)	(12,196)	(18,303)	(12,604)	עליה במלאי מקרקעין ודירות למכירה
1,210	(107)	958	302	656	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10,487)	(3,529)	(2,063)	(8,908)	1,230	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,153	(4,656)	(9,204)	375	(3,454)	עליה (ירידה) בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
366	-	1,230	-	(132)	עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה
(6,968)	830	(1,891)	(4,546)	(6,151)	שינוי ביתרות מס הכנסה, נטו
523	(48)	(36)	268	165	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
146,059	29,654	20,284	60,489	64,158	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(9,780)	(2,818)	(7,629)	(6,610)	(9,296)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
-	-	(42,158)	-	(42,158)	רכישת נדל"ן להשקעה (1)
(93,037)	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(85,239)	(33,785)	(15,871)	(49,706)	(32,697)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
1,784	656	446	1,264	491	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	-	(1,259)	-	השקעה בנכס בלתי מוחשי
(1,222)	-	-	(630)	(555)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
12,031	-	-	-	3,086	תמורה ממימוש נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	-	473	-	473	פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו
11,710	777	1,326	7,316	3,964	פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
(163,753)	(35,170)	(63,413)	(49,625)	(76,692)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
259,861	159,861	-	259,861	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(159,861)	-	(159,861)	פירעון ניירות ערך מסחריים (2)
-	-	308,225	-	308,225	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) (3)
(154,616)	(134,216)	(67,108)	(134,216)	(67,108)	פירעון אגרות חוב
2,461	-	540	-	1,150	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(2,385)	(597)	(597)	(1,193)	(1,193)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(70)	-	(70)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (4)
(4,378)	(3,427)	(332)	(3,721)	(663)	דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(74,100)	(40,000)	(10,780)	(40,000)	(10,780)	דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה (5)
26,843	(18,379)	70,017	80,731	69,700	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
9,149	(23,895)	26,888	91,595	57,166	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
190,629	305,855	228,968	190,629	198,056	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,722)	387	365	123	999	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
198,056	282,347	256,221	282,347	256,221	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) לפרטים נוספים ר' באור 5(4).

(2) לפרטים נוספים ר' באור 5(8).

(3) לפרטים נוספים ר' באור 5 (5) ו - (7).

(4) לפרטים נוספים ר' באור 5(6).

(5) לפרטים נוספים ר' באור 5(1).

(1) לפרטים נוספים ר' באור 5(4).

(2) לפרטים נוספים ר' באור 5(8).

(3) לפרטים נוספים ר' באור 5(5) ו- (7).

(4) לפרטים נוספים ר' באור 5(6).

(5) לפרטים נוספים ר' באור 5(1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
22,208	11,061	20,722	11,399	22,111	ריבית ששולמה
13,746	3,517	3,597	5,730	5,637	ריבית שהתקבלה
51,658	16,784	14,644	27,052	28,972	מסים על ההכנסה ששולמו
7,205	6,696	2,040	6,990	2,180	מסים על ההכנסה שהתקבלו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 1: כללי

א. וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בחודש יולי 1975. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מחודש מרס 1993.

בעלת השליטה בחברה הינה הגב' מיכל טיסר המחזיקה בכ – 54.24% ממניות החברה, וכל אחד משלושת ילדיה (מר מתן טיסר, מנכ"ל החברה, מר עופר טיסר והגב' דפנה מרום טיסר) מחזיק בכ – 7% ממניות החברה.

כתובת המשרד הרשום של החברה הינו ת.ד. 3146 רח' האשל 3, פארק תעשייה דרומי קיסריה, 3088900. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

החברה והחברות המוחזקות שלה פועלות בתחומים הבאים:

- (1) השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומקבצי דיור.
- (2) הקמת מבני תעשייה לשימוש הקבוצה ואחרים וייזום, הקמה ומכירת דירות למגורים.
- (3) מתן שירותי ארכיטקטורה ללקוחות שונים.
- (4) פעילויות נוספות הכוללות הקמה והפעלת מערכות סולאריות, השכרת ציוד בניה, גידול וריבוי קנאביס לצרכים רפואיים וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך (להלן: דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והבאורים המצורפים להם (להלן: הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"**

בחודש אוקטובר 2023 ביצע ארגון הטרור חמאס מתקפת פתע רצחנית וברברית על מדינת ישראל אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). מאז ניהלה ומנהלת מדינת ישראל לחימה בגזרות שונות, לרבות בצפון הארץ מול ארגון חזבאללה, מול ארגון הטרור של החות"ם בתימן ומול איראן ומחיצות שיעיות נוספות בסוריה ועיראק.

שנת 2025 החלה ברקע חתימתו של הסכם הפסקת אש במלחמה ושחרור חטופים. במסגרת ההסכם הופסקה הלחימה ברצועת עזה, צה"ל נסוג ממרבית השטחי שנתפסו, שוחררו 30 חטופים חיים (מתוכם 5 אזרחים תאילנדיים) ושמונה גופות של חטופים. בתחילת חודש מרס, לאחר סיומו של שלב א' להסכם הפסקת האש ובעקבות הפרות של תנאי ההסכם וכשלון משא ומתן להמשכו, חודשה הלחימה בעזה, בתחילה בעיקר בתקיפות אוויריות ממוקדות וסגירת מעברים ובהמשך במהלך חודש מאי, לאור כשלונות של ניסיונות מחודשים להגיע להסכם בין הצדדים לשחרור חטופים, הכריזה מדינת ישראל על מבצע "מרכבות גדעון" אשר במסגרתו הורחבה הלחימה הקרקעית ברצועת עזה לכל שטחה ובצורה אינטנסיבית ובמהלכו חולצו 8 גופות חטופים.

נכון למועד פרסום הדוחות עדיין מוחזקים בשבי חמאס בעזה 50 חטופים.

ביום 13 ביוני, 2025 פתחה ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" במטרה לסכל את תכנית הגרעין האיראנית. במשך 12 ימי המבצע נורו לעבר ישראל מאות טילים בליסטיים וכלי טייס בלתי מאוישים אשר גרמו ל – 29 הרוגים, מעל ל – 3,000 פצועים ולנזק לרכוש.

נכון למועד פרסום הדוחות, להערכת הנהלת החברה, למלחמה ולמבצע "עם כלביא" לא הייתה השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, תחומי פעילותה, מצב נכסיה המניבים, תקופות הסכמי השכירות והמגוון בתמהיל לקוחותיה עשוי למתן את ההשפעה לרעה של המשך המלחמה על פעילותה של החברה, ככל שתתרחש כזו.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 1: כללי (המשך)

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות הדיווח:

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
115.1	113.42	116.92	מדד המחירים לצרכן (ידוע - בסיס 2020)
114.8	113.52	117.26	מדד המחירים לצרכן (בגין - בסיס 2020)
3.647	3.759	3.372	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
3.796	4.0202	3.955	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
0.763	0.8077	0.7789	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025
		%

					שיעורי העלייה של:
3.43	1.62	1.28	1.9	1.57	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.24	1.14	1.09	2.08	2.14	מדד המחירים לצרכן (בגין)
0.55	2.14	(9.48)	3.63	(7.54)	דולר של ארה"ב
(5.36)	1.02	(1.76)	0.21	4.18	אירו
(5.35)	0.95	(3.82)	0.21	2.06	ליי רומני חדש

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

עיקרי המדיניות החשבונאית באור 2:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

מגזרי פעילות באור 3:

א. כללי - דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

הקבוצה פועלת בעיקר במגזרים העסקיים הבאים, המדווחים להנהלתה הראשית לצרכי קבלת החלטות:

- מגזר השכרת מבנים - השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשיה, לוגיסטיקה ומקבצי דיוור.
- מגזר הקמת מבנים - הקמת מבני תעשיה לשימוש הקבוצה ולאחרים ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים.
- מגזר הארכיבאות - מתן שירותי ארכיבאות ללקוחות שונים.
- אחרים - פעילויות נוספות הכוללות הקמה והפעלת מערכות סולאריות, השכרת ציוד בניה, גידול וריבוי קנאביס לצרכים רפואיים וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

ב. הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
115,656	4,628	46,058	53,153
15,403	24,431	-	611
<u>131,059</u>	<u>29,059</u>	<u>46,058</u>	<u>53,764</u>
121,430	1,417	12,175	24,117

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
108,830	-	47,001	46,297
14,310	34,680	-	591
<u>123,140</u>	<u>34,680</u>	<u>47,001</u>	<u>46,888</u>
114,196	1,401	14,806	18,579

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

(*) כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 3: **מגזרי פעילות (המשך)**

ב. **הרכב (המשך):**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
58,802	2,586	23,386	25,266
7,713	11,796	-	279
66,515	14,382	23,386	25,545
61,881	746	6,573	12,384

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים *	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
54,833	-	23,404	22,763
7,226	16,073	-	269
62,059	16,073	23,404	23,032
57,398	722	7,629	8,357

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

השכרת מבנים (*)	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
220,843	-	94,790	95,878
29,219	74,428	-	1,124
250,062	74,428	94,790	97,002
232,178	4,060	28,444	44,578

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות
מחזור הפעולות
רווח מגזרי

* כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 3: מגזרי פעילות (המשך)

ג. התאמה בין הרווח או הפסד של המגזרים בני דיווח לבין הרווח או הפסד לפני הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
סך הכל רווח של מגזרים בני דיווח	309,260	74,106	81,584	148,982	159,139
התאמות:					
התאמה בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(41,531)	(7,418)	(10,895)	(17,822)	(22,114)
ביטול רווחים בין מגזריים והתאמות בגין הוצאות מגזריות	(14,799)	(3,457)	(3,427)	(7,318)	(7,178)
סכומים לא מוקצים:					
עלית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	239,399	19	3,917	6,877	3,782
הוצאות מכירה ושיווק	(514)	(119)	(323)	(264)	(510)
הוצאות הנהלה וכלליות	(35,337)	(8,803)	(11,044)	(17,414)	(20,516)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(110)	(4)	136	105	219
הוצאות מימון, נטו	(17,970)	(3,890)	(7,744)	(6,786)	(12,844)
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	20,327	3,816	5,044	9,414	10,644
סך הכל רווח לפני מסים על ההכנסה	458,725	54,250	57,248	115,774	110,622

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

מכשירים פיננסיים

באור 4:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

31 בדצמבר 2024		30 ביוני 2024		30 ביוני 2025		התחייבויות פיננסיות
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
אלפי ש"ח						
433,079	432,849	452,215	441,400	676,004	692,834	אגרות חוב (1)
163,566	162,943	159,571	159,571	-	-	ניירות ערך מסחריים סחירים (2)

(1) השווי ההוגן של אגרות החוב מבוססים על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם).

(2) הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					
19,090	23,805	15,033	27,466	34,456	27,466

נכסים פיננסיים

רמה 1

רמה 3 (1)

(1) להערכת הנהלת החברה, בתקופת הדיווח לא חל שינוי בשווי ההוגן של הנכס הפיננסי.

אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה

באור 5:

1. ביום 27 במרס, 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 10.78 מיליון ש"ח (כ - 0.61 ש"ח למניה) המהווה, יחד עם הדיבידנד שחולק בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 27 בנובמבר 2024 בסך של 34.1 מיליון ש"ח, שיעור של כ - 12.5% מסך הרווח הנקי של החברה ושל כ - 25% מסך הרווח הנקי לשנת 2024 בנטרול השפעות שערון הנכסים של החברה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. ביום 14 באפריל, 2025 שולם הדיבידנד שהוכרז.

2. בימים 25 ו- 27 במרס 2025 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לתקנות וא(2) ו-1ב(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, כי גב' מיכל טיסר, בעלת השליטה בחברה המכהנת כדירקטורית בחברה, תהיה זכאית לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים השווים לסכום המזערי בהתאם לתקנות החברה (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שמוענק ליתר הדירקטורים בחברה, וזאת מיום 1 באפריל ולתקופה של 3 שנים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

באור 5:

3. בימים 2 באפריל, 2025 וב – 26 במאי 2025 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (100%) בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא ל – 8 ול – 9 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ – 4.5 מיליוני ש"ח ושל כ – 5 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לאחר תום תקופת הדיווח, בימים 8 ביולי 2025 וב – 16 ביולי 2025 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (100%) בשני הסכמים נוספים לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא ל – 9 ול – 14 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ – 5 מיליוני ש"ח ושל כ – 7.5 מיליוני ש"ח.

רכישת הזכויות האמורות מתווספת לזכויות במקרקעין ל – 84 יחידות דיור שרכשה החברה במהלך שנת 2023 בשכונה עתידית הצפויה לקום באור עקיבא כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה בזכויות לכ – 124 יחידות דיור בעיר. לפרטים נוספים ר' גם ביאור ג' 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

4. ביום 23 באפריל, 2025 השלימה החברה את רכישתו של מבנה משרדים בבנימינה מצד שלישי הכולל שטח בנוי של כ – 3,200 מ"ר וחניון תת קרקעי, המושכרים במלואם לשוכרים חיצוניים, ובתמורה כוללת של כ – 42.2 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ותיווך). המבנה צפוי להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ – 3.3 מיליון ש"ח.

5. ביום 24 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (אגרות חוב סדרה י') בהיקף של 160 מיליון ש"ח ע.ג ובתמורה נטו של כ – 159.6 מיליון ש"ח. לצורך הרחבת הסדרה של אגרות החוב (סדרה י'), החברה חתמה על תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, אשר כללה את הוספת "מתחם קיסריה" כבטוחה להבטחת הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות.

6. ביום 14 במאי, 2025 רכשה החברה מצד שלישי ובתמורה לסך של 70 אלפי ש"ח, 3% נוספים ממניות חברת וילאר דורות בע"מ המחזיקה ב – 74% מהזכויות בארבע אגודות שיתופיות חקלאיות ביישובים שובל, בית השיטה, רוחמה וכרמי קטיף וב – 50% מהזכויות באגודה שיתופית חקלאית בקיבוץ גלאון. לאחר הרכישה האמורה מחזיקה החברה ב – 63% ממניות חברת וילאר דורות בע"מ. לפרטים נוספים ר' ביאור א' 8 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

7. ביום 9 ביוני, 2025 השלימה החברה גיוס של 152.7 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.29%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב – 4 תשלומים שווים בגובה 25% מהקרן כ"א, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2035 (כולל). ריבית אגרות החוב תשולם בימים ה – 31 בדצמבר וה – 30 ביוני של כל שנה.

8. ביום 23 ביוני 2025 נפרעה במלואה סדרת ניירות ערך מסחריים – נע"מ סדרה 2 אשר הונפקה לתקופה של שנה אחת.

9. ביום 12 ביולי 2025 הבשילה המנה הראשונה של אופציות אשר הוענקו לעובדים במסגרת תכנית הטבה לעובדים מיום 31 במאי 2023. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה בדבר אישור תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה מיום 28 במאי, 2025 ובעקבות מימוש של כ – 208 אלף אופציות על ידי עובדי החברה, רכשה החברה מהעובדים את סך המניות אשר נבעו מהמימוש כאמור, אשר הסתכמה לכ – 73 אלף מניות, ובתמורה כוללת של כ – 15.5 מיליוני ש"ח.

10. בהתאם לאמור בסעיפים 5.3.1 ו – 5.3.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא' שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), התחייבה החברה לעמוד בתנאי הון עצמי מתואם מינימאלי, כמוצג בדוח על המצב הכספי אשר לא יפחת מ – 1 מיליארד ש"ח ובתנאי יחס הון עצמי מתואם לדוח על המצב הכספי אשר לא יפחת מ – 30%. נכון למועד הדוח הונה של החברה עומד על כ – 3.626 מיליארדי ש"ח וכן יחס ההון המתואם לדוח על המצב הכספי עומד על כ – 70%. בהתאם לכך, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות המחמירות לאגרות החוב סדרה יא' האמורים לעיל.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

50	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970
51	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
52	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
53-54	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
55	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי מאזני, אשר השקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 89,536 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 10,553 אלפי ש"ח וכ- 4,959 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

זיו האפט
רואי חשבון

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים:

135,704	212,355	204,283	מזומנים ושווי מזומנים
13,017	53,117	43,272	לקוחות והכנסות לקבל
21,710	11,190	12,730	ריבית לקבל
50,243	24,472	10,516	חייבים ויתרות חובה
-	-	372	מס הכנסה לקבל
488	488	488	מלאי ציוד בנייה
221,162	301,622	271,661	

נכסים לא שוטפים:

3,852,858	3,523,719	3,960,530	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
86,205	91,781	94,661	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
62,714	63,828	66,317	רכוש קבוע
4,227	5,275	3,179	נכסי זכות שימוש
6,812	7,168	6,965	מיסים נדחים
4,012,816	3,691,771	4,131,652	
4,233,978	3,993,393	4,403,313	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

100,670	87,501	34,594	חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב
263,895	259,848	100,341	ניירות ערך מסחריים
8,708	9,061	10,081	זכאים ויתרות זכות
6,487	6,340	7,109	ספקים ונותני שירותים
2,240	2,194	1,778	חלויות שוטפות בגין חכירה
1,707	1,227	-	מס הכנסה לשלם
383,707	366,171	153,903	

התחייבויות לא שוטפות:

332,409	364,714	641,410	אגרות חוב
2,475	3,606	1,828	התחייבות בגין חכירה
2,093	2,264	2,087	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
336,977	370,584	645,325	

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

353,124	325,980	364,510	הון מניות נפרע וקרנות הון
3,160,170	2,930,658	3,239,575	עודפים

סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

3,513,294	3,256,638	3,604,085
4,233,978	3,993,393	4,403,313

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

יהונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון	מתן טיסר מנכ"ל	יוסי גרוסמן סמנכ"ל כספים	26 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	-------------------	-----------------------------	---

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
73,054	16,613	12,428	33,312	25,596
9,090	2,809	3,080	4,535	5,180
82,144	19,422	15,508	37,847	30,776
הכנסות				
הקמת דירות ומבנים				
הכנסות ממערכות סולאריות				
עלות ההכנסות				
עלות הקמת דירות ומבנים				
עלות תפעול מערכות סולאריות				
(72,370)	(16,748)	(11,494)	(33,279)	(23,695)
(7,429)	(2,150)	(1,956)	(4,393)	(3,948)
(79,799)	(18,898)	(16,193)	(37,672)	(27,643)
רווח גולמי				
2,345	524	2,058	175	3,133
הוצאות הנהלה וכלליות				
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו				
רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו				
(6,254)	(1,164)	(2,342)	(2,638)	(5,537)
87	(2)	16	-	20
(362)	-	12	(21)	12
הפסד מפעולות רגילות				
(4,184)	(642)	(256)	(2,484)	(2,372)
הוצאות מימון				
הכנסות מימון				
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו				
(30,307)	(8,081)	(10,335)	(13,926)	(18,035)
41,911	11,036	12,749	21,076	23,373
351,080	42,094	45,407	87,694	87,172
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה				
358,500	44,407	47,565	92,360	90,138
מיסים על ההכנסה				
(3,875)	(1,052)	(1,123)	(2,105)	(1,846)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם				
354,625	43,355	46,442	90,255	88,292
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:				
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
שיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך				
רווח כולל אחר				
מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת				
חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו				
(1,303)	(1,829)	(1,182)	(1,088)	(1,175)
286	75	-	75	-
37,227	5,886	1,663	7,715	4,503
פריטים שיינתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ של חברות מוחזקות, נטו				
(7,562)	1,598	(4,236)	394	5,225
סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים				
28,648	5,730	(3,755)	7,096	8,553
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם				
383,273	49,085	42,687	97,351	96,845

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

354,625	43,355	46,442	90,255	88,292
---------	--------	--------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(351,080)	(42,094)	(45,407)	(87,694)	(87,172)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו פחת והפחתות הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו שערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות
3,306	1,234	780	2,454	1,580	שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
362	-	(12)	21	(12)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו
(29,109)	(5,764)	(9,631)	(13,085)	(17,827)	רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים הפחתה של נכסי זכות שימוש
3,019	1,088	1,171	1,486	1,569	
9,006	2,253	2,184	4,419	4,478	
303	(1)	125	(41)	197	
28	(30)	114	(41)	59	
2,333	586	563	1,178	1,132	
(7,207)	627	(3,671)	(1,048)	(7,704)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

459	173	(893)	(120)	(1,396)	ירידה (עליה) בלקוחות
(1,203)	(252)	2,604	(471)	1,449	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
44	44	-	44	-	ירידה במלאי ציוד בנייה
1,113	1,046	1,530	966	622	עליה בספקים ונותני שירותים
(2,082)	230	(819)	(1,729)	1,373	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,153	(4,656)	(9,204)	375	(3,454)	עליה (ירידה) בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
833	(1,298)	(558)	(546)	(2,079)	מס הכנסה, נטו
135	8	22	33	(6)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(3,755)	(4,078)	(10,989)	(2,496)	(11,195)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
29,109	5,764	9,631	13,085	17,827	מזומנים נטו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
25,354	1,686	(1,358)	10,589	6,632	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(2,506)	(1,103)	(4,581)	(2,316)	(5,183)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
793	600	12	682	12	תמורה מממוש רכוש קבוע
(58,936)	(10,056)	(24,203)	(11,921)	(4,637)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(1,222)	-	-	(630)	(555)	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
12,031	-	-	-	3,086	מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
(49,840)	(10,559)	(28,772)	(14,185)	(7,277)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

259,861	159,861	-	259,861	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים
-	-	308,225	-	308,225	הנפקת אגרות חוב
-	-	(159,861)	-	(159,861)	פירעון ניירות ערך מסחריים
(154,616)	(134,216)	(67,108)	(134,216)	(67,108)	פירעון אגרות חוב
(74,100)	(40,000)	(10,780)	(40,000)	(10,780)	דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה
(2,385)	(597)	(597)	(1,193)	(1,193)	פירעון התחייבות בגין חכירה
28,760	(14,952)	69,879	84,452	69,283	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4,274	(23,825)	39,749	80,856	68,638	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(28)	30	(114)	41	(59)	רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
131,458	236,150	164,648	131,458	135,704	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
135,704	212,355	204,283	212,355	204,283	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – עסקאות מימון ואשראי שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

22,208	9,902	20,722	10,240	22,111	ריבית ששולמה
10,281	2,557	2,883	4,477	4,341	ריבית שהתקבלה
3,677	2,389	1,553	2,730	3,805	מיסים על ההכנסה ששולמו
28	28,275	-	28,275	30	מיסים על ההכנסה שהתקבלו

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

באור 1: כללי

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם מידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

באור 2: **אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

מידע בדבר אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה מפורט בביאור 5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2025.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר מתן טיסר, מנהל כללי;

2. מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרס 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, מתן טיסר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 באוגוסט, 2025

מתן טיסר
מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, יוסי גרוסמן מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימים המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 25/8/2025
ג/2354

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה
א.נ.,

הנדון: **הערכת קרקע ומבני תעשיה
בפארק התעשייה מבוא כרמל
(עדכון שומה)**

פרטי זיהוי הנכס

גוש 12818, חלקה 99 בשלמות (ע"פ רישום קודם: חלקות בשלמות: 25, 26, 27, 28 בגוש 12818),
רחוב התאנה פינת רחוב הזית, בפארק התעשייה מבוא כרמל.
מגרשים: 15, A15, 16, 17 לפי תכנית מפורטת ג/8415 ועל פי חוזה החכירה.

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבני תעשיה.
קרקע בשטח 45,165 מ"ר.
מבני תעשיה בשטח כ- 25,646 מ"ר (עפ"י תכנית הבקשה להיתר).
בנכס החזיקו 3 שוכרים נכון למועד 30/6/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 26/5/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 213.8 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2025.
יש לציין כי בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 203.0 מ' ש"ח נכון למועד 31/12/2022.
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (ניח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 13/7/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2025, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2025.

הסכם הגבלת אחריות

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדי ע"י חברת וילאר אינטרנשיונל, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

יחסי תלות

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה. הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/ חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

- (1) בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.
- (2) בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975 .
- (3) 1969 - 1975 : עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה.
- (4) 1975 - 1978 : עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחוות דעת מקצועיות.
- (5) 1978 - 1979 : כיהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.
- (6) 1979 - 1982 : כיהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים.
- (7) מיולי 1982 : הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות.
- (8) 1988 - 1995 : שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון.
- (9) 1999 : מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה.
- (10) 2004 : משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים.
- (11) 2005 - 2007 : חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין.
- (12) 2010 : מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת.
- (13) 2003 - 2017 : שמאי רשות מקרקעי ישראל ומשרדי ממשלה נוספים במסגרת מאגר השמאי הממשלתי.
- (14) 11/2019 : "יקיר לשכת השמאים".
- (15) 1/2023 : שמאי רשות מקרקעי ישראל מחוז הצפון.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הביקור האחרון במקום

הביקור האחרון במקום נערך ב- 26/1/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

המצב המשפטי

ראה חוות דעתי מיום 19/1/2023 - אין שינוי להיום.

(1) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 28/7/2025, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותנו בחוות הדעת הקודמת.

(2) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2025 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני וטופס אכלוס

ראה פירוט מלא בחוות הדעת שהכנתי ב- 19/1/2023 (חו"ד מקיפה) - אין שינוי להיום, למעט:

- (1) בתאריך 6/7/2023 פורסם ב.פ. 11470 דבר אישורה של תכנית מספר 1066075-254 - "פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל - עדכון תכנית" (פרסום תוקף התכנית בעיתונים היה ב- 14/7/2023). מטרת התכנית: "השלמת שטחי חניה ציבוריים לאורך דרכים ועדכון הוראות התכנית". התכנית מסווגת את מתחם הקרקע נשוא ההערכה כ "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת". בהתאם לתקנון התכנית:

4.3	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	שימושים, זכויות ומגבלות בנייה והוראות אחרות בתחום יעוד זה - כפופות לתכניות מאושרות תקפות : תכנית מתאר פארק תעסוקה "מבוא כרמל" ג/8415 על עידכונה ונספחיה, וכן תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות המשנות תכנית זו.

- (2) מחב' וילאר התקבלה תעודת גמר, שהוצאה בתאריך 14/4/2024 למבנים מס' 3 ו- 4.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס מתבססת על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value, כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים. כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות. שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.
2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו. כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. בתקופה בין 31/3/2025 ל- 30/6/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.28%. יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 8.56%. מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (יולי 2025) על שיעור של 4.5%. עליית ריבית עלולה להביא להאטה בביקוש ולצמצום ההשקעות בנדל"ן - דבר שעלול בהמשך להעלות את שיעור התשואה מנכסים מניבים. עליית מדד המחירים לצרכן מביאה לעליית דמי השכירות של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, בעוד שעלייה בשיעור התשואה מביאה להורדת שווי נכסים אלה. הואיל והמדובר בשני "כוחות מנוגדים" הפועלים על שוק הנדלון, והואיל ויתכנו שינויים נוספים בשיעורי הריבית שייקבעו ע"י בנק ישראל, ולאור הזמן שחלף מתחילת שנת 2023, ולאור אי הוודאות הקיימת במשק, השפעה של שינויים אלה על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2025. ככל הידוע נכון למועד חוות דעת זו, בנק ישראל אינו שוקל להעלות את הריבית.
4. אירועי אוקטובר 2023 ומלחמת חרבות ברזל הביאו לעלייה בביקוש לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה, לצד ירידה קלה בביקוש לשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות הסקרעין בישראל (ניח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 17/2/2025 (דו"ח לתקופה שבין המחצית השנייה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2024 בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 7% ובמשרדים עמד על 6.75%.
- "שיעורי התשואה בשוק הנדלן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם * נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%".
- לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה".
- לעניין שוק התעשייה והלוגיסטיקה מציין הדו"ח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות".
- לעניין שוק הנדלן המסחרי מציין הדוח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 העמיקה את האי-ודאות הכלכלית ופגעה בפעילות המסחר באזורים שנמצאים בקו העימות. עם זאת, מרכזי המסחר השכונתיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב, שכן הם מספקים פתרון נגיש ויעיל לקהילות הזקוקות למענה לצרכים יומיומיים ובסיסיים".
- מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמוקמים מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).
- ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2024. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2024 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2024.

* סקר מיום 7/2/2023.

2. בהתאם למאמר של דרור מרמור מ "כלכליסט" מ- 24/6/2021, שיעור התשואה השנתית (הממוצעת) של השכרת מרל"ג עומדת על 6.25%.
- במאמר זה מצטטים את נתוני חב' הייעוץ GBRE לפיהם התשואה בענף זה כבר ירדה ל- 6.25% ברבעון הראשון של השנה.
3. בהתאם לדו"ח "אינטר ישראל" שפורסם ב- 8/10/2020: "תחום הלוגיסטיקה נחשב כיום לאחד הענפים היציבים ביותר, למרות תשואתו הנמוכה...".
4. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:

- 4.1. חב' "סלע קפיטל נדלן" דיווחה ב- 30/6/2021 לרשות לניירות ערך (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי זכתה במכרז לרכישת מלוא זכויות החכירה במבנה ללוגיסטיקה ולתעשייה עתירת ידע, בשטח של 5,811 מ"ר + 66 מקומות חניה, הבנוי



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

על מגרש בשטח של 3.642 דונם ברח' השקד 27 בפארק תעשיות חבל מודיעין (חלקה 5 בגוש 9231).

מחיר התמורה: 45.4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות הצפויים בתפוסה מלאה: 2.85 מ' ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.3%.

4.2. חב' "קרן רייט 1 דיווחה ב- 31/3/2021 (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי רכשה מבנה תעשיה בשטח של כ- 15,600 מ"ר בא.ת. נאות חובב.
מחיר התמורה: כ- 80 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: 4.6 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.75%.

4.3. באתר "כלכליסט" פורסם ב- 3/3/2021 כי חב' "אמות" רכשה מרכז לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים, בשטח של כ- 18.5 אלף מ"ר.
מחיר התמורה: כ- 71 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 8.1 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.70%.

4.4. חב' "אמות" דיווחה ב- 10/10/2019 לרשות לניירות ערך כי ב- 7/10/2019 רכשה מחב' "טבע" את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי, הממוקם באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם.
המרלוג בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, והוא נבנה על מגרש בשטח של כ- 77 ד'.
במגרש יש זכויות בניה שטרם נוצלו, בהיקף של כ- 41,000 מ"ר.
גובה המרלוג כ- 42 מ'.
מחיר העסקה: כ- 445 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
המרלוג הושכר ע"י הרוכשת לחב' ס.ל.א. לתקופה של 10 שנים.
דמ"ש נקבעו לסך של כ- 22 מיליון ₪ לשנה (צמוד למדד), בתוספת מע"מ.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 4.94%.
(המקור: דיווח של חב' אמות באתר "מגנא" מיום 10/10/2019).

4.5. באתר "מרכז הנדלן" פורסם ב- 15/11/2024 כי חברת "שמן נדלן" רכשה מבנה תעשיה בפארק התעשיות עמק חפר.
המבנה בשטח של 2,800 מ"ר (נבנה כ- 1.5 שנים לפני עסקת המכר), על מגרש בשטח של 3 דונם, מושכר לחברת טכנולוגיה בינלאומית.
מחיר התמורה: כ- 36.6 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 2.2 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.01% (כ- 6.64% ע"פ המצוין בכתבה).

5. שיעור ההיוון הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (ניח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

6. הנכס המוערך הינו מתחם קרקע עליו ניצבים מבני לוגיסטיקה שנבנו לפני מספר שנים. שיעור ההיוון לתקופת השכירות הראשונה (הסכמי השכירות הנוכחיים) נקבע ע"פ חוות דעת זו ל- 6.75%, ולתקופת השכירות השנייה (בתום תקופת הסכמי השכירות הנוכחיים) נקבע ל- 7.00%. שיעור ההיוון הכולל המתקבל - 6.73%.

סקירת דמי השכירות החודשיים במבנים נשוא ההערכה, נכון למועד הקובע

מספר המבנה	השטח המושכר (מ"ר)	דמי"ש חודשיים (₪)
1	5,003	237,871
2	5,836	274,763
3	6,804	305,354
4	7,685	381,361
סה"כ	25,328	1,199,349

תחשיבי ההערכה

מבנה מס' 1	₪ 42,342,000
מבנה מס' 2	₪ 49,138,000
מבנה מס' 3	₪ 54,731,000 +
מבנה מס' 4	₪ 67,751,000
סה"כ	₪ 213,962,000

לסיכום:

תחשיבי ההערכה הביאו לתוצאה לפיה חל שינוי קטן בשווי הנכס ביחס למועד 31/3/2025, אולם בהתחשב במצב הכללי כיום החלטנו שלא להעלות את השווי ההוגן של הנכס בשלב הזה מעבר לשווי שקבענו במועד 31/3/2025. שווי הנכס במועד 30/6/2025 יישאר לפיכך בסך של **213,800,000 ₪**, לא כולל מע"מ.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מועלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

טבלת רגישות (מבנים מס' 1-4)

שווי הנכס (בגישת ההכנסות, במעוגל) 213,800,000 ₪
סה"כ הכנסות לשנה 14,392,188 ₪ (נכון למועד הקובע)
שיעור היוון כולל 6.73%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	6.06%	6.73%	7.4%
שווי הנכס בש"ח	237,494,851	213,800,000 ₪	194,489,027 ₪

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 19.311 מ' ₪
ירידה של 10% - תוספת של כ- 23.69 מ' ₪

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 21.436 מ' ₪
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 21.334 מ' ₪

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 21.334 מ' ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שפואת המקרקעין בישראל (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס כפי שנקבע על-ידי נכון למועד 31/3/2025 ע"ס 213.8 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ), זהה לשווי נכון למועד הקובע 30/6/2025.

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הננו מצהירים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.

חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית ועל פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

ולראיה באנו על החתום

איתי יובל

גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המחקר בישראל (א.א.י.)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושכונות מקרקעין בע"מ



מועלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

נספח - תוצאות תחשיבים

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 1											
שוכר א'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש	היוון	דחוי	שווי
						נקיה בערך	למ"ר לאחר	לחלקי	לצמיתות	מתום	הנכס
						מכחי	תום	תקופת	לפי שיעור	תקופת השכירות	
						של 6.75%	השונים	ההקבע	היוון של 7.0%	למועד הקובע	
						תקופה	שכירות	לחודש	ב- 6.75%		
אולם	48.67 ₪	4,000	194,678 ₪	31/7/2026	390	2,447,600 ₪	50.00 ₪	200,000 ₪	34,285,714 ₪	31,943,414 ₪	34,391,014 ₪
משרדים ק.ק.	41.14 ₪	275	11,313 ₪	31/7/2026	390	142,230 ₪	41.00 ₪	11,275 ₪	1,932,857 ₪	1,800,810 ₪	1,943,040 ₪
בניינים	31.78 ₪	102	3,242 ₪	31/7/2026	390	40,760 ₪	35.00 ₪	3,570 ₪	612,000 ₪	570,190 ₪	610,950 ₪
גלריה	31.78 ₪	901	28,638 ₪	31/7/2026	390	360,050 ₪	35.00 ₪	31,535 ₪	5,406,000 ₪	5,036,678 ₪	5,396,728 ₪
	סה"כ	5,003	237,871 ₪				סה"כ	246,380 ₪		סה"כ	42,341,732 ₪

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 2											
שוכר ב'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקיה בערך מכחי של 6.75%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת השונוים	סה"כ דמ"ש לחלקי	היוון לפי שיעור	דחוי מתום תקופת השכירות	שווי הנכס
אולם - שנים 3-4	48.23 ₪	4,622	222,925 ₪	31/8/2025	60	444,603 ₪	50.00 ₪	231,100 ₪	39,617,143 ₪	39,188,187 ₪	39,632,790 ₪
משרדים ק.ק.	41.26 ₪	316	13,038 ₪	31/8/2025	60	26,002 ₪	41.00 ₪	12,956 ₪	2,221,029 ₪	2,196,980 ₪	2,222,983 ₪
ק. בניינים	31.96 ₪	149	4,762 ₪	31/8/2025	60	9,498 ₪	35.00 ₪	5,215 ₪	894,000 ₪	884,320 ₪	893,818 ₪
גלריה	31.96 ₪	1,065	34,038 ₪	31/8/2025	60	67,885 ₪	35.00 ₪	37,275 ₪	6,390,000 ₪	6,320,812 ₪	6,388,698 ₪
	סה"כ	5,836	274,763 ₪				סה"כ	286,546 ₪		סה"כ	49,138,288 ₪

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 3											
שוכר ב'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקיה בערך מכחי של 6.75%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת השונוים	סה"כ דמ"ש לחלקי	היוון לפי שיעור	דחוי מתום תקופת השכירות	שווי הנכס
אולם - שנים 3-4	48.23 ₪	5,402	260,545 ₪	31/8/2025	60	519,634 ₪	50 ₪	270,100 ₪	46,302,857 ₪	45,801,511 ₪	46,321,145 ₪
ק. בניינים	31.96 ₪	153	4,890 ₪	31/8/2025	60	9,753 ₪	35 ₪	5,355 ₪	918,000 ₪	908,060 ₪	917,813 ₪
גלריה	31.96 ₪	1,249	39,919 ₪	31/8/2025	60	79,614 ₪	35 ₪	43,715 ₪	7,494,000 ₪	7,412,858 ₪	7,492,473 ₪
	סה"כ	6,804	305,354 ₪				סה"כ	319,170 ₪		סה"כ	54,731,430 ₪
	ממוצע	44.88 ₪					ממוצע	46.91 ₪		השווי בממוצע	54,731,000 ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטחית המקרקעין בישראל (ניח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושטחיות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 4											
שוכר ג'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקיה בערך מוחי של 6.75%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לפי שיעור היוון של 7.0%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.75%	שווי הנכס
	48.67 ₪	6,137	298,694 ₪	19/6/2028	1,068	9,666,145 ₪	50.00 ₪	306,850 ₪	52,602,857 ₪	43,336,245 ₪	53,002,390 ₪
	37.79 ₪	359	13,567 ₪	19/6/2028	1,068	439,053 ₪	39.00 ₪	14,001 ₪	2,400,171 ₪	1,977,353 ₪	2,416,406 ₪
	54.40 ₪	124	6,745 ₪	19/6/2028	1,068	218,285 ₪	56.00 ₪	6,944 ₪	1,190,400 ₪	980,697 ₪	1,198,982 ₪
	33.78 ₪	1,424	48,108 ₪	19/6/2028	1,068	1,556,827 ₪	35.00 ₪	49,840 ₪	8,544,000 ₪	7,038,874 ₪	8,595,701 ₪
שוכרים בגלריה	37.79 ₪	377	14,247 ₪	19/6/2028	1,068	461,066 ₪	39.00 ₪	14,703 ₪	2,520,514 ₪	2,076,496 ₪	2,537,563 ₪
	סה"כ	7,685	381,361 ₪				סה"כ	392,338 ₪		סה"כ	67,751,040 ₪
	ממוצע	49.62 ₪					ממוצע	51.05 ₪		השווי במעוגל	67,751,000 ₪

סה"כ בגישת ההכנסות (במעוגל)

מבנה מס' 1	42,342,000 ₪
מבנה מס' 2	49,138,000 ₪
מבנה מס' 3	54,731,000 ₪ +
מבנה מס' 4	67,751,000 ₪
סה"כ	213,962,000 ₪

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים באשר לזהות השוכרים הנ"ל.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 25/8/2025
1997/ג

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה
א.נ.,

הנדון:
הערכת קרקע ומבני תעשיה
באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה
(עדכון שומה)

פרטי זיהוי הנכס

חלקה 12 בגוש 6353.
רחוב סמטת התבור / סמטת גליס, אזור התעשיה סגולה בפתח תקווה.

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבני תעשיה.
קרקע בשטח 27,028 מ"ר.
מבני תעשיה בשטח כ- 12,605 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות).
בנכס החזיקו 9 שוכרים נכון למועד 30/6/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 26/5/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 182.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2025.
יש לציין כי בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 178.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/12/2022.
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונת המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 13/7/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2025, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2025.

הסכם הגבלת אחריות

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדי ע"י חברת וילאר אינטרנשיונל, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

יחסי תלות

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה. הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונת המקרקעין בישראל (א.א.י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

1. בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.
2. בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975 .
3. 1969 - 1975 : עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה.
4. 1975 - 1978 : עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחוות דעת מקצועיות.
5. 1978 - 1979 : כיהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים.
6. 1979 - 1982 : כיהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים.
7. מיולי 1982 : הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות.
8. 1988 - 1995 : שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון.
9. 1999 : מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה.
10. 2004 : משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים.
11. 2005-2007 : חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין.
12. 2010 : מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת.
13. 2003 - 2017 : שמאי רשות מקרקעי ישראל ומשרדי ממשלה נוספים במסגרת מאגר השמאי הממשלתי.
14. 11/2019 : "יקיר לשכת השמאים".
15. 1/2023 : שמאי רשות מקרקעי ישראל מחוז הצפון.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הביקור האחרון במקום

הביקור האחרון במקום נערך ב - 26/1/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

המצב המשפטי

ראה חוות דעתי מיום 19/1/2023 - אין שינוי להיום, למעט:

- (1) השוכר "ג.ק. ציוד" מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות (עד ל- 14/7/2028). דמ"ש בתקופת ההארכה יהיו בתוספת של כ- 8% ביחס לדמ"ש בתקופת השכירות שקדמה לה.
- (2) השוכר "זיג זג" חתם ב- 8/8/2023 על הסכם שכירות ושכר מבנה תעשיה בשטח של כ- 2,600 מ"ר ברוטו (מבנה שהושכר בעבר לשוכר "כצ"ט", שעזב). תקופת השכירות נקבעה ל- 5 שנים, החל מיום 1/8/2023 ועד ליום 31/7/2028. דמי השכירות החודשיים נקבעו כדלהלן:
שנת שכירות ראשונה - 50.23 ₪/מ"ר
שנת שכירות שנייה - 53 ₪/מ"ר
שנת שכירות שלישית ואילך - 55 ₪/מ"ר.
דמ"ש יהיו צמודים למדד שפורסם ב- 15/5/2023 (מדד אפריל 2023).
- (3) השוכר "ה.צ.ב.י. טכנולוגיות" מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות, מיום 3/2/2024 ועד ליום 2/2/2027. בתקופת האופציה: דמ"ש יועלו ב- 2% ביחס לדמ"ש בחודש השכירות האחרון בתקופה שקדמה לה.
- (4) השוכר "אייר פלסט" מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ה- 3 שנים נוספות, עד ל- 31/12/2026. בתקופת האופציה: דמ"ש יועלו ב- 6% ביחס לדמ"ש בחודש השכירות האחרון בתקופה שקדמה לה.
- (5) השוכר "ביצי הכפר" עזב ב- 28/2/2025 מושכר בשטח של 1,750 מ"ר. ב- 1/3/2025 נכנס למושכר שוכר חדש - "מולק לפידות", בחוזה ל- 4 שנים, החל מיום 1/3/2025 ועד ליום 28/2/2029. דמי השכירות החודשיים נקבעו כדלהלן: שנת שכירות ראשונה - 54 ₪/מ"ר, שנת שכירות שנייה - 55 ₪/מ"ר, שנת שכירות שלישית ואילך - 56 ₪/מ"ר. דמ"ש יהיו צמודים למדד שפורסם ב- 15/11/2024 (מדד אוקטובר 2024). אופציה להארכה: 4 שנים נוספות, בתוספת ריאלית של 6% לדמי השכירות של התקופה שקדמה להארכה.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

(6) השוכר "אס.בי. פרו ייבוא", חתם ב- 6/7/2025 על "תוספת להסכם שכירות מחודש נובמבר 2019" והאריך את תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות, מ- 10/11/2025 ועד ל- 9/11/2028. דמי השכירות החודשיים נקבעו ל- 60 ש"ח/מ"ר. מדד בסיס: מאי 2025.

(7) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 28/7/2025, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותי בחוות הדעת הקודמת.

(8) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2025 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני

ראה פירוט מלא בחוות הדעת שהכנתי ב- 19/1/2023 (חו"ד מקיפה) - אין שינוי להיום, למעט:

(1) מעיון בפרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה "מחוז מרכז", בישיבתה מיום 26/6/2023, עולה כי הוועדה המחוזית החליטה על דחיית תכנית מספר 410-0527887 - "שכונת הפרדס, פתח תקווה", עוד בטרם הופקדה התכנית, וזאת בשל נימוקים שונים (כמפורט בפרוטוקול ישיבת הוועדה), לרבות הנימוק לפיו "הוועדה סבורה כי בעת הזו התכנון המוצע שיעקרו מתבסס על שכונת מגורים, אינו ראוי".

(2) באתר האינטרנט של הוועדה המקומית פתח-תקווה, נמצא כי הוועדה מקדמת הכנת תכנון תוכנית מספר 410-0856047, שמטרתה התחדשות אזור תעסוקה מרכז עסקים ירקון (סגולה לשעבר) כאזור מעורב שימושי תעסוקה, תעשייה ומסחר. בתאריך 4/9/2023 נערך דיון בדבר הפקדת התכנית. ב- 17/2/2025 דנה בתכנית הוועדה המחוזית מחוז מרכז. נכון למועד הקובע 30/6/2025 לתכנית זו אין כל מעמד סטטוטורי.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה

1. העיקרון המנחה בהערכת הנכס הינו עיקרון ה- best use, כלומר השווי הטוב והיעיל של הנכס. שווי הנכס נבחן בשתי גישות שומה חליפיות: גישת ההשוואה - market approach to value וגישת ההכנסות - Income Approach to Value, ונמצא כי השווי המתקבל ע"פ גישת ה- best use מתקבל בגישת ההשוואה, כאשר גישת ההכנסות מהווה גישה משלימה בלבד בהערכה זו.
2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו.
כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. בתקופה בין 31/3/2025 ל- 30/6/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.28%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 8.56%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (יולי 2025) על שיעור של 4.5%.
עליית ריבית עלולה להביא להאטה בביקוש ולצמצום ההשקעות בנדל"ן - דבר שעלול בהמשך להעלות את שיעור התשואה מנכסים מניבים.
עליית מדד המחירים לצרכן מביאה לעליית דמי השכירות של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, בעוד שעלייה בשיעור התשואה מביאה להורדת שווי נכסים אלה.
הואיל והמדובר בשני "כוחות מנוגדים" הפועלים על שוק הנדלן, והואיל ויתכנו שינויים נוספים בשיעורי הריבית שייקבעו ע"י בנק ישראל, ולאור הזמן שחלף מתחילת שנת 2023, ולאור אי הוודאות הקיימת במשק, השפעה של שינויים אלה על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2025.
ככל הידוע נכון למועד חוות דעת זו, בנק ישראל אינו שוקל להעלות את הריבית.
4. אירועי אוקטובר 2023 ומלחמת חרבות ברזל הביאו לעלייה בביקוש לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, לצד ירידה קלה בביקוש לשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושומאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 17/2/2025 (דו"ח לתקופה שבין המחצית השנייה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2024 בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 7% ובמשרדים עמד על 6.75%. "שיעורי התשואה בשוק הנדלן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם * נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%".
לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה".
לעניין שוק התעשייה והלוגיסטיקה מציין הדו"ח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות".
לעניין שוק הנדלן המסחרי מציין הדוח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 העמיקה את האי-ודאות הכלכלית ופגעה בפעילות המסחר באזורים שנמצאים בקו העימות. עם זאת, מרכזי המסחר השכונתיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב, שכן הם מספקים פתרון נגיש ויעיל לקהילות הזקוקות למענה לצרכים יומיומיים ובסיסיים".
מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).
ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2024. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2024 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2024.

* סקר מיום 7/2/2023.

2. בהתאם למאמר של דרור מרמור מ "כלכליסט" מ- 24/6/2021, שיעור התשואה השנתית (הממוצעת) של השכרת מרלוג עומדת על 6.25%.
במאמר זה מצטטים את נתוני חב' הייעוץ GBRE לפיהם התשואה בענף זה כבר ירדה ל- 6.25% ברבעון הראשון של השנה.
3. בהתאם לדו"ח "אינטר ישראל" שפורסם ב- 8/10/2020: "תחום הלוגיסטיקה נחשב כיום לאחד הענפים היציבים ביותר, למרות תשואתו הנמוכה...".
4. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:
 - 4.1 חב' "סלע קפיטל נדלן" דיווחה ב- 30/6/2021 לרשות לניירות ערך (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי זכתה במכרז לרכישת מלוא זכויות החכירה במבנה ללוגיסטיקה ולתעשייה עתירת ידע, בשטח של 5,811 מ"ר + 66 מקומות חניה, הבנוי על מגרש בשטח של 3.642 דונם ברח' השקד 27 בפארק תעשיות חבל מודיעין (חלקה 5 בגוש 9231).
מחיר התמורה: 45.4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות הצפויים בתפוסה מלאה: 2.85 מ' ₪.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונת המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושומאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.3%.

4.2. חב' "קרן רייט 1 דיווחה ב- 31/3/2021 (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי רכשה מבנה תעשייה בשטח של כ- 15,600 מ"ר באת. נאות חובב. מחיר התמורה: כ- 80 מיליון ₪. דמ"ש שנתיים: 4.6 מיליון ₪. דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.75%.

4.3. באתר "כלכליסט" פורסם ב- 3/3/2021 כי חב' "אמות" רכשה מרכז לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים, בשטח של כ- 18.5 אלף מ"ר. מחיר התמורה: כ- 71 מיליון ₪. דמ"ש שנתיים: כ- 8.1 מיליון ₪. דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.70%.

4.4. חב' "אמות" דיווחה ב- 10/10/2019 לרשות לניירות ערך כי ב- 7/10/2019 רכשה מחב' "טבע" את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי, הממוקם באזור התעשייה חבל מודיעין בשהם. המרלו"ג בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, והוא נבנה על מגרש בשטח של כ- 77 ד'. במגרש יש זכויות בניה שטרם נוצלו, בהיקף של כ- 41,000 מ"ר. גובה המרלו"ג כ- 42 מ'. מחיר העסקה: כ- 445 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. המרלו"ג הושכר ע"י הרוכשת לחב' ס.ל.א. לתקופה של 10 שנים. דמ"ש נקבעו לסך של כ- 22 מיליון ₪ לשנה (צמוד למדד), בתוספת מע"מ. דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 4.94% (המקור: דיווח של חב' אמות באתר "מגנא" מיום 10/10/2019).

4.5. באתר "מרכז הנדלן" פורסם ב- 15/11/2024 כי חברת "שמן נדלן" רכשה מבנה תעשייה בפארק התעשיות עמק חפר. המבנה בשטח של 2,800 מ"ר (נבנה כ- 1.5 שנים לפני עסקת המכר), על מגרש בשטח של 3 דונם, מושכר לחברת טכנולוגיה בינלאומית. מחיר התמורה: כ- 36.6 מיליון ₪. דמ"ש שנתיים: כ- 2.2 מיליון ₪. דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.01% (כ- 6.64% ע"פ המצוין בכתבה).

5. שיעור ההיוון הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.

6. הנכס המוערך הינו מתחם קרקע עליו ניצבים מבני מלאכה ישנים. הנחנו כי בתום כ- 7 שנים מהמועד הקובע תיועד הקרקע לשימושים אלטרנטיביים עדיפים. שיעור ההיוון לתקופה הראשונה (כ- 7 שנים בהן מבני המלאכה מושכרים) נקבע ל- 6.5%. שווי הקרקע בדחייה הוערך לפי ריבית שנתית של 6%.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל (א"ר)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

סקירת דמי השכירות החודשיים במבנים נשוא ההערכה, נכון למועד הקובע

מספר המבנה	השטח המושכר (מ"ר)	דמ"ש חודשיים (₪)
א	2,418	144,745
ב	2,600	146,288
ג	732	43,220
ד	1,220	64,429
ה'	735	44,100
ו'	1,150	62,613
ז'	1,750	95,634
ח'	2,000	114,937
סה"כ	12,605 מ"ר	₪ 715,966



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תחשיב ההערכה

שווי הקרקע כפנויה נקבע לפי בסיס שווי של 7.4 מ' ש"ח לדונם.

$$199.80 \text{ מ' ש"ח} = 7.4 \text{ מ' ש"ח} \times 27 \text{ דונם}$$

ההנחה היא שהקרקע תהיה זמינה לשימושים אלטרנטיביים עדיפים רק בעוד 7 שנים, ולכן לאחר דחייה של הקרקע ל- 7 שנים בריבית של 6% השווי שהתקבל הינו 132.88 מ' ש.

לשווי זה התווסף חלק הנכס הנובע מדמי שכירות מהוונים לתקופה של 7 שנים (ממועד קובע 30/6/2025 עד ל- 30/6/2032) - כ- 49.860 מ' ש (ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב).

שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים	132.88 מ' ש
+	
שווי חלק הנכס לתקופה של 7 שנים, מהוון למועד קובע	49.860 מ' ש
סה"כ שווי:	182.74 מ' ש

לסיכום:

תחשיבי ההערכה הביאו לתוצאה לפיה חל שינוי קטן בשווי הנכס ביחס למועד 31/3/2025. אולם בהתחשב במצב הכללי כיום, החלטנו שלא להעלות את השווי ההוגן של הנכס בשלב הזה מעבר לשווי שקבענו במועד 31/3/2025. שווי הנכס במועד 30/6/2025 יישאר לפיכך בסך של **182,000,000 ש**, לא כולל מע"מ.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המקרקעין בישראל (א"י)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושומאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

טבלת רגישות

שווי הנכס בגישת ההכנסות 49,860,000 ₪

סה"כ הכנסות לשנה 10,250,400 ₪ (נכון למועד הקובע)

שיעור היוון 6.5%

שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים 132.88 מ' ₪

סה"כ שווי הנכס: 182.0 מ' ₪.

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	5.85%	6.5%	7.15%
שווי בגישת ההכנסות בש"ח	50,888,000 ₪	49,860,000 ₪	48,864,000 ₪

בדיקת רגישות (ללא שינוי בערך הקרקע):

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 0.99% מ' ₪
ירידה של 10% - תוספת של כ- 1.028 מ' ₪

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 4.99 מ' ₪
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 4.99 מ' ₪

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 4.99 מ' ₪

בדיקת רגישות - שינויים בערך הקרקע הדחוי:

עליית שווי בשיעור של 10% - תוספת של כ- 13.288 מ' ₪

ירידת שווי בשיעור של 10% - ירידה של כ- 13.288 מ' ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל (א.א.י.)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס כפי שנקבע על-ידי נכון למועד 31/3/2025 ע"ס 182.0 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ), זהה לשווי נכון למועד הקובע 30/6/2025.

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הננו מצהירים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.

חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית ועל פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

ולראיה באנו על החתום

איתי יובל

גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

2.8



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 25/8/2025
2383/ג

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה
א.נ.,

הנדון:
הערכת קרקע ומבני תעשייה
בפארק התעשייה קיסריה
(עדכון שומה)

פרטי זיהוי הנכס

גוש 12408, חלקות (בשלמות) מס' 81, 82, 47 (ע"פ רישום קודם: גוש 12408, חלקות 45 (בחלק), 52 (בחלק), 46 ו-47).
מגרשים: 713, 715 וחלק ממגרש 701A לפי תכנית מפורטת ג/322/ב'.
כתובת: פינת הרחובות שחם וברקת, בפארק התעשייה הצפוני קיסריה.

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבני תעשייה.
קרקע בשטח 59,449 מ"ר.
מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 29,938.45 מ"ר (עפ"י תכנית הבקשה להיתר).
בנכס החזיקו 8 שוכרים נכון למועד 30/6/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 14/5/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 270.3 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2025.
יש לציין כי בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 21/5/2024, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 255.0 מ' ש"ח נכון למועד 31/3/2024.
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 13/7/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2025, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2025.

הסכם הגבלת אחריות

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערבה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ לעניין אמיתותם של כל המסמכים, ההסכמים וכל הנתונים שהוגשו למשרדי ע"י חברת וילאר אינטרנשיונל, ואשר בין היתר, עליהם הסתמכה חוות דעת זו. אם בעתיד תוגש תביעה ו/או הליך כלשהוא כנגד השמאי או מי מטעמו הקשורים בחוות דעת זו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם בשל התביעה וזאת בתנאי שלא ייקבע בפסק דין כי השמאי פעל בזדון בקשר לחוות הדעת.

יחסי תלות

הריני מצהיר כי אין כל תלות בין הח"מ לחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ו/או מי ממנהליה. הריני מצהיר כי לא קיימות התניות לעניין שכר הטרחה ויחסי תלות בגין עריכת חוות הדעת ואו/ חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פרטי השמאי

שם השמאי: גלעד יצחקי
רישיון מספר: 132
פרטי השכלה וניסיון:

- (1) בוגר האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומדע המדינה - 1969.
- (2) בעל תעודה במינהל עסקים מטעם האוניברסיטה העברית - 1975.
- (3) עבדתי ככלכלן במשרד האוצר ובמשרד מבקר המדינה. 1969 - 1975
- (4) עבדתי באגף שומת מקרקעין בהכנת שומות וחווות דעת מקצועיות. 1975 - 1978
- (5) כיהנתי כסגן השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים. 1978 - 1979
- (6) כיהנתי בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי ומנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בירושלים. 1979 - 1982
- (7) הנני בעל משרד לשמאות מקרקעין הנותן שירות למגוון גדול של לקוחות. מיולי 1982
- (8) שימשתי כשמאי מינהל מקרקעי ישראל של מחוזות חיפה והצפון. 1988 - 1995
- (9) מרצה באוניברסיטת תל-אביב בפקולטה למדעי החברה התכנית לשמאות מקרקעין בנושא יישומים בשומה למעשה. 1999
- (10) משנת 2004 המשרד פועל בטבעון ונותן שירותים למשרדי ממשלה, חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים. 2004
- (11) חבר וועדת האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין. 2005-2007
- (12) מתמחה בנושאי שימור מבנים ואתרי מורשת. 2010
- (13) שמאי רשות מקרקעי ישראל ומשרדי ממשלה נוספים במסגרת מאגר השמאי הממשלתי. 2003 - 2017
- (14) "יקיר לשכת השמאים". 11/2019
- (15) שמאי רשות מקרקעי ישראל מחוז הצפון. 1/2023



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות המקרקעין בישראל (מ"מ)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל' 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הביקור האחרון במקום

הביקור האחרון במקום נערך ב - 26/1/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

המצב המשפטי

ראה חוות דעתי מיום 21/5/2024 - אין שינוי להיום, למעט:

1. במבנה המושכר לשוכר "אליאס וקסמן" (מבנה מס' 3, הניצב בחלק המערבי של חלקה 47 בגוש 12408), בוצע עדכון שטחים, לצורך חישוב דמי השכירות, כדלהלן:
אולם בקומת הקרקע - 2,269 מ"ר, אגף משרדים בחלק מקומת הקרקע - 129 מ"ר, משרדים בקומת הגלריה - 208 מ"ר, גלריה טכנית - 425 מ"ר.
2. השוכר "סיאט ביו דיאגנוסטיקה" (בחלק המזרחי של מבנה מס' 4, הניצב על חלק מחלקה 82 בגוש 12408) מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות בחמש שנים נוספות (מ- 1/7/2025 ועד ל- 30/6/2030).
בתקופת האופציה: דמ"ש יועלו ב- 5% ביחס לדמ"ש בחודש השכירות האחרון בתקופה שקדמה לה.
3. רישום הזכויות על פי נסחים מ- 28/7/2025 זהה לרישום הזכויות על פי הנסחים הקודמים ששימשו אותנו בחוות הדעת הקודמת.
4. בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2025 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני

ראה פירוט מלא בחוות הדעת שהכנתי ב- 21/5/2024 (חו"ד מקיפה) - אין שינוי להיום, למעט:
לעניין תכנית בהכנה מספר 399-0959817 - "כביש 652 ומחלף תעשיות בין כביש 65 ועד לצומת 652/653": בהתאם לתקנון התכנית, חלקים מחלקות 46 (כיום חלקה 82) ו- 47 בגוש 12408 נכללות באופן חלקי בתחומי תכנית זו.
בהתאם לתשריט התכנית, בחזית חלקות אלו מסומנת "דרך מוצעת" - הרחבה לכביש 652 (רחוב "דרך הים") ו- "עצים לשימור".
יצוין כי עיקר הרחבת הדרך מסומנת בתחומי חלקה 67 בגוש 12408, הגובלת בחלקות אלו מדרום.
בבדיקה באתר "תכנון זמין" של משרד האוצר נמצא כי דבר הפקדת התכנית פורסם ב.פ. 4576 מיום 12/3/2025. פרסום הפקדת התכנית בעיתונים היה בתאריך 21/3/2025.
ב- 16/5/2025 הוגשו התנגדויות לתכנית זו.



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

הערכה

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס מתבססת על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value, כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים. כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות. שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.
2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו. כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. בתקופה בין 31/3/2025 ל- 30/6/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.28%. יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 8.56%. מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (יולי 2025) על שיעור של 4.5%. עליית ריבית עלולה להביא להאטה בביקוש ולצמצום ההשקעות בנדל"ן - דבר שעלול בהמשך להעלות את שיעור התשואה מנכסים מניבים. עליית מדד המחירים לצרכן מביאה לעליית דמי השכירות של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, בעוד שעלייה בשיעור התשואה מביאה להורדת שווי נכסים אלה. הואיל והמדובר בשני "כוחות מנוגדים" הפועלים על שוק הנדלן, והואיל ויתכנו שינויים נוספים בשיעורי הריבית שייקבעו ע"י בנק ישראל, ולאור הזמן שחלף מתחילת שנת 2023, ולאור אי הוודאות הקיימת במשק, השפעה של שינויים אלה על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2025. ככל הידוע נכון למועד חוות דעת זו, בנק ישראל אינו שוקל להעלות את הריבית.
4. אירועי אוקטובר 2023 ומלחמת חרבות ברזל הביאו לעלייה בביקוש לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, לצד ירידה קלה בביקוש לשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 17/2/2025 (דו"ח לתקופה שבין המחצית השנייה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2024 בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 7% ובמשרדים עמד על 6.75%.

"שיעורי התשואה בשוק הנדלן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם * נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%".

לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה".

לעניין שוק התעשייה והלוגיסטיקה מציין הדו"ח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות".

לעניין שוק הנדלן המסחרי מציין הדוח כי "המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 העמיקה את האיומים הכלכלית ופגעה בפעילות המסחר באזורים שנמצאים בקו העימות. עם זאת, מרכזי המסחר השכונתיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב, שכן הם מספקים פתרון נגיש ויעיל לקהילות הזקוקות למענה לצרכים יומיומיים ובסיסיים".

מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).

ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2024. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2024 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2024.

* סקר מיום 7/2/2023.

2. בהתאם למאמר של דרור מרמור מ "כלכליסט" מ- 24/6/2021, שיעור התשואה השנתית (הממוצעת) של השכרת מרל"ג עומדת על 6.25%.

במאמר זה מצטטים את נתוני חב' הייעוץ GBRE לפיהם התשואה בענף זה כבר ירדה ל- 6.25% ברבעון הראשון של השנה.

3. בהתאם לדו"ח "אינטר ישראל" שפורסם ב- 8/10/2020: "תחום הלוגיסטיקה נחשב כיום לאחד הענפים היציבים ביותר, למרות תשואתו הנמוכה...".
4. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:
 - 4.1. חב' "סלע קפיטל נדלן" דיווחה ב- 30/6/2021 לרשות לניירות ערך (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי זכתה במכרז לרכישת מלוא זכויות החכירה במבנה



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

ללוגיסטיקה ולתעשייה עתירת ידע, בשטח של 5,811 מ"ר + 66 מקומות חניה, הבנוי על מגרש בשטח של 3.642 דונם ברח' השקד 27 בפארק תעשיות חבל מודיעין (חלקה 5 בגוש 9231).

מחיר התמורה: 45.4 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות הצפויים בתפוסה מלאה: 2.85 מ' ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.3%.

4.2. חב' "קרן רייט 1 דיווחה ב- 31/3/2021 (המקור: דיווח החברה באתר "מגנא") כי רכשה מבנה תעשייה בשטח של כ- 15,600 מ"ר בא.ת. נאות חובב.
מחיר התמורה: כ- 80 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: 4.6 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.75%.

4.3. באתר "כלכליסט" פורסם ב- 3/3/2021 כי חב' "אמות" רכשה מרכז לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ חיים, בשטח של כ- 18.5 אלף מ"ר.
מחיר התמורה: כ- 71 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 8.1 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.70%.

4.4. חב' "אמות" דיווחה ב- 10/10/2019 לרשות לניירות ערך כי ב- 7/10/2019 רכשה מחב' "טבע" את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי, הממוקם באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם.
המרל"ג בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, והוא נבנה על מגרש בשטח של כ- 77 ד'.
במגרש יש זכויות בניה שטרם נוצלו, בהיקף של כ- 41,000 מ"ר.
גובה המרל"ג כ- 42 מ'.
מחיר העסקה: כ- 445 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
המרל"ג הושכר ע"י הרוכשת לחב' ס.ל.א. לתקופה של 10 שנים.
דמ"ש נקבעו לסך של כ- 22 מיליון ₪ לשנה (צמוד למדד), בתוספת מע"מ.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 4.94%.
(המקור: דיווח של חב' אמות באתר "מגנא" מיום 10/10/2019).

4.5. באתר "מרכז הנדלן" פורסם ב- 15/11/2024 כי חברת "שמן נדלן" רכשה מבנה תעשייה בפארק התעשיות עמק חפר.
המבנה בשטח של 2,800 מ"ר (נבנה כ- 1.5 שנים לפני עסקת המכר), על מגרש בשטח של 3 דונם, מושכר לחברת טכנולוגיה בינלאומית.
מחיר התמורה: כ- 36.6 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 2.2 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.01% (כ- 6.64% ע"פ המצוין בכתבה).

5. שיעור ההיוון הביא בחשבון את הריבית האלטרנטיבית השקלית הקיימת כיום במשק להשקעה ללא סיכון צמודת מדד וכן את העובדה שהמדובר בהיוון הכנסות על-פני



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תקופה ארוכה. גורמי הפחתת הסיכון ואי הנזילות הובאו בחשבון.

6. הנכס המוערך הינו מתחם קרקע עליו ניצבים 7 מבני לוגיסטיקה. שיעור ההיוון לתקופת השכירות הראשונה (הסכמי השכירות הנוכחיים) נקבע ע"פ חוות דעת זו ל- 6.5 %, ולתקופת השכירות השנייה (בתום תקופת הסכמי השכירות הנוכחיים) נקבע ל- 6.75 %. שיעור ההיוון הכולל המתקבל - 6.32%.

סקירת דמי השכירות החודשיים במבנים נשוא ההערכה, נכון למועד הקובע

מספר המבנה	השטח המושכר (מ"ר)	דמ"ש חודשיים (₪)
1	2,724	145,775
2	3,200	153,673
3	4,558	224,250
4 (אגף מזרחי)	2,170	112,950
4 (אגף מערבי)	3,271	183,593
5	4,300	198,243
6-7	8,500	424,825
סה"כ	28,723 מ"ר	1,443,309 ₪



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תחשיבי ההערכה

השווי של המבנים ע"פ גישת ההכנסות - ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב

מבנה מס' 1	₪ 26,166,538
מבנה מס' 2	₪ 29,549,207
מבנה מס' 3	₪ 42,483,965 +
מבנה מס' 4 (מזרח)	₪ 21,275,109
מבנה מס' 4 (מערב)	₪ 33,921,789
מבנה מס' 5	₪ 39,697,005
מבנים מס' 6-7	₪ 80,878,118
סה"כ	₪ 273,971,731

סיכום ההערכה

שווי הנכס במועד 30/6/2025 ייקבע לסך של **274,000,000 ₪**, לא כולל מע"מ.
השווי העדכני של הנכס משקף שינוי בסך של 3.7 מ' ₪ ביחס לשווי הנכס במועד 31/3/2025
(שינוי בשיעור של כ- 1.37%).



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

טבלת רגישות (מבנים מס' 1-7)

שווי הנכס	274,000,000 ₪
סה"כ הכנסות לשנה	17,319,708 ₪ (נכון למועד הקובע)
שיעור היוון כולל	6.32%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	5.69%	6.32%	6.95%
שווי הנכס בש"ח	304,388,541	274,000,000 ₪	249,204,432 ₪

שיעור היוון:	עלייה של 10% -	הפחתה של כ- 24.796 מ' ₪
	ירידה של 10% -	תוספת של כ- 30.389 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% -	תוספת של כ- 27.451 מ' ₪
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.359 מ' ₪
שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה -		לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.359 מ' ₪



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נשוא חוות הדעת ייקבע לסך של **274,000,000 ₪**, לא כולל מע"מ, נכון למועד הקובע 30/6/2025.

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדיווחים של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, המפורסמים לציבור. הננו מצהירים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.

חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966, על-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית ועל פי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 - "נדלן להשקעה" ועפ"י תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 - "מדידת שווי הוגן".

ולראיה באנו על החתום

איתי יובל

גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מבנה 2											
א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלקות 47, 45, 52 בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך מכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר חום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הגנסי	היוון לפי שיעור השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	דחוי מתום תקופת השונים	שווי הגנסי לפי חלקיו
קונסטיטו	48.02 ₪	3,200	153,673 ₪	14/07/2027	733	3,527,010 ₪	52.00 ₪	166,400 ₪	29,582,222 ₪	26,022,197 ₪	29,549,207 ₪
1 יולי 2025											



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מבנה 3

מבנה 3											
א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלקות 45-52, בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחדש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך מונחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחדש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אליאס וקסמן - אולם	47.26	2,269	107,227	06/07/2028	1,085	3,532,257	52.00	117,988	20,975,644	17,349,487	20,881,744
אליאס וקסמן - משרדים ק.ק.	78.35	129	10,107	06/07/2028	1,085	332,939	79.00	10,191	1,811,733	1,498,531	1,831,469
אליאס וקסמן - משרדים גלריה	55.96	208	11,640	06/07/2028	1,085	383,451	56.00	11,648	2,070,756	1,712,774	2,096,226
אליאס וקסמן - גלריה	27.36	426	11,655	06/07/2028	1,085	383,943	28.00	11,928	2,120,533	1,753,947	2,137,890
אולם SMO-EL	49.51	1237	61,245	30/06/2028	1,079	2,007,405	52.00	64,324	11,435,378	9,468,423	11,475,829
משרדים ק.ק. SMO-EL	59.70	139	8,298	30/06/2028	1,079	271,976	60.00	8,340	1,482,667	1,227,639	1,499,615
משרדים גלריה SMO-EL	59.70	204	12,178	30/06/2028	1,079	399,159	60.00	12,240	2,176,000	1,801,715	2,200,873
גלריית אחסנה SMO-EL	25.32	75	1,899	30/06/2028	1,079	62,242	27.00	2,025	360,000	298,078	360,319
	סה"כ	4,558	224,250	140,630				238,684		סה"כ	42,483,965
1 יולי 2025	מומצע	49.20	83,620	224,250			מומצע	52.37			

מבנה 4 - חלק מזרחי

מבנה מס' 4 - חלק מזרחי	השוכר סיאט דיאגנוסטיקה	דמ"ש למ"ר בחדש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקיה בערך מונחי של 6.5%	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש	היוון	דחוי	שווי
								למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	לחלקי הנכס השונים	לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	למועד הקובע	הנכס לפי חלקיו השונים
								לחדש				
אולם אחסנה - שנה שלישית ואילך	48.72 ₪	1,831	89,206 ₪	30/06/2030	1,799	4,581,757 ₪	52.00 ₪	95,212 ₪	16,926,578 ₪	12,356,546 ₪	16,938,303 ₪	
תוספת משרדים	36.54 ₪	356	13,008 ₪	30/06/2030	1,799	668,121 ₪	37.00 ₪	13,172 ₪	2,341,689 ₪	1,709,453 ₪	2,377,574 ₪	
גלריית אחסנה	31.67 ₪	339	10,735 ₪	30/06/2030	1,799	551,387 ₪	32.00 ₪	10,848 ₪	1,928,533 ₪	1,407,846 ₪	1,959,233 ₪	
	במועד הקובע 52.05 ₪	2,170	112,950 ₪				54.95 ₪	119,232 ₪		סה"כ		21,275,109 ₪
	מולל דמי ניהול						מולל דמי ניהול					
1 יולי 2025												



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מבנה 4 - חלק מערבי

מבנה מס' 4 - חלק מערבי	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך מוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אולם - מימוש אופציה	49.95 ₪	2,725 ₪	136,121 ₪	30/11/2027	869	3,659,830 ₪	52.00 ₪	141,700 ₪	25,191,111 ₪	21,638,563 ₪	25,298,393 ₪
משרדים ק.ק. בתקופת האופציה	40.21 ₪	188 ₪	7,559 ₪	30/11/2027	869	203,227 ₪	41.00 ₪	7,708 ₪	1,370,311 ₪	1,177,065 ₪	1,380,292 ₪
משרדים בגלריה בתקופת האופציה	40.21 ₪	546 ₪	21,952 ₪	30/11/2027	869	590,224 ₪	41.00 ₪	22,386 ₪	3,979,733 ₪	3,418,496 ₪	4,008,720 ₪
גלריית אחסנה בתקופת האופציה	32.90 ₪	546 ₪	17,961 ₪	30/11/2027	869	482,911 ₪	33.00 ₪	18,018 ₪	3,203,200 ₪	2,751,472 ₪	3,234,383 ₪
במועד הקובע	56.13 ₪	3,271	183,593 ₪				58.03 ₪	189,812 ₪		סה"כ	33,921,789 ₪
מולל דמי ניהול							מולל דמי ניהול				

1 יולי 2025

מבנה 5

מבנה מס' 5	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך מוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אולם אחסנה - שנים 3-5	46.54 ₪	3,650	169,856 ₪	14/07/2025	13	73,717 ₪					
אולם אחסנה - שנים 6-10	50.51 ₪	3,650	184,379 ₪	14/07/2030	1,800	9,474,417 ₪					
משרדים שנים 1-5	34.90 ₪	250	8,726 ₪	14/07/2025	13	3,787 ₪					
משרדים שנים 6-10	38.04 ₪	250	9,511 ₪	14/07/2030	1,800	488,717 ₪					
גלריית אחסנה שנים 1-5	30.25 ₪	650	19,661 ₪	14/07/2025	13	8,533 ₪					
גלריית אחסנה שנים 6-10	32.76 ₪	650	21,295 ₪	14/07/2030	1,800	1,094,248 ₪					
במועד הקובע	46.10 ₪	4,300	198,243 ₪				51.34 ₪	220,750 ₪		סה"כ	39,697,005 ₪
מולל דמי ניהול							מולל דמי ניהול				

1 יולי 2025



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מבנים 6-7

מבנים 6 ו-7 בחטיבת הקרקע בקיסריה - חלקות 45, 47 בגוש 12408 - השוכר "קוגול"											
המושכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך מוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אולמות אחסנה - שנה רביעית ואילך	45.84 ₪	8,500	389,608 ₪	14/09/2029	1,513	17,246,480 ₪	49.40 ₪	419,900 ₪	74,648,889 ₪	57,290,027 ₪	74,536,507 ₪
תוספת בעבור משרדים בשני המבנים	30.44 ₪	284	8,645 ₪	14/09/2029	1,513	382,668 ₪	31.00 ₪	8,804 ₪	1,565,156 ₪	1,201,194 ₪	1,583,862 ₪
גלריית אחסנה במבנה 6	26.06 ₪	636	16,572 ₪	14/09/2029	1,513	733,585 ₪	26.00 ₪	16,536 ₪	2,939,733 ₪	2,256,127 ₪	2,989,712 ₪
התאמות בשני המבנים	1.18 ₪	8,500	10,000 ₪	14/09/2029	1,513	28,462 ₪	1.50 ₪	12,750 ₪	2,266,667 ₪	1,739,576 ₪	1,768,037 ₪
במועד הקובע	49.98 ₪	8,500	424,825 ₪				53.88 ₪	457,990 ₪		סה"כ	80,878,118 ₪
1 יולי 2025											

1 יולי 2025

סה"כ בגישת ההכנסות

מבנה מס' 1	26,166,538 ₪
מבנה מס' 2	29,549,207 ₪
מבנה מס' 3	42,483,965 ₪
מבנה מס' 4 (מזרח)	21,275,109 ₪
מבנה מס' 4 (מערב)	33,921,789 ₪
מבנה מס' 5	39,697,005 ₪
מבנים מס' 6-7	80,878,118 ₪
סה"כ	273,971,731 ₪