



מצגת לשוק ההון

סיכום 1-9/2025

התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, קוראי מצגת א מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת א.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא נועדה אך ורק למסירת מידע. מצגת א נועדה לשם תמצית ונוחות בלבד, ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה המוגשים על פי דין ואינה מיועדת להחליף או לסייג את הדוחות המלאים. המצגת הוכנה לנוחיות הקורא בלבד, מתוך הבנה כי הדוחות המפורטים נקראים בד בבד עם העיון במצגת.

בנוסף לאמור לעיל, אין במסמך שלהלן כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. אין באמור לעיל כדי להוות הצעה, הזמנה או המלצה לרכישת ניירות ערך.

מצגת א כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד הצגת מצגת א. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.



נסחרת בבורסה החל מ-1993, וכיום בשווי של למעלה מ-3 מיליארד ש"ח נכללת במדד ת"א 125, ת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ונדל"ן ובינוי, דירוג AA+ אופק יציב

יעילות תפעולית וניהולית הנגזרת מניסיון רב ומנגנון מקצועי מצומצם ויעיל

וילאר הינה חברה יזמית וקבלנית מובילה בתחום הנדל"ן המניב (בדגש על תעשייה ולוגיסטיקה) זה למעלה מחמישה עשורים בנייה, יזמות והנבה בפריסה ארצית רחבה. פועלת כשני עשורים ברומניה

תחומי פעילות עיקריים



וילאר בוקרשט

בשווי הוגן בסך של
3.9 מילארד ש"ח

519,000 מ"ר שטח נכסים מניבים *

נכסים מושכרים בתבוסה של **97.5%**

השכרת מבנים

בעיקר מבני תעשייה
ולוגיסטיקה (90%)



134 יח"ד מגורים
בבנייה (מתוכנן 62 לשיווק) **

263 יח"ד מגורים
בתכנון

31,900 מ"ר שטח בנוי בהקמה ***

134,000 מ"ר שטח בנוי בתכנון ופיתוח ***

140,000 מ"ר קרקע זכויות להקצאת מקרקעין ****

הקמת מבנים

תעשייה, לוגיסטיקה ומגורים
סיווג קבלני ג' 5



5.5 מיליון תיבות
מהן 4 מיליון בישראל

62,000 מ"ר שטחי אחסנה בישראל וברומניה

ארכיבאות



20 מערכות סולארית בהקמה ותכנון

58 מערכות סולאריות פעילות 15 מגה וואט מותקן

אחרים



16.1 מיליון ש"ח 1-9/2025

רווחי אקוומי מחברות כלולות

* כולל 62,000 מ"ר נכסים המושכרים למגזר הארכיבאות // ** חלק החברה - 60% // *** בישראל ורומניה // **** באמצעות חברה מאוחדת 60%

100.7
מיליון ש"ח

**AFFO

5.8%

צמיחה ב- AFFO *

181.6
מיליון ש"ח

NOI
* Same properties

4.9%

צמיחה ב- NOI
* Same properties

184.2
מיליון ש"ח

NOI של מגזר
השכרת מבנים

6.4%

צמיחה ב-NOI
של מגזר השכרת מבנים *

198.9
מיליון ש"ח

הכנסות מגזר
השכרת המבנים

6.7%

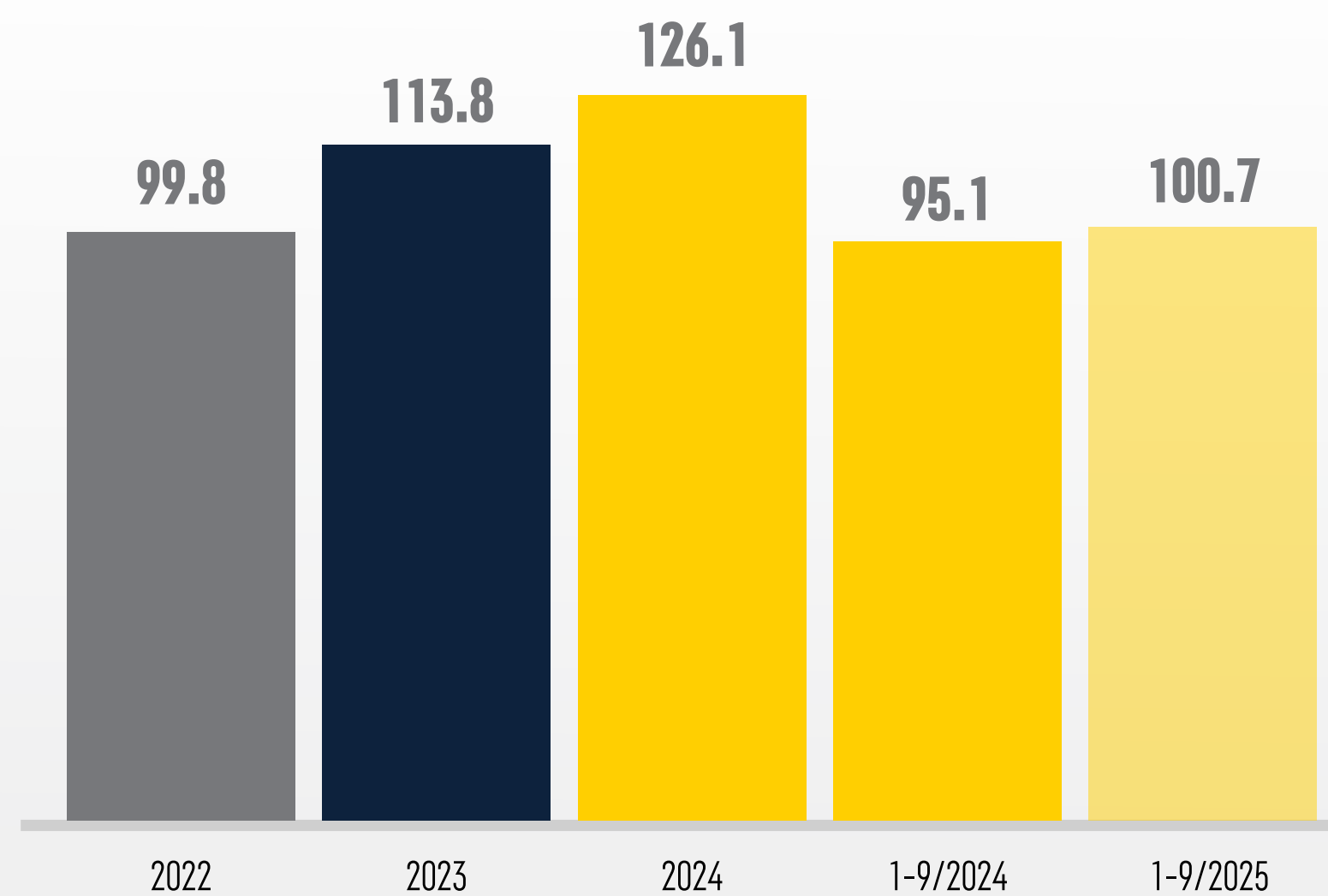
צמיחה בהכנסות מגזר
השכרת המבנים *

*בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד // **לפי גישת הנהלה, לאחר נטרול רווח מפעילויות משניות בעיקר מתחום הארכיב בסך 24 מיליון ש"ח.

התפתחות ההון העצמי, הכנסות ו-AFFO

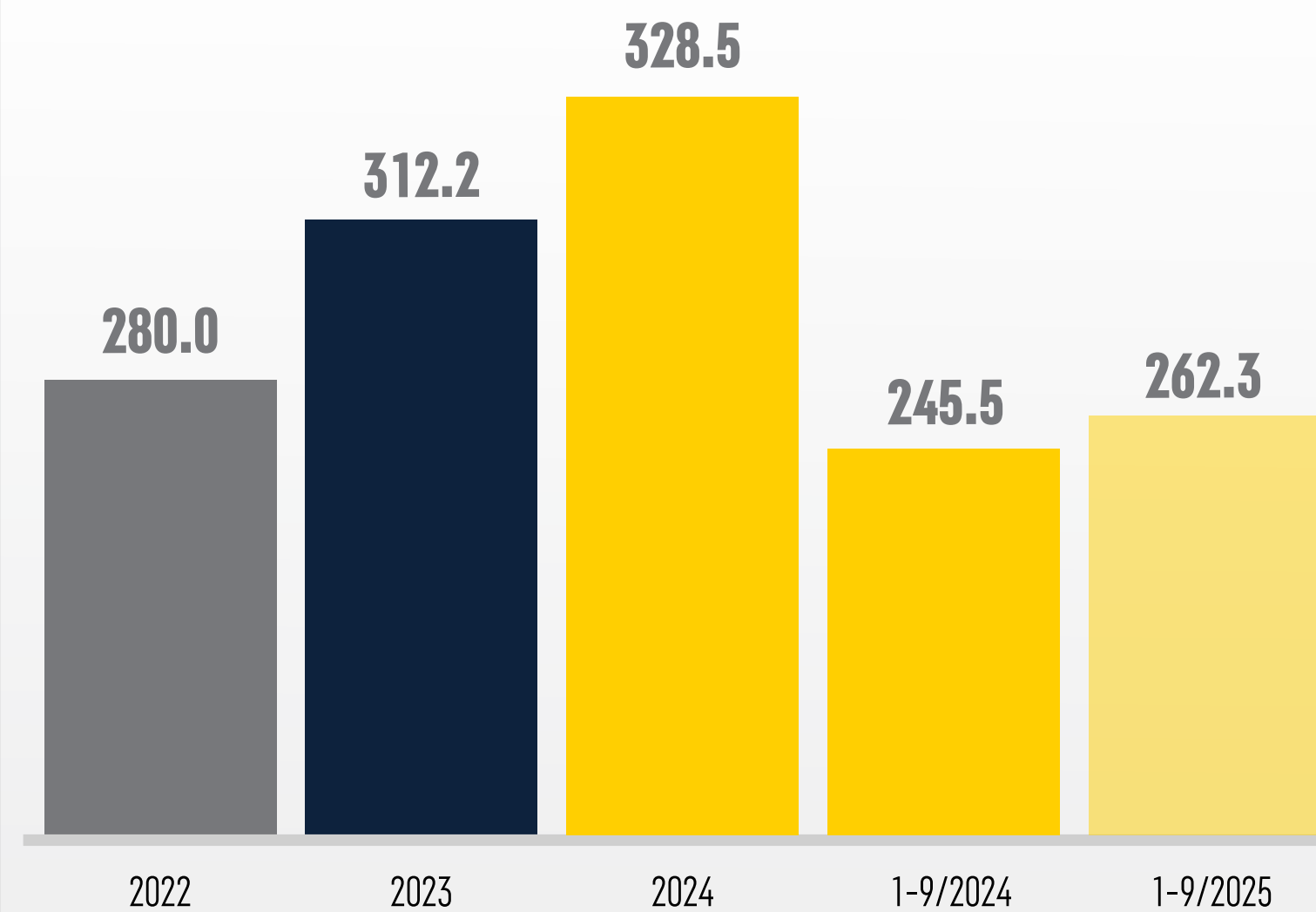
*AFFO

(במיליוני ש"ח)



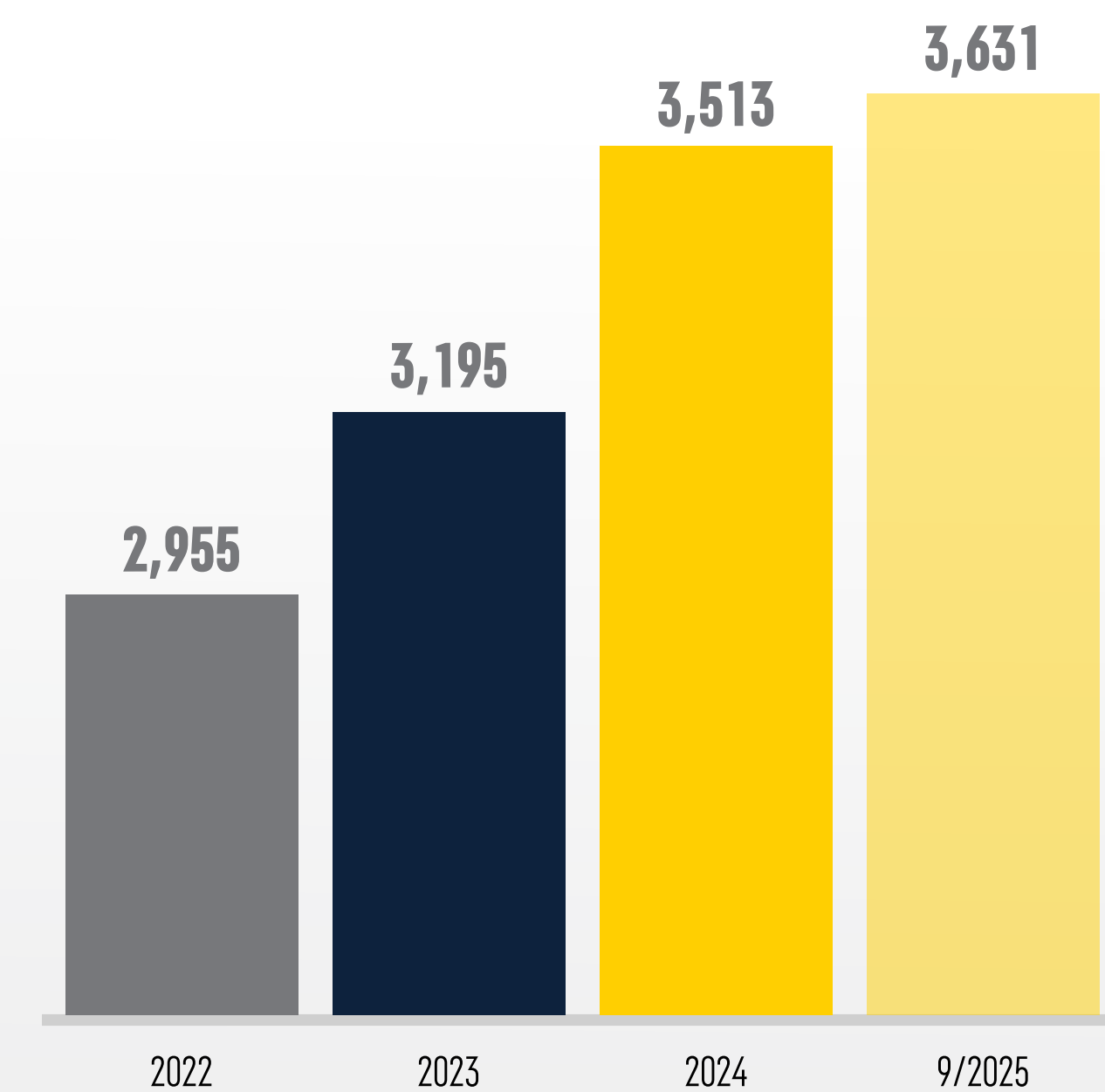
הכנסות במאוחד

(במיליוני ש"ח)



הון עצמי

(במיליוני ש"ח)

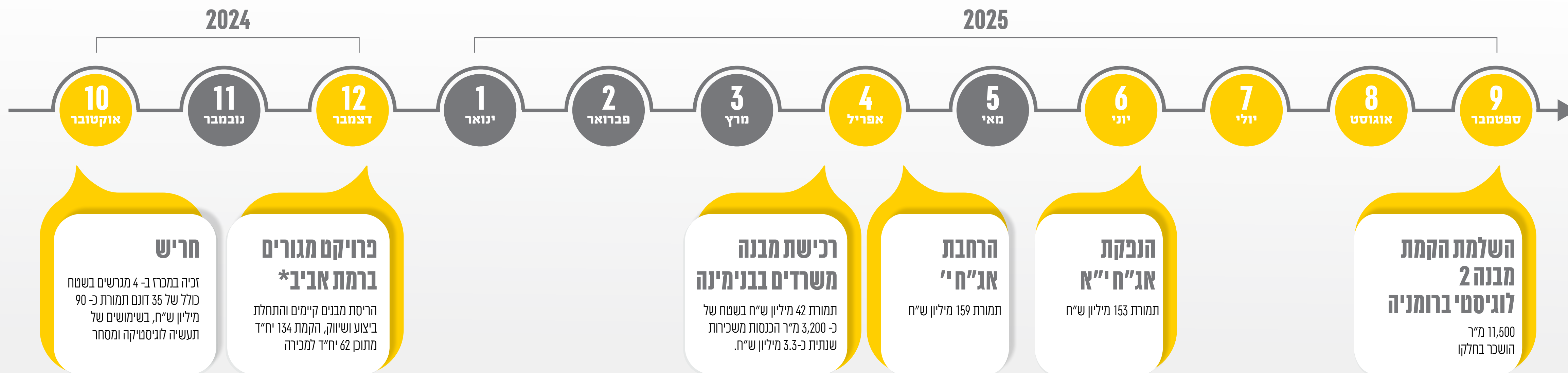


*לפי גישת הנהלה, לאחר נטרול הרווח מפעילויות משניות והשפעות המס בגין הכולל בעיקר רווחים לאחר מס מפעילות הקבוצה בתחום הארכיטקטורה בישראל וברומניה בשנים 2022, 2023, 2024 בסך כולל של 36.3 מיליוני ש"ח, 33.3 מיליוני ש"ח ו-32.9 מיליוני ש"ח בהתאמה, ב-1-9/2025 24 מיליוני ש"ח וב-1-9/2024 27.4 מיליוני ש"ח.



במהלך 2025 השקיעה החברה כ- 91 מיליון ש"ח

בהמשך פיתוח, הקמת מבנים ורכישת מבנים

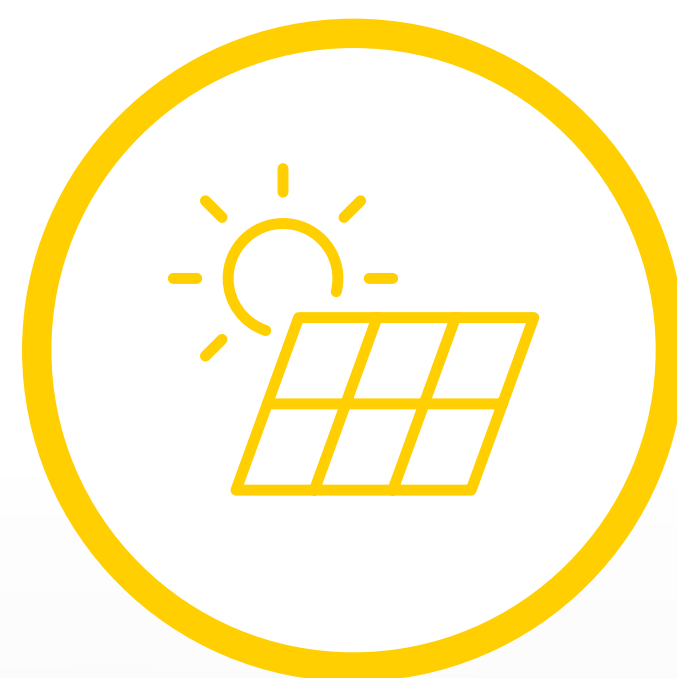


* חלק החברה - 60%



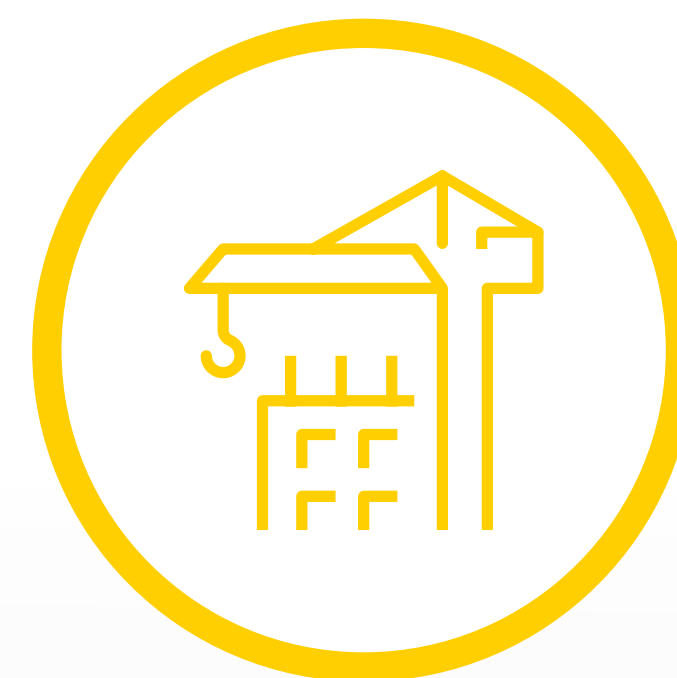
הרחבת מגזר הארכיבאות

הרחבת הפעילות בדרך של M&A (ישראל) וצמיחה בפעילות בחו"ל הרחבת סל השירותים לארגון: אריזה והובלה, אחסון, הפצה ומערכות מידע



מיקסום התשואה לנכס המניב

השכרת נכס גנרי (התאמות, השקעות וטיפול שוטף נעשים על ידי השוכר) הקמה והפעלה של מערכות סולאריות על גגות המבנים בבעלות החברה



גמישות תפעולית ורוח יזמי

זרוע ביצוע פנימית האחראית להקמת המבנים, מאפשרת גמישות, הגדלת התשואה ומקסום היכולות ע"י ייזום איכותי גם בתחום המגורים



התמחות בהקמת מתחמים לתעשייה ולוגיסטיקה

השכרה למגוון לקוחות בהתקשרויות לטווחי זמן שונים

מגזר השכרת מבנים | כללי

נדל"ן להשקעה



שיעור התכוסה:

בישראל 99%
ברומניה 78%



שטחים מניבים*:

בישראל כ- 479,000 מ"ר
ברומניה כ- 40,000 מ"ר



לוגיסטיקה ותעשייה **478,000 מ"ר**

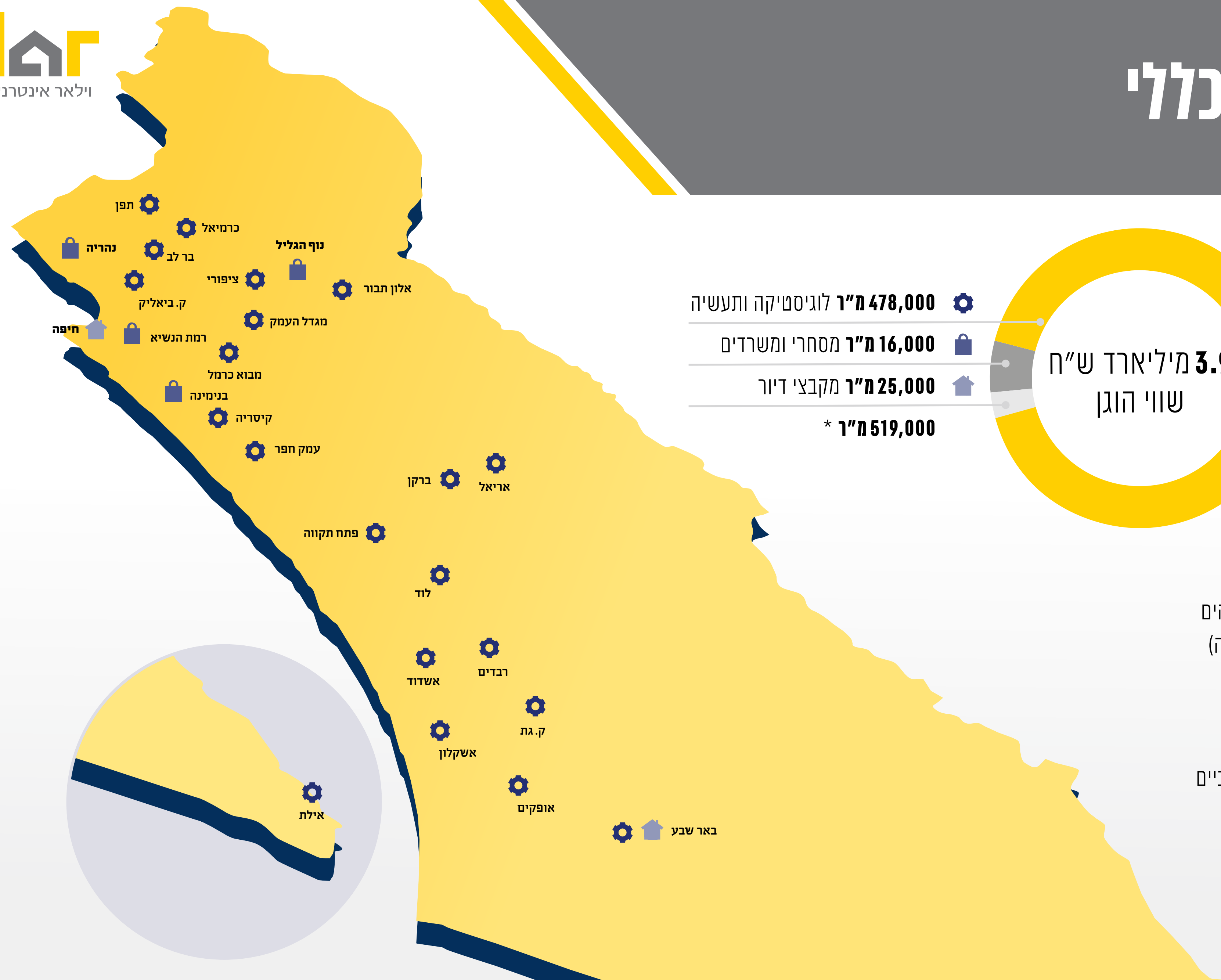
מסחרי ומשרדים **16,000 מ"ר**

מקבצי דיוור **25,000 מ"ר**

519,000 מ"ר *

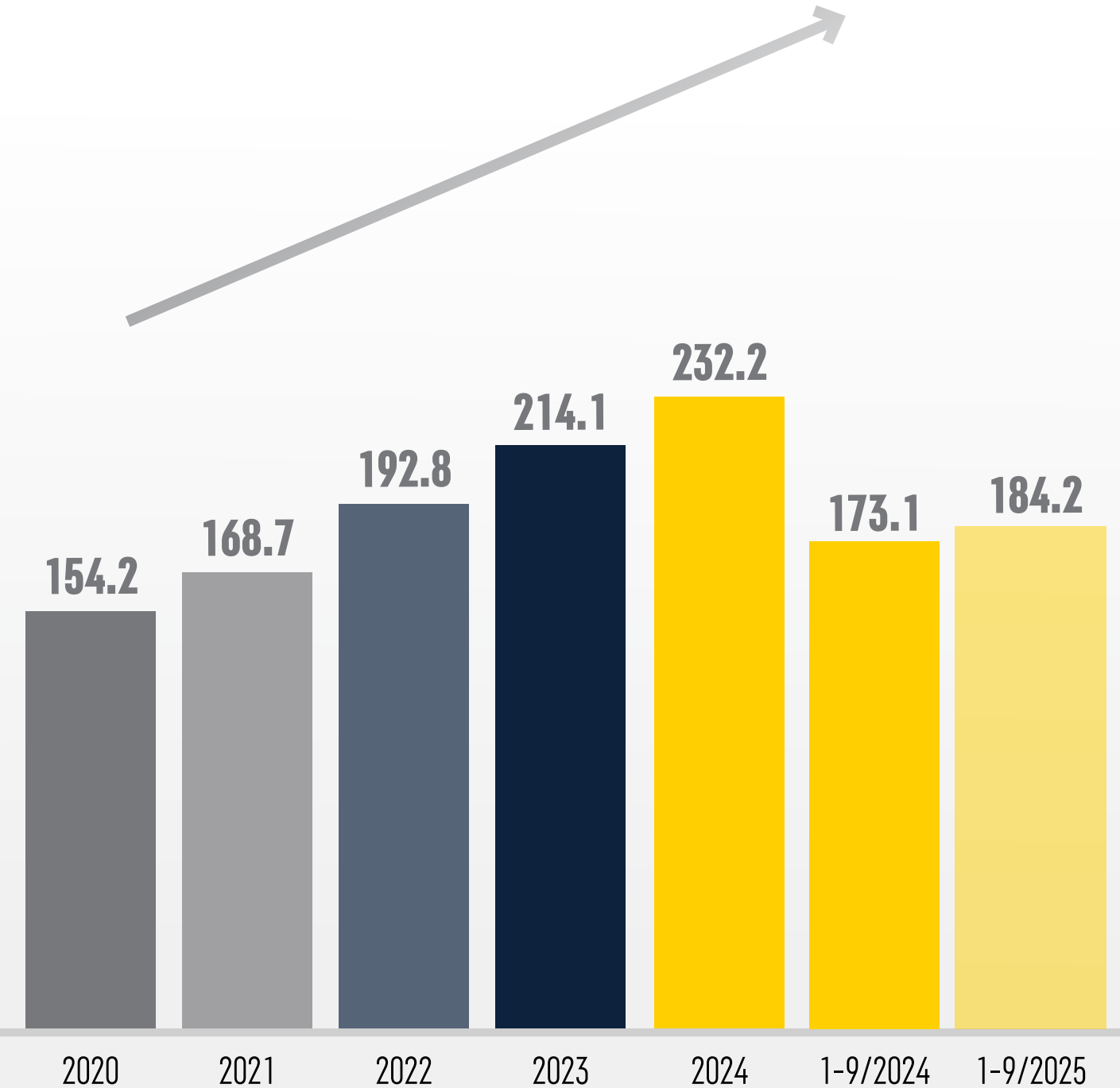
- ניסיון רב שנים והתמחות בפלח המאופיין ביציבות וביקושים גבוהים
- 118 נכסים בישראל בפיזור גיאוגרפי רחב (בנוסף 4 נכסים ברומניה)
- מיקסום פוטנציאל התשואה בעסקאות השכרה
- תמהיל רחב של כ- 170 שוכרים שונים
- רוב מבני הלוגיסטיקה והתעשייה הינם מבנים חד קומתיים
- צמיחה עקבית ומבוקרת תוך ניצול הזדמנויות במחירים אטרקטיביים
- שיעור תשואה מייצג של 6.6%
- כ- 3 מיליארד ש"ח שווי נכסים לא משועבדים

* כולל כ- 62,000 מ"ר בשווי הוגן של כ- 370 מיליוני ש"ח המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיטקטורה וברומניה



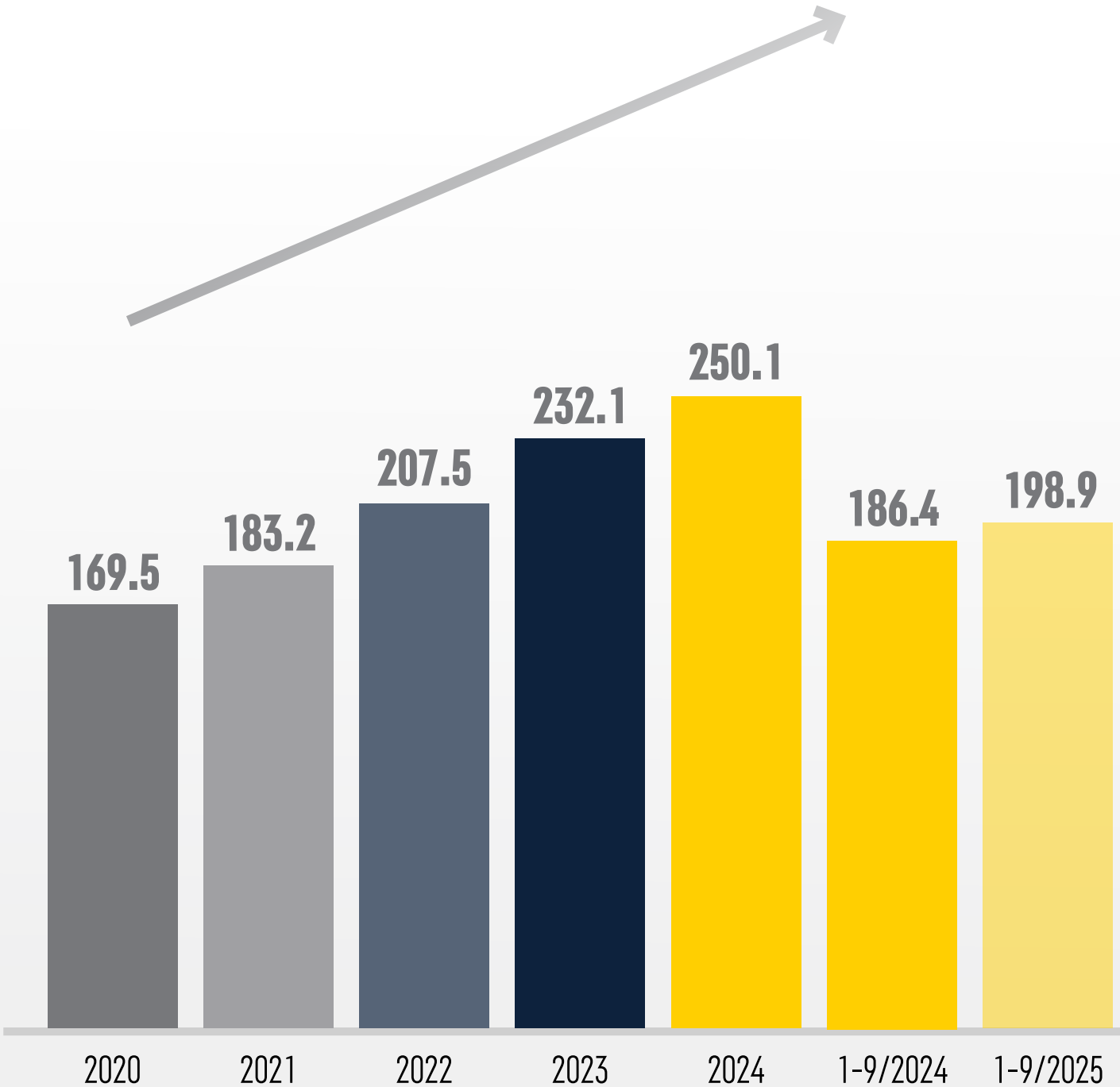
נס מהשכרת מבנים*

(במיליוני ש"ח)



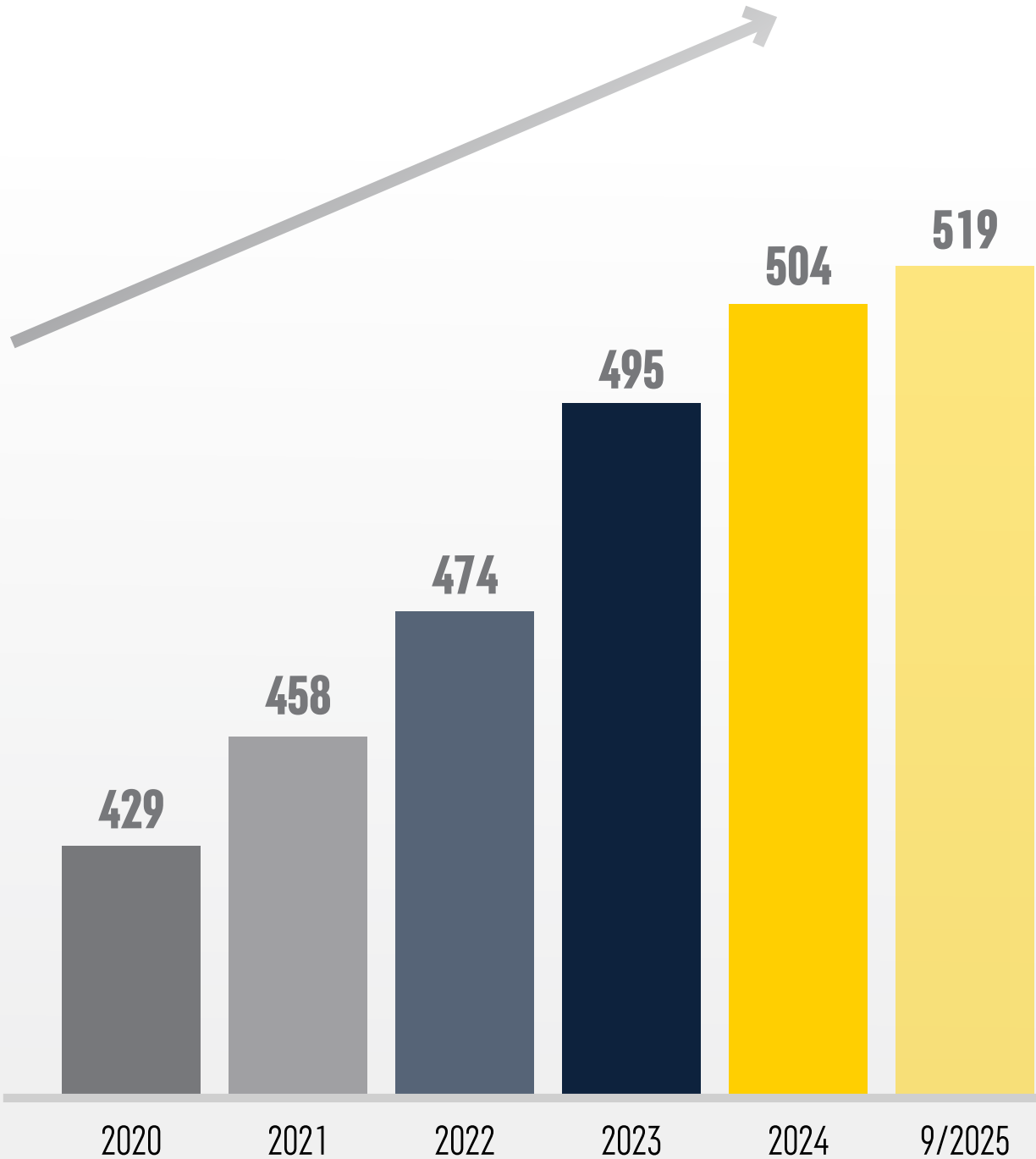
הכנסות מהשכרת מבנים*

(במיליוני ש"ח)



שטח מבנים להשכרה*

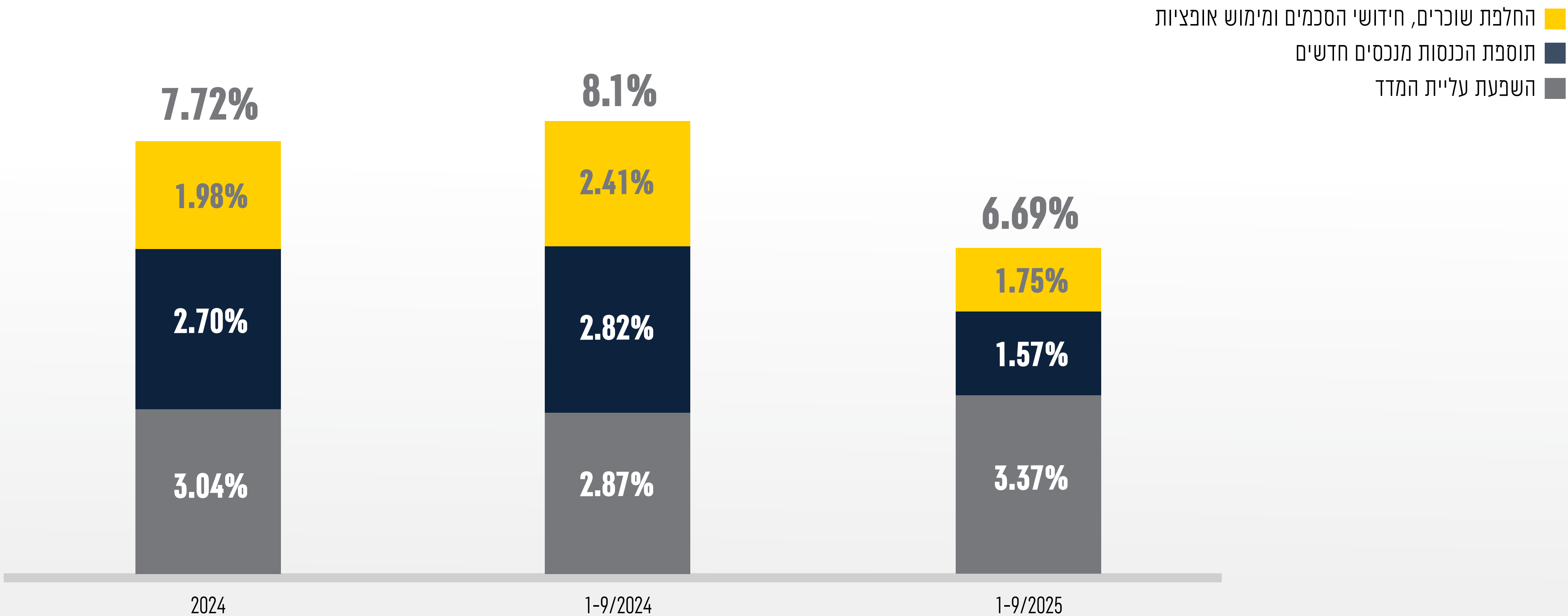
(באלפי מ"ר)



*כולל שטח מבנים, הכנסות מהשכרה ו-נס מהשכרת מבנים לחברות הקבוצה במגזר הארכיט (לא כולל עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו)

מגזר השכרת מבנים | צמיחה ריאלית ועקבית בהכנסות

פילוח שיעור צמיחה בהכנסות מהשכרת מבנים בהשוואה לתקופות מקבילות *



* כולל הכנסות מהשכרת מבנים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב

מגזר השכרת מבנים | דוגמאות לנכסי החברה



גיברים // 2,600 מ"ר



מוניה ג'ינס // 3,900 מ"ר



קוסנמינו // 3,300 מ"ר



מתחם קיסריה צבון // כ-30,000 מ"ר להשכרה בשבעה מבנים, על כ-60 דונם

מגזר השכרת מבנים | דוגמאות לנכסי החברה



האנמר מולס // 7,700 מ"ר



אכולו כאוור // 12,600 מ"ר



כמיכל // 5,000 מ"ר



מתחם מבוא כרמל // כ 25,000 מ"ר להשכרה בארבעה מבנים, על כ-45 דונם

מגזר השכרת מבנים | דוגמאות לנכסי החברה



מרלו"גים תומר שיוק ומוטוראד, בר לב // 16,000 מ"ר



BWT אלון תבור // 7,500 מ"ר



ריווליס, ציפורית // 7,500 מ"ר

מגזר השכרת מבנים | נדל"ן להשקעה בהקמה

המשך תנופת הייזום והפיתוח

החברה מקדמת הליכי תכנון ובנייה במתחמי המקרקעין שבבעלותה ובכוונתה להמשיך ולהקים מבני תעשייה ולוגיסטיקה בהתאם לקצב השיווק וההתקשרויות עם לקוחות במתחמים הנ"ל

מיקום	מס' מבנים בפרויקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	שווי הפרויקט בספרים 30.9.2025 (מיליוני ש"ח)	תוספת עלות חזויה להקמת הפרויקט (מיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות בהשכרה מלאה (מיליוני ש"ח)	מועד חזוי להשלמת הפרויקט	הערות
באר שבע/ שלב א' - בנין 1	1	10,400	6,300	37.8	0.9	2.6	Q 4 - 2025	פרויקט בהקמה
באר שבע/ שלב א' - בנין 2	1	9,400	5,700	33.0	2.0	2.4	H 1 - 2026	פרויקט בהקמה
כרמיאל - בנין 1	1	10,500	5,000	23.8	1.2	2.1	H 1 - 2026	פרויקט בהקמה
באר שבע/ שלב א' - בנין 3	1	9,200	5,600	19.5	14.1	2.4	H 2 - 2026	פרויקט בהקמה
כרמיאל - בנין 2	1	11,500	5,500	16.5	10.9	2.3	H 2 - 2026	פרויקט בהקמה
כרמיאל - בנין 3	1	8,000	3,800	5.6	13.4	1.6	H 1 - 2027	פרויקט בהקמה
באר שבע/ שלב ב'	1	24,000	30,000	54.5	120.0	12.6	2027	בתכנון, מבנה לוגיסטי רב קומתי
חריש	4	35,000	25,000	91.7	100.0	13.5	2028-2029	בתכנון, זכיה במכרז רמ"י אוק' 2024
סה"כ	11	118,000	86,900	282.4	262.5	39.5		

מגזר השכרת מבנים | נדל"ן להשקעה בהקמה



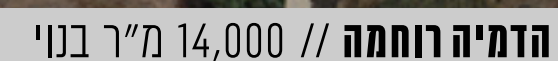
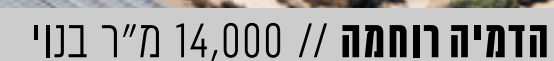
באר שבע // 30,000 מ"ר (שלב ב')



באר שבע // 17,600 מ"ר (שלב א')



נרמיאל // 14,300 מ"ר



זכויות להקצאת מקרקעין בייעוד לוגיסטיקה ותעשייה במגזר הכפרי *

* בכפוף להתקיימות תנאים מתלים * * החברה מחזיקה בזכויות להקצאת מקרקעין באמצעות חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 60%

מגזר השכרת מבנים | נדל"ן להשקעה רומניה



מתחם הארכיב, בוקרשט // 16,000 מ"ר בנוי



מתחם וילאר מערב בוקרשט // 12,000 מ"ר בנוי

רכוש קבוע המושכר למגזר הארכיב

החברה מתכננת הקמת שני מבני תעשייה ולוגיסטיקה נוספים בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר אשר חלקם ישמש את מגזר הארכיב וחלקם יושכרו לצד ג'

נדל"ן להשקעה ובהקמה - מתחם וילאר מערב בוקרשט

הקמת פארק תעשייה, אשר יכלול 6 מבני תעשייה ולוגיסטיקה בשטח בנוי של כ- 81,500 מ"ר המבנה הראשון, בשטח של כ- 12,000 מ"ר, הושלם והושכר במלואו החברה השלימה את הקמת המבנה השני בשטח של כ- 11,500 מ"ר והשכירה את חלקו.

מגזר השכרת מבנים | נדל"ן להשקעה בהקמה



פרוייקטים בהקמה ובתכנון - רומניה

מיקום	שטח בנוי מ"ר (הערכה)	שווי הפרויקט בספרים 30.9.2025 (מיליוני ש"ח)	תוספת עלות חזויה להקמת הפרויקט (מיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות בהשכרה מלאה (מיליוני ש"ח)	מועד חזוי להשלמת הפרויקט	סטטוס
מערב בוקרשט - בנין B2	17,000	6.0	40.5	3.1	2026	בהקמה
מתחם הארכיב - בנין 3	6,000	1.7	14.3	1.1	2026	בהליכי הוצאת היתר בניה
מערב בוקרשט - בנין B1	17,000	6.0	40.5	3.1	2027	בתכנון
מערב בוקרשט - בנין C2	12,000	4.2	28.6	2.2	2028	בתכנון
מתחם הארכיב - בנין 4	7,000	1.7	16.7	1.3	2028	בתכנון
פרויקט מסחר בבוקרשט	8,000	8.6	19.1	2.2	2028	בתכנון
מערב בוקרשט - בנין C1	12,000	4.2	28.6	2.2	2029	בתכנון
סה"כ בהקמה ובתכנון	79,000	32.4	188.3	15.2		

בבעלות החברה קרקעות נוספות ברומניה בשטח של כ- 463 דונם המיועדות לפיתוח עתידי

הקמת מבני מגורים | כללי



פרויקט וילאר הירוקה // נהריה



פרויקט מגדלי וילאר // טירת כרמל

- ניסיון של למעלה מ-20 שנים בתחום ייזום והקמת מבני מגורים
- במהלך פעילותה החברה השלימה הקמה של כ- 2,000 יח"ד בפרויקטים נבחרים (נהריה, טירת הכרמל, רמת אביב)
- שימוש בזרוע ביצוע פנימית (רווח קבלני + יזמי) ומינוף הידע והניסיון שנצבר
- לחברה למעלה מ- 350 יח"ד בתהליכי ביצוע ותכנון (רמת אביב, עתלית ואור עקיבא)

הקמת מבני מגורים | פרויקט בביצוע

פרויקט הברון הירש 1-3-5 // רמת אביב *

החברה התקשרה עם בעלי דירות בפרויקט תמ"א 38/2 להקמת 134 יח"ד בשלושה מבנים, חלקם של בעלי הדירות הקיימים 72 יח"ד ו-62 יח"ד מיועדות למכירה. במהלך הרבעון האחרון של 2024 החברה החלה בהקמת הפרויקט באמצעות קבלן מפתח ובשיווק הפרויקט. עד לתום תקופת הדיווח מכרה החברה 2 יח"ד.



הדמיות



רווח צפוי לפני מס



סה"כ הכנסות
צפויות לדיווח



הכנסות צפויות
ממכירה לחיצוניים



הכנסות ממטן
שירותי בניה לבעלי
הזכויות בקרקע



סה"כ עלויות
צפויות בפרויקט



צפי עלויות
לצבירה עד לגמר



עלויות שנצברו
בפועל ליום
31/3/2025

* חלק החברה בפרויקט 60%

הקמת מבני מגורים | פרויקטים בתכנון



הדמיה



הדמיה

פרויקט מגורים // אור עקיבא

במהלך חודש מרס 2023 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא בתמורה כוללת של כ-45 מיליון ש"ח, המיועדת להקמת כ-84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה אשר עתידה להיות מוקמת בעיר. במהלך התקופה בוצעה רכישת זכויות ל-40 יח"ד נוספות בתמורה כוללת של 22 מיליון ש"ח.

פרויקט מגורים // עתלית

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה החברה חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-21.2 דונם ביישוב עתלית תמורת סך כולל של כ-163 מיליון ש"ח. חטיבת הקרקע כוללת, עפ"י התב"ע הקיימת, זכויות להקמת 139 יח"ד. החברה פועלת לשינוי תב"ע והתכנון הקיים, לתוספת זכויות בנייה ולהגדלת הצפיפות



■ מובילה בישראל את תחום ניהול ארכיב ושירותי גניזה. החל משנת 2008 פועלת בתחום זה גם ברומניה באמצעות חברת Archivit S.R.L

■ החברות עוסקות באחסון כל סוגי המידע: ניירת כתובה ומודפסת, מדיה מגנטית ושקפי רנטגן, עבור לקוחות מכל מגזרי המשק, בהם: בנקים, מערכות בריאות, משרדים ממשלתיים ולקוחות פרטיים

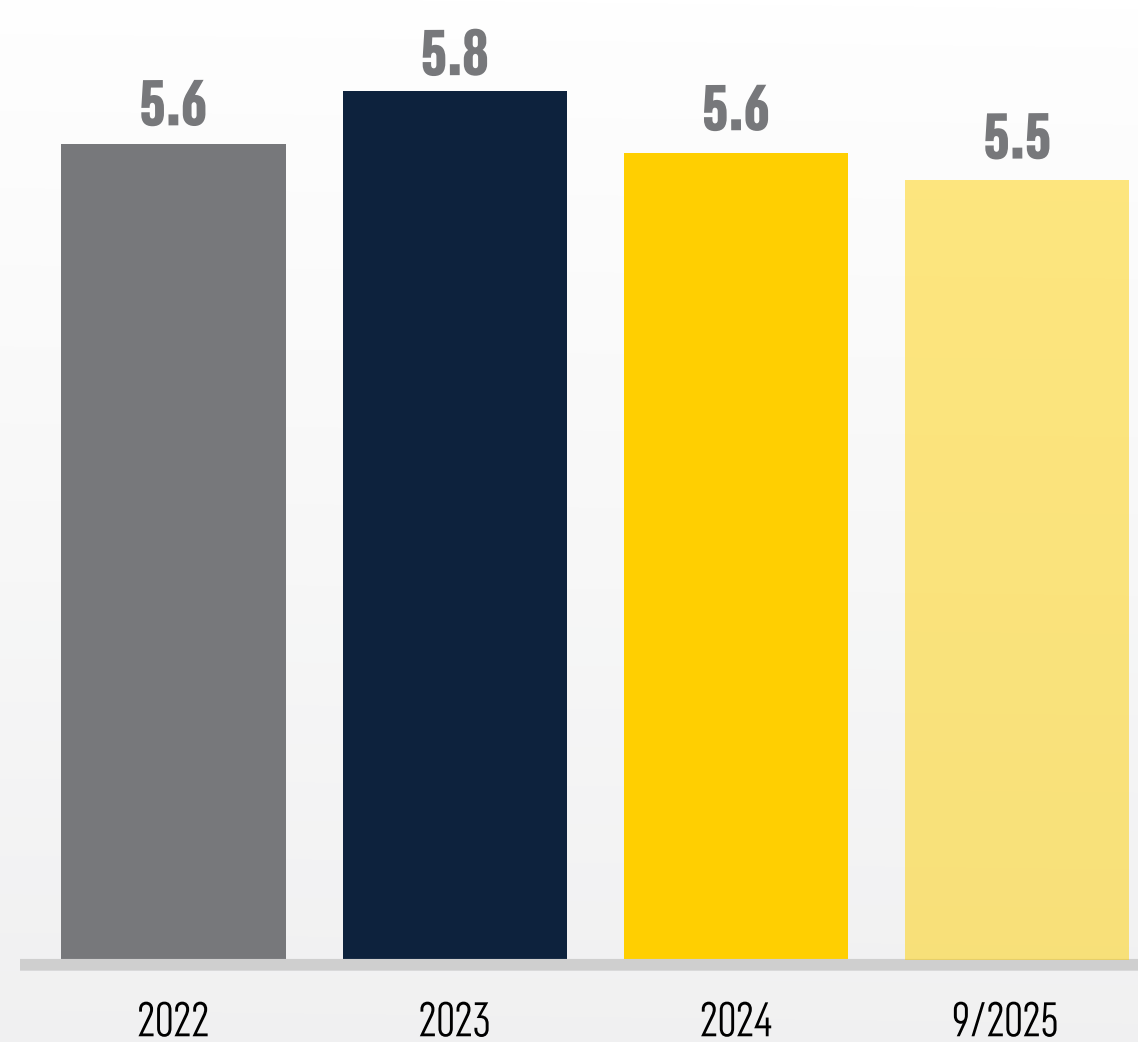
■ כ-5.5 מיליון תיבות בשטח אחסנה של כ-62,000 מ"ר במרכזים לוגיסטיים חדשניים ייעודיים בישראל וברומניה, המצוידים במערכות שליטה ובקרה מתקדמות

■ צמיחה ברומניה על רקע צמיחה כלכלית ובירוקרטיה רבה הקיימת במדינה הדורשת תיעוד לתקופות ארוכות

■ בישראל: אסטרטגיית התרחבות בדרך של רכישות ומיזוגים

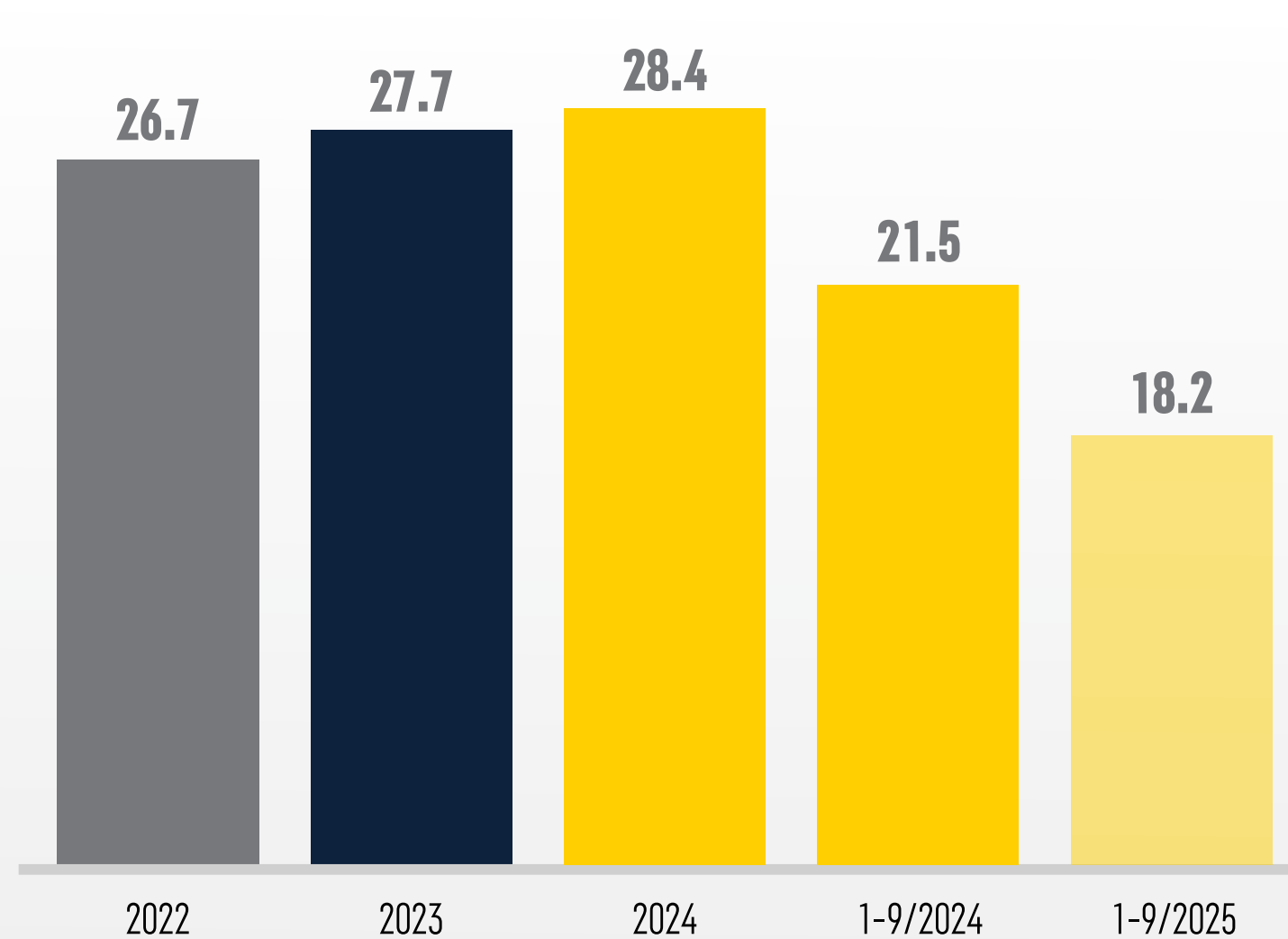
מספר תיבות

(במיליונים)



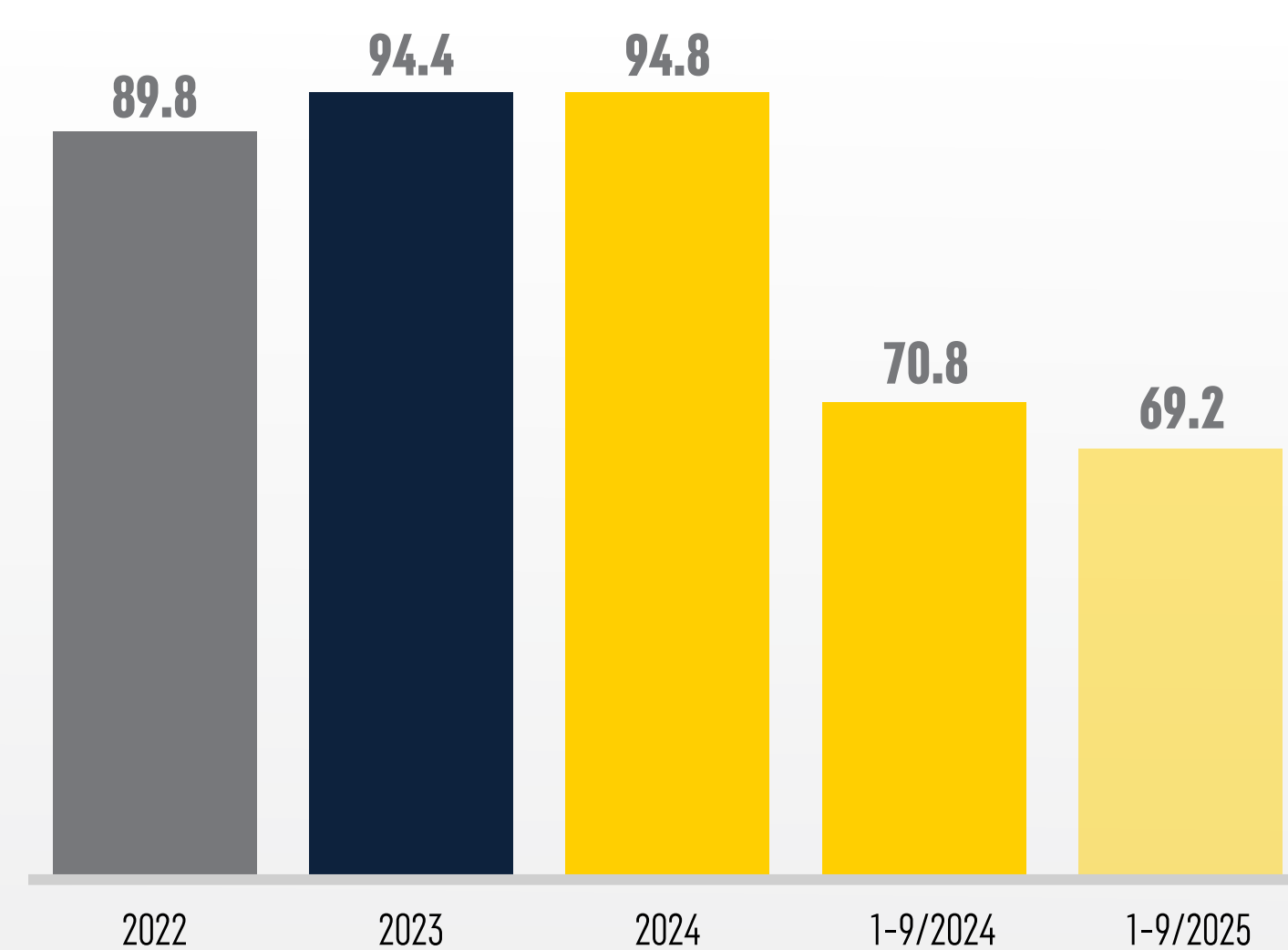
רווח מגזרי*

(במיליוני ש"ח)



הכנסות בתקופה

(במיליוני ש"ח)



* תוצאות מגזר הארכיב לאחר תשלום שכ"ד למגזר השכרת מבנים, במחירי שוק



החברה מתכננת להקים מערכות נוספות על גגות הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה ותכנון החברה בוחנת הרחבת מערכות קיימות וכן בוחנת הקמת מערכות לאגירת חשמל בחלק מנכסיה



טריכום // קרית גת

תוספת של
כ-20 מיליון ש"ח
לרווח הנקי
בכל אחת מהשנים
2023-2024

16.1 מיליון ש"ח 1-9/2025



פרויקט לדוגמא

טריכום

החברה מחזיקה ב- 44% ממניות חברת טריכום העוסקת בריבוי וגידול של צמח הקנאביס לצרכים רפואיים (פועלת במבנה בבעלות וילאר). החל משלהי שנת 2022 מופעל מתקן ה- "Indoor" באופן מלא, בחדרים מקוררים ומבוקרים. המוצר הינו באיכות פרמיום ונמכר במחירי פרמיום. בשנת 2024 הפעילות תרמה סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח לרווח הנקי של החברה לעומת כ- 12.9 מיליון ש"ח בשנת 2023. בתקופת הדוח 1-9/2025 תרמה הפעילות כ- 8.9 מיליון ש"ח לרווח הנקי של החברה לעומת 9.4 מיליון ש"ח ב- 1-9/2024.

השכרת ציוד בניה

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות חברת v.Gold העוסקת בהנדסת תבניות מתקדמת ומתן פתרונות לבנייה מתועשת (פועלת במבנה בבעלות וילאר). בשנת 2024 הפעילות תרמה כ- 8.1 מיליון ש"ח לרווח הנקי של החברה לעומת כ- 6.7 מיליון ש"ח בשנת 2023. בתקופת הדוח 1-9/2025 תרמה הפעילות כ- 7.4 מיליון ש"ח לרווח הנקי של החברה לעומת 6.1 מיליון ש"ח ב- 1-9/2024.

מאזן 31.12.2023	מאזן 31.12.2024	מאזן 30.9.2025	
במיליוני ש"ח			
237.7	229.9	290	מזומנים, ני"ע והלוואות נושאות ריבית
589.7	704.7	805	חוב פיננסי, ברוטו
351.9	474.7	515	חוב פיננסי, נטו
3,170	3,455	3,535	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
238	364	381	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
331	370	370	שווי הוגן מבנים המושכרים למגזר הארכיט (המוצגים במסגרת הרכוש הקבוע)
3,195	3,513	3,630	הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה)
4,450	5,040	5,252	סך היקף מאזן
72%	70%	69%	הון עצמי לסך מאזן
10%	12%	14%	חוב פיננסי נטו ל - CAP

נכסי בסיס המשרתים צמיחה בריאה



מגזר נכסים מניבים צומח באופן עקבי,
בעל תפוסה גבוהה לאורך זמן



מיקוד בעסקי הליבה של החברה, תוך
פיתוח תחומים משיקים



ניהול עצמי, שמרני ואיכותי לאורך שנים,
המתבסס על צוות ניהולי ותיק בעל ניסיון
עשיר בתחומי הפעילות



לחברה יחסי איתנות, כיסוי חוב וגמישות
פיננסית חזקים וכן היקף משמעותי של
נכסים שאינם משועבדים



תזרים שוטף חזק ויציב לאורך שנים,
המשרת את החוב ומאפשר את המשך
התפתחות החברה



מגזר ארכיב יציב בעל
מותגים מובילים בתחום



תודה רבה