



וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

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

26 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה

27 מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה חשבון המבקר

28 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

30 דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

32 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

37 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

40 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

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

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

50 סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

51 סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

52 סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

54 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 תשעה ושללושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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

לפרטים 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 בספטמבר 2025, המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

1.2. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 התאפיינו 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 – 97.5% 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%. ביום 24 בנובמבר, 2025 ולאחר תום תקופת הדיווח הודיע נגיד בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ב – 0.25% והעמדתה על רמה של 4.25%. שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על שינוי הריבית הנצברת בגין סדרת ניירות הערך המסחריים של החברה, המהווה כ – 13.4% 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 – 4.6% 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.

יצוין, 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 ומהפרשי שער בגין הלוואה במט"ח מתאגיד בנקאי בישראל 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. שינויים במצב המלחמתי ובהנחיות 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 ככל שיתממשו.

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 – 519 אלפי מ"ר הכוללים כ – 478 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 – 97.5%.

1. בישראל

א. נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 30.9.25 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה חזויה 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	37.8	0.9	2.6	רבעון 4/2025
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	19.5	14.1	2.4	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 1	10,500	5,000	25	23.8	1.2	2.1	מחצית 1/2026
כרמיאל מבנה 2	11,500	5,500	27.4	16.5	10.9	2.3	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 3	8,000	3,800	19	5.6	13.4	1.6	מחצית 1/2027
סה"כ	59,000 מ"ר	31,900 מ"ר	178.7	136.2	42.5	13.4	

* הנתונים המפורטים בטבלה זו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש כתוצאה מעיכוב בלתי צפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לחלק א' לדוח התקופתי.

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 30.9.25 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה חזויה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמת הפרוייקט
באר שבע	24,000	30,000	174.5	54.5	120	12.6	בהליכי תכנון – 2028-2029
חריש	35,000	25,000	191.7	91.7	100	13.5	בהליכי תכנון – 2028-2029
סה"כ	59,000 מ"ר	55,000 מ"ר	366.2	146.2	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
רוחמה		2	23,000	14,000	74%	
שובל		4	50,000	25,000	74%	
גלאון		2	27,000	13,500	50%	זכות להקצאת קרקע
כרמי קטיף		1	15,000	7,000	74%	
סה"כ		11	140,000	72,500		

ליום 30.9.2025 הצטברו לחברה עלויות בקשר עם הזכויות להקצאת מקרקעין כאמור לעיל בסך כולל של כ - 8.9 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.

* הנתונים המפורטים בטבלאות לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש כתוצאה מעיכוב בלתי צפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לחלק א' לדוח התקופתי.

2. ברומניה

א. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ – 40 אלפי מ"ר, מתוכם כ – 16 אלפי מ"ר המשוכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה ברומניה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ - 78%.

ב. בבעלות החברה חטיבת קרקע בשטח של כ – 160 דונם בפארק תעשייה במערב בוקרשט, רומניה עליה מקימה החברה 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 השלימה החברה את הקמתו של המבנה הלוגיסטי השני בפארק בשטח בנוי של כ – 11,500 מ"ר המושכר בחלקו לשוכרים חיצוניים.

ג. במהלך תקופת הדיווח החלה החברה בהקמת המבנה השלישי ובתכנון 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 30.9.2025 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה חזויה 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	46.5	6	40.5	3.1	עבודות עפר - 2026
מתחם הארכיב – מבנה מס' 3	12,000	(1) 6,000	16	1.7	14.3	1.1	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2026
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B1	34,000	(1) 17,000	46.5	6	40.5	3.1	בתכנון - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C2	24,000	(1) 12,000	32.8	4.2	28.6	2.2	בתכנון - 2028
מתחם הארכיב – מבנה מס' 4	14,000	(1) 7,000	18.4	1.7	16.7	1.3	בתכנון - 2028
פארק מסחר AC	16,000	(3) 8,000	27.7	8.6	19.1	2.2	בתכנון - 2028
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C1	24,000	(1) 12,000	32.8	4.2	28.6	2.2	בתכנון - 2029
סה"כ	158,000 מ"ר	79,000 מ"ר (9)	220.6	32.4	188.3	15.2	

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

הנתונים המפורטים בטבלה זו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש כתוצאה מעיכוב בלתי צפוי בשל גורמים שאינם בשליטתה

ד. לקבוצה מספר חטיבות קרקע נוספות ברומניה בשטח כולל של כ – 463 דונם המוצגות בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025 במסגרת סעיף הנדלין להשקעה בהקמה בשווי של כ – 44 מיליון ש"ח.

ב. הקמת מבנים ודירות למגורים

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

החברה התקשרה בשנת 2021, באמצעות חברה בת מוחזקת בשיעור של 60%, בפרוייקט 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: "הפרוייקט"). במהלך שנת 2024 התקבל היתר הבניה לפרוייקט ובהתאם הכירה החברה בשווי המקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה והוצאות לשלם לבעלי הזכויות בקרקע בסך של כ – 126.5 מיליון 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 הפרוייקט ונכון למועד הדיווח חתמה החברה של שני הסכמי מכר. ההכנסות הצפויות להיות מוכרות מהפרוייקט, הכוללות את ההכנסות ממתן שירותי הבניה לבעלי הזכויות ואת ההכנסות בגין מכירת הדירות לרוכשים חיצוניים מוערכות בכ – 434 מיליון ש"ח. עלות ההקמה הכוללת לפרוייקט, כולל שווי המקרקעין, עלויות הבינוי, השיווק והמימון, מוערכת בכ – 344 מיליון ש"ח והרווח הצפוי לפרוייקט, לפני מס, מוערך בכ – 90 מיליון 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 מיליון 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 בפרוייקט.

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 מיליון ש"ח, המיועדות להקמת כ – 84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה אשר עתידה להיות מוקמת בעיר. בימים 2 באפריל ו – 26 במאי 2025, 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 מיליון ש"ח וכ – 5 מיליון ש"ח נוספים, בהתאמה. בימים 8 ו – 16 ביולי 2025, חתמה החברה על שני הסכמים נוספים לרכישת זכויות במקרקעין ל – 9 ול – 14 יחידות דיור נוספות בשכונה זו בתמורה כוללת בסך של כ – 5 מיליון ש"ח וכ – 7.5 מיליון ש"ח נוספים, בהתאמה, כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה בזכויות להקמת כ – 124 יח"ד בעיר.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 מנהלת הקבוצה כ – 4.022 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.505 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.527 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 בספטמבר 2025 השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 58 מערכות בהיקף מותקן של כ – 16 מגה וואט אשר הניבו לחברה בתקופת הדיווח הכנסות של כ – 8.2 מיליוני ש"ח לעומת כ – 7.4 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

לאחר תום תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של שתי מערכות נוספות בהיקף של כאחד מגה וואט.

החברה נמצאת בהליכי תכנון והקמה של כ – 20 מערכות נוספות בהיקף של כ – 8 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 מיליוני ש"ח (חלק החברה במתקן – 70%). החברה בוחנת הקמתם של מתקנים נוספים לאגירת חשמל באתרים אשר בבעלותה.

1.4. מצב כספי (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	ליום 31.12.2024	ליום 30.9.2025	סעיף
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה בסך 67.6 מיליון ש"ח, מעליה ביתרת מס הכנסה לקבל בסך 6.6 מיליון ש"ח, מעליה במלאי דירות למכירה בסך 4.3 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל) ומעליה בפיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי בסך 2.7 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקה מירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך 6.3 מיליון ש"ח ומירידה ביתרת לקוחות והכנסות לקבל בסך 0.4 מיליון ש"ח.	395.9	470.4	נכסים שוטפים
לפרטים נוספים ר' 1.3 ב' 2-3 לעיל.	211.2	233.5	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים, נטו בסך 3.3 מיליון ש"ח וממימוש נכס פיננסי מוחזק למכירה בסך 3.1 מיליון ש"ח המקוזזות בחלקה מהשקעה בנכסים פיננסיים, נטו בסך 0.6 מיליון ש"ח.	52.9	47.1	נכסים פיננסיים ויתרות חייבים שאינם שוטפים
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מרווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ – 16.2 מיליון ש"ח.	79.5	95.7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
העליה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מרכישת מבנה משרדים בבנימינה בסך 42.2 מיליון ש"ח (לפרטים ר' סעיף 1.3(א)(1)(ב) לעיל), ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בעקבות סיום הקמתו של מבנה לוגיסטי ברומניה בסך 30.3 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.3(א)(2)(ב) לעיל), מהשקעות שוטפות בסך 5.3 מיליון ש"ח, מעליות ערך בסך 1.6 מיליון ש"ח ומהשפעת הגידול בשער החליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה ברומניה בסך 0.8 מיליון ש"ח.	3,454.9	3,535.1	נדל"ן להשקעה
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מהשקעות בפרוייקטים בבניה בסך כולל של 45.7 מיליון ש"ח, מהשפעת גידול בשער חליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בסך 1.8 מיליון ש"ח ומעליות ערך בסך 0.7 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקה ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה בעקבות סיום הקמתו של מבנה לוגיסטי ברומניה בסך 30.3 מיליון ש"ח.	363.4	381.3	נדל"ן להשקעה בהקמה
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מהשקעות שוטפות בניכוי פחת שוטף בסך 6.7 מיליון ש"ח.	456.1	462.8	רכוש קבוע
הרכב הסעיף והפחתתו נקבעים בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 16.	4.2	2.7	זכות שימוש בנכס
הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מקיטון בהוצאות לשלם בסך של 4.4 מיליון ש"ח ומקיטון ביתרות שכר ונלוות (כולל מענק למנכ"ל החברה) בסך 2.9 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקה מגידול ביתרות מוסדות לשלם בסך 2.6 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מראש בסך 0.9 מיליון ש"ח.	59.6	55.6	יתרת זכאים ויתרות זכות

1.4. מצב כספי (במיליוני ש"ח) (המשך)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.9.2025</u>	<u>ליום 31.12.2024</u>	<u>הערות והסברים</u>
התחייבויות שוטפות	317.8	544.9	הירידה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מפדיון ניירות ערך מסחריים סדרה 2 בסך 163.5 מיליון ש"ח, מפירעון אגרות חוב בסך 58.1 מיליון ש"ח, מירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 4.2 מיליון ש"ח, מירידה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך 4 מיליון ש"ח, ומירידה ביתרות מס הכנסה לשלם בסך 2.6 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקן בעלייה ביתרת הכנסות מראש מרוכשי דירות בסך 4.2 מיליון ש"ח ובעלייה ביתרות ספקים ונותני שירותים בסך 1.1 מיליון ש"ח.
התחייבות למתן שירותי בנייה	97.4	101.6	לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות	1,282.2	958.1	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול ביתרת אגרות החוב של החברה בסך 275.2 מיליון ש"ח (כתוצאה מהרחבת סדרה י' בסך 160 מיליון ש"ח ומהנפקת סדרה י"א בסך 153 מיליון ש"ח), מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 48 מיליון ש"ח, במיסים נדחים בסך 0.9 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לבעלים של החברה	3,630.6	3,513.3	העלייה בתקופת הדיווח נבעה מהרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה בסך 138.1 מיליון ש"ח ומעלייה בקרן ההון בגין תשלום מבוסס מניות בסך 5.4 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקם עקב רכישה עצמית של מניות החברה בסך 15.4 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 10.8 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	21.1	23.3	הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מחלק ההפסד שיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1.2 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1 מיליון ש"ח.

סעיף	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024	לשנת 2024	הערות והסברים
הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים	175.7	164.5	220.8	העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 6.8% נובעת בעיקר מהכנסות מנכסים חדשים שבנייתם הושלמה, מעליות במחירי השכירות בחלק מהנכסים, מעליית מדד המחירים לצרכן וכן מרכישת מבנה משרדים במהלך התקופה.
הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות	69.2	70.7	94.8	הקיטון בהכנסות בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון בכמות התיבות המנוהלות בישראל.
הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים ודירות למגורים	6.5	-	-	במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על שני חוזי מכר בפרוייקט ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל.
הכנסות אחרות	11	10.2	12.8	העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול הכנסות מהפעלת מערכות סולאריות (ר' סעיף 1.3 ד' לעיל).
עליית ערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	2.3	6.7	239.4	הקיטון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נבע משיערוך נכס שבנייתו הושלמה במחצית הראשונה לשנת 2024.
הוצאות הנהלה וכלליות	(29.4)	(26.5)	(35.3)	
הוצאות המימון, נטו	(23)	(10.1)	(18)	העליה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מגידול בהוצאות המימון על ניירות הערך המסחריים ואגרות החוב של חברה ומעליה בהוצאות המימון בקשר עם פרוייקט החברה ברמת אביב (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל).
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	16.1	15.5	20.3	הסעיף כולל בעיקר את חלק החברה (50%) ברווחי חברת וי גולד פתרונות הנדסיים לבניה אשר תרמה לחברה כ- 7.4 מיליון ש"ח בתקופה הדיווח לעומת כ- 6.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 8.1 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכן מחלק החברה (44%) ברווחי חברת טריכום אשר תרמה לחברה כ- 8.9 מיליון ש"ח בתקופת הדיווח לעומת כ- 9.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ- 12.3 מיליון ש"ח בשנת 2024.
מיסים על ההכנסה	(30.3)	(32.9)	(99)	
הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם	133.3	137.8	354.6	הקיטון ברווח הנקי לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות המימון, נטו המקוזזות בחלקה מגידול בהכנסות החברה.
הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם	138.1	153.2	383.3	
הרווח (הפסד) הנקי והכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1.3)	2.1	5	

1.6. תזרימי מזומנים (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	לשנת 2024	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024	לתשעת החודשים הראשונים 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	109.2	95.1	מפעילות שוטפת
תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה בסך 48.9 מיליון ש"ח, לרכישת נדל"ן להשקעה בסך 42.1 מיליון ש"ח, להשקעות ברכוש קבוע בסך 13.5 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 6.9 מיליון ש"ח, ממימוש נכס פיננסי זמין למכירה בסך 3.1 מיליון ש"ח ומתמורה נטו ממכירת רכוש קבוע בסך 0.5 מיליון ש"ח.	(163.7)	(66.2)	(94.6)	לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבעו בעיקרם מגיוס אגרות חוב בסך 308.2 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 48.5 מיליון ש"ח, כאשר סכומים אלו קוזזו בחלקם עקב פירעון ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 2) בסך 159.9 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך 101.3 מיליון ש"ח, רכישה עצמית של מניות החברה בסך 15.4 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 10.8 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 1.8 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1 מיליון ש"ח.	26.8	61.2	66.5	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 לפי גישת הרשות לניירות ערך בהתאם לכללים ולפי גישת ההנהלה:

לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		התאמה לרווחי FFO – לפי גישת רשות ניירות ערך
	30.9.2024	30.9.2025	
31.12.2024	באלפי ש"ח		
רווח לתקופה	139,991	131,987	359,733
התאמות:			
נטרול רווח מפעילויות משניות, נטו (1)	(28,677)	(18,597)	(37,681)
פחת והפחתות	3,140	1,935	2,494
הפסדים (רווחים) משינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(6,727)	(2,307)	(239,399)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות/אחרות, נטו	162	(208)	110
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל (1)	2,164	3,032	58,671
התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(15,509)	(16,140)	(20,327)
סה"כ התאמות	(45,447)	(32,285)	(236,132)
FFO לפי גישת הרשות	94,544	99,702	123,601
התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(892)	(879)	(3,684)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	93,652	98,823	119,917
התאמות נוספות לרווחי AFFO – לפי גישת ההנהלה			
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	4,392	3,246	5,875
דיבידנד ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(1,536)	(870)	(1,387)
הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער יתרות מזומנים במט"ח	(1,408)	(538)	1,722
סה"כ התאמות	1,448	1,838	6,210
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	95,100	100,661	126,127
מספר מניות משוקלל	17,718	17,718	17,718
AFFO ריאלי למניה (ש"ח)	5.37	5.68	7.12

1. נטרול הרווח מפעילויות משניות והשפעות המס בגין כולל בעיקר רווחים לאחר מס מפעילות הקבוצה בתחום הארכיב בישראל וברומניה בסך כולל של 24 מיליוני ש"ח ו- 27.4 מיליוני ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2025 ו- 30.9.2024, 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 30.9.2025 הסתכמה לסך של כ – 750.7 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו) והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ביום 30.9.2025 הסתכמה בכ – 56.2 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו). 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 – 152.6 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים, לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ – 55.6 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 החודשים 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'. כמו כן, במהלך חודש אוגוסט 2025 לוותה החברה הלוואה ארוכת טווח מתאגיד בנקאי ישראלי בסך של 12 מיליון אירו (כ – 47 מיליוני ש"ח במועד לקיחת ההלוואה).

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 קודמות

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

מקור השינוי/תקופת הדיווח	לתשעת החודשים הראשונים של 2025	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024	לשנת 2024
החלפת שוכרים, חידושי הסכמים ומימושי אופציות	1.75%	2.41%	1.98%
תוספת הכנסות מנכסים חדשים	1.57%	2.82%	2.7%
השפעת עליית מדד המחירים לצרכן	3.37%	2.87%	3.04%
סה"כ שיעור הצמיחה בתקופה	6.69%	8.09%	7.72%

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

1.11. רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות (NOI)

להלן מידע אודות מדד ה- NOI של החברה לתקופה המדווחת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

לתשעת החודשים הראשונים של 2025	לתשעת החודשים הראשונים של 2024	
באלפי ש"ח		
181,638	173,145	NOI מנכסים קיימים (same properties)
2,592	-	NOI מנכסים שאוכלסו או נרכשו במהלך התקופה
184,230	173,145	סה"כ NOI לתקופה
6.4% / 4.9%	-	שיעור הצמיחה בתקופה ב- NOI מנכסים קיימים (same properties) / שיעור הצמיחה בתקופה בסה"כ - NOI

1.12. 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 במהלך 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.

3.1 תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדיווח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך של כ – 5.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 5.2 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.
- 4.7 לפרטים בדבר הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה החברה ר' באור 5 (11) לדוחות הכספיים של החברה.

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.
28,779	ערך נקוב ל - 30.9.2025	ג.
34,413	ערך נקוב צמוד ל - 30.9.2025	ד.
-	יתרת פרמיה, נטו	ה.
(37)	הוצאות הנפקה, נטו	ו.
34,376	יתרת ערך נוכחי צמוד ל - 30.9.2025	ז.
20	ריבית שנצברה ל - 30.9.2025	ח.
33,521	שווי בורסה ל - 30.9.2025	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). מדד המחירים לצרכן דצמבר 2017		יב.
אין	מועדי תשלום הריבית	יג.
אין	בסיס הצמדה מדד בסיס	יד.
זכות לפדיון מוקדם ⁽³⁾	זכות המרה	טו.
אין	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	טז.
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	ערבות לתשלום ההתחייבות	יז.
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	שם הנאמן	יח.
הירקון 113 תל אביב	שם האחראי בחברת הנאמנות	יט.
טל': 03-5274867	כתובת הנאמן	כ.
פקס: 03-5271736		כא.
דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		כב.
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	כג.
דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		כד.
מעלות	שם החברה המדרגת	כה.
AA/stable	דירוג למועד ההנפקה	כז.
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	כח.
האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות		כט.
כן ⁽²⁾	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	ל.
לא	שעבודים להבטחת אגרות החוב	לא.
אין	סדרה מהותית ⁽¹⁾	לב.
כן		לג.

- (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 12(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 - 30.9.2025	ג.
(1,463)	יתרת ניכיון, נטו	ד.
(1,913)	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
456,622	יתרת ערך נוכחי ל - 30.9.2025	ו.
5,670	ריבית שנצברה ל - 30.9.2025	ז.
470,762	שווי בורסה ל - 30.9.2025	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 – 30.9.2025	152,696
ד.	יתרת פרמיה, נטו	-
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	(1,558)
ו.	יתרת ערך נוכחי ל – 30.9.2025	151,138
ז.	ריבית שנצברה ל – 30.9.2025	2,501
ח.	שווי בורסה ל – 30.9.2025	161,461
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'+י'+יא') ר' באור 115 (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 – 30.9.2025	ג.
-	יתרת פרמיה, נטו	ד.
-	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
100,000	יתרת ערך נוכחי ל – 30.9.2025	ו.
8	דמי ניהול שנצברו ל – 30.9.2025	ז.
360	ריבית שנצברה ל – 30.9.2025	ח.
-	שווי בורסה ל – 30.9.2025	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	30/9/25	274,000	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	30/9/25	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	30/9/25	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.

9. 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 – 78% מסך נכסי החברה בדו"ח על המצב הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 (סך של כ – 4.1 מיליארדי ש"ח) ועל כן הוא נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מסי 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 30.9.2025. 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 ומיידיים), 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: 25 בנובמבר, 2025

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

26	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה
27	מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה החשבון המבקר
28-29	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
30-31	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
32-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
37-39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
40-46	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות המוצגות על בסיס השווי מאזני, אשר השקעות בהן הסתכמו לסך של כ-95,033 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-16,049 אלפי ש"ח וכ-5,496 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים 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 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון



ירושלים, 25 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה")

האשל 3, פארק תעשייה קיסריה

ג.א.ג,

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 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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 **בקר 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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים שוטפים

198,056	296,152	265,627	מזומנים ושווי מזומנים
28,843	30,915	28,497	לקוחות והכנסות לקבל
99	124	2,778	פקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי
16,758	18,686	10,434	חייבים ויתרות חובה
146,760	129,402	151,069	מלאי דירות למכירה
5,383	3,403	11,976	מס הכנסה לקבל
395,899	478,682	470,381	

נכסים לא שוטפים

3,454,953	3,222,809	3,535,108	נדל"ן להשקעה
363,462	258,355	381,365	נדל"ן להשקעה בהקמה
456,138	425,338	462,813	רכוש קבוע
211,255	211,235	233,455	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
52,926	68,056	47,084	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
79,527	74,709	95,667	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,227	4,751	2,655	נכסי זכות שימוש
11,122	11,317	10,536	נכסים בלתי מוחשיים
10,117	10,778	12,622	מסים נדחים
4,643,727	4,287,348	4,781,305	
5,039,626	4,766,030	5,251,686	

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

התחייבויות שוטפות

100,670	104,665	42,567	חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב
263,895	261,872	100,368	ניירות ערך מסחריים
101,573	98,944	97,394	התחייבות למתן שירותי בניה
59,631	48,654	55,609	זכאים ויתרות זכות
10,679	11,572	11,870	ספקים ונותני שירותים
-	-	4,250	הכנסות מראש מרוכשי דירות
2,240	2,217	1,625	חלויות שוטפות בגין חכירה
-	-	480	ריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
6,210	6,316	3,643	מס הכנסה לשלם
544,898	534,240	317,806	

התחייבויות לא שוטפות

332,409	332,376	607,760	אגרות חוב
-	-	46,568	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,720	7,659	9,158	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,973	6,012	6,987	זכאים ויתרות זכות
3,247	3,243	3,162	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
2,475	3,043	1,418	התחייבות בגין חכירה
606,281	543,854	607,182	מסים נדחים
958,105	896,187	1,282,235	

הון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

353,124	335,617	344,721	הון מניות נפרע וקרנות הון
3,160,170	2,979,278	3,285,867	עודפים
3,513,294	3,314,895	3,630,588	

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

23,329	20,708	21,057	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,536,623	3,335,603	3,651,645	סך הכל הון
5,039,626	4,766,030	5,251,686	

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

יחונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון	מתן טיסר מנכ"ל	יוסי גרוסמן סמנכ"ל כספים	25 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	-------------------	-----------------------------	--

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
					הכנסות
220,843	55,719	60,016	164,549	175,672	השכרת נדל"ן להשקעה
-	-	1,846	-	6,474	הקמת מבנים ודירות למגורים
94,790	23,773	23,114	70,774	69,172	מתן שירותי ארכיבאות
12,822	3,873	4,049	10,190	10,998	הכנסות אחרות
328,455	83,365	89,025	245,513	262,316	
					עלות ההכנסות
18,480	4,453	5,189	13,679	15,166	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
1,457	218	2,448	1,388	7,483	עלות הקמת מבנים ודירות למגורים
49,229	12,593	12,578	36,578	37,846	עלות מתן שירותי ארכיבאות
6,359	2,044	1,626	5,969	4,790	עלות הכנסות אחרות
75,525	19,308	21,841	57,614	65,285	
252,930	64,057	67,184	187,899	197,031	רווח גולמי
239,399	(150)	(1,475)	6,727	2,307	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(514)	(117)	(564)	(381)	(1,074)	ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(35,337)	(9,112)	(8,903)	(26,526)	(29,419)	הוצאות מכירה ושיווק
122	43	(15)	68	(36)	הוצאות הנהלה וכלליות
(232)	(310)	4	(230)	244	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
456,368	54,411	56,231	167,557	169,053	רווח מפעולות רגילות
(32,513)	(8,884)	(13,048)	(22,981)	(33,572)	הוצאות מימון
14,543	5,539	2,936	12,850	10,616	הכנסות מימון
20,327	6,095	5,496	15,509	16,140	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
458,725	57,161	51,615	172,935	162,237	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(98,992)	(8,924)	(7,518)	(32,944)	(30,250)	מסים על ההכנסה
359,733	48,237	44,097	139,991	131,987	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר, לאחר מיסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
37,287	2,318	1,981	9,926	6,484	הערכה מחדש של רכוש קבוע
226	(42)	-	140	-	מדידות מחדש של תכניות להטבה מוגדרת
(1,303)	1,282	(1,416)	194	(2,591)	שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
					פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(7,562)	4,703	(4,255)	5,097	970	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
28,648	8,261	(3,690)	15,357	4,863	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים
388,381	56,498	40,407	155,348	136,850	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:

354,625	47,579	44,961	137,834	133,253	בעלים של חברה האם
5,108	658	(864)	2,157	(1,266)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>359,733</u>	<u>48,237</u>	<u>44,097</u>	<u>139,991</u>	<u>131,987</u>	סה"כ רווח לתקופה

סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס ל:

383,273	55,840	41,271	153,191	138,116	בעלים של חברה האם
5,108	658	(864)	2,157	(1,266)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>388,381</u>	<u>56,498</u>	<u>40,407</u>	<u>155,348</u>	<u>136,850</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

20.01	2.69	2.54	7.78	7.52	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	2.68	2.53	7.77	7.49	רווח בדילול מלא למניה (בש"ח)
17,746	17,737	17,780	17,737	17,780	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	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	-	23,329	3,536,623
-	-	-	-	-	-	-	133,253	-	(1,266)	131,987
-	-	-	-	(2,591)	970	6,484	-	-	-	4,863
-	-	-	-	(2,591)	970	6,484	133,253	-	(1,266)	136,850
-	-	-	5,380	-	-	-	-	-	-	5,380
74	12,499	-	(12,573)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(15,422)	-	(15,422)
-	-	-	-	-	-	-	(10,780)	-	-	(10,780)
-	-	-	-	770	-	-	(770)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,006)	(1,006)
-	-	-	-	-	-	(3,994)	3,994	-	-	-
27,388	116,539	47,715	7,310	(19,708)	(42,693)	223,592	3,285,867	(15,422)	21,057	3,651,645

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5 (9).

(2) 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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	5,002	(19,642)	(36,101)	188,327	2,877,965	3,194,620	22,599	3,217,219
-	-	-	-	-	-	-	137,834	137,834	2,157	139,991
-	-	-	-	194	5,097	9,926	140	15,357	-	15,357
-	-	-	-	194	5,097	9,926	137,974	153,191	2,157	155,348
-	-	-	7,084	-	-	-	-	7,084	-	7,084
-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,048)	(4,048)
-	-	-	-	45	-	-	(45)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(3,384)	3,384	-	-	-
27,314	104,040	47,715	12,086	(19,403)	(31,004)	194,869	2,979,278	3,314,895	20,708	3,335,603

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) רווח לתקופה רווח כולל אחר סך הכל רווח כולל תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי מניות החברה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מימוש חלק בהשקעה דרך שווי הוגן דרך רווח כולל אחר הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

הון המיוחס לבעלים של חברה האם

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין 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 שערך רכוש קבוע	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
27,314	104,040	47,715	19,229	(18,292)	(38,438)	222,942	3,239,575	-	22,264	3,626,349
-	-	-	-	-	-	-	44,961	-	(864)	44,097
-	-	-	-	(1,416)	(4,255)	1,981	-	-	-	(3,690)
-	-	-	-	(1,416)	(4,255)	1,981	44,961	-	(864)	40,407
-	-	-	654	-	-	-	-	-	-	654
74	12,499	-	(12,573)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(15,422)	-	(15,422)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(343)	(343)
-	-	-	-	-	-	(1,331)	1,331	-	-	-
<u>27,388</u>	<u>116,539</u>	<u>47,715</u>	<u>7,310</u>	<u>(19,708)</u>	<u>(42,693)</u>	<u>223,592</u>	<u>3,285,867</u>	<u>(15,422)</u>	<u>21,057</u>	<u>3,651,645</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2025
(מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל

תשלום מבוסס מניות

הנפקת מניות (1)
רכישת עצמית של מניות החברה (1)

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5 (9).

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 בספטמבר 2024

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	9,669	(20,730)	(35,707)	193,679	2,930,658	3,256,638	20,377	3,277,015
-	-	-	-	-	-	-	47,579	47,579	658	48,237
-	-	-	-	1,282	4,703	2,318	(42)	8,261	-	8,261
-	-	-	-	1,282	4,703	2,318	47,537	55,840	658	56,498
-	-	-	2,417	-	-	-	-	2,417	-	2,417
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(327)	(327)
-	-	-	-	45	-	-	(45)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(1,128)	1,128	-	-	-
27,314	104,040	47,715	12,086	(19,403)	(31,004)	194,869	2,979,278	3,314,895	20,708	3,335,603

יתרה ליום 1 ביולי 2024

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח כולל

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

מימוש חלק בהשקעה דרך שווי

הוגן דרך רווח כולל אחר

הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע

בקצב הפחת

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 המניות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

359,733	48,237	44,097	139,991	131,987
---------	--------	--------	---------	---------

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
(20,327)	(6,095)	(5,496)	(15,509)	(16,140)
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו				
(239,399)	150	1,475	(6,727)	(2,307)
פחת והפחתות				
18,999	5,217	4,899	15,811	14,898
תשלום מבוסס מניות				
5,875	1,484	401	4,392	3,248
הוצאות מימון בגין התחייבות לבעלי קרקע				
197	-	826	-	2,009
שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו				
3,019	1,394	962	2,880	2,531
שיערוך הלוואה מתאגיד בנקאי				
-	-	(143)	-	(143)
שערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו				
(354)	1,226	(361)	778	(745)
הפסד (רווח) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים				
1,722	(1,285)	461	(1,408)	(538)
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו				
232	310	(4)	230	(244)
הפחתה של נכסי זכות שימוש				
2,333	579	557	1,757	1,689
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים, נטו				
53,818	(3,223)	(2,985)	(2,085)	(1,698)
185,848	47,994	44,689	140,110	134,547

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

121	13	1,574	96	(2,679)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי
3,185	351	5,589	1,188	346	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(5,737)	(1,889)	(2,929)	(3,624)	1,157	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(26,155)	(4,705)	(13,187)	(23,008)	(25,791)	עליה במלאי מקרקעין ודירות למכירה
1,210	1,750	(183)	2,052	473	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10,487)	408	(7,341)	(9,759)	(6,111)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4,153	5,856	7,575	6,231	4,121	עליה בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
366	366	(1,806)	366	(1,938)	עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה
(6,968)	(336)	(3,009)	(4,882)	(9,160)	שינוי ביתרות מס הכנסה, נטו
523	139	(11)	407	154	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
146,059	49,947	30,961	109,177	95,119	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(9,780)	(2,064)	(4,161)	(8,674)	(13,457)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
-	-	-	-	(42,158)	רכישת נדל"ן להשקעה (1)
(93,037)	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(85,239)	(15,443)	(16,201)	(65,149)	(48,898)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
1,784	147	36	1,411	527	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,222)	(740)	-	(1,370)	(555)	
					תמורה ממימוש נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
12,031	75	-	75	3,086	
-	-	133	-	606	פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו
11,710	159	2,286	7,475	6,250	פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
(163,753)	(17,866)	(17,907)	(66,232)	(94,599)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
259,861	-	-	259,861	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(159,861)	פירעון ניירות ערך מסחריים (2)
-	-	-	-	308,225	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) (3)
(154,616)	(20,400)	(34,187)	(154,616)	(101,295)	פירעון אגרות חוב
-	-	47,191	-	47,191	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי (4)
2,461	1,761	180	1,761	1,330	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(2,385)	(595)	(596)	(1,788)	(1,789)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(10)	-	(80)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (5)
-	-	(15,422)	-	(15,422)	רכישה עצמית של מניות החברה (6)
(4,378)	(327)	(343)	(4,048)	(1,006)	דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(74,100)	-	-	(40,000)	(10,780)	דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה (7)
26,843	(19,561)	(3,187)	61,170	66,513	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

9,149	12,520	9,867	104,115	67,033	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
190,629	282,347	256,221	190,629	198,056	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
(1,722)	1,285	(461)	1,408	538	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
198,056	296,152	265,627	296,152	265,627	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

- (1) לפרטים נוספים ר' באור 4)5.
- (2) לפרטים נוספים ר' באור 8)5.
- (3) לפרטים נוספים ר' באור 5)5 ו - 7)5.
- (4) לפרטים נוספים ר' באור 11)5.
- (5) לפרטים נוספים ר' באור 6)5.
- (6) לפרטים נוספים ר' באור 9)5.
- (7) לפרטים נוספים ר' באור 1)5.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
22,208	1,460	1,433	12,859	23,544	ריבית ששולמה
13,746	3,831	2,158	9,561	7,795	ריבית שהתקבלה
51,658	12,403	12,825	39,455	41,797	מסים על ההכנסה ששולמו
7,205	30	-	7,020	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 מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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" (להלן: "המלחמה"). מאז ניהלה ומנהלת מדינת ישראל לחימה בגזרות שונות, לרבות בצפון הארץ מול ארגון חיזבאללה, מול ארגון הטרור של החות'ים 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. לאורך החודשים הבאים ובעקבות הפרות של תנאי ההסכם וכשלון משא ומתן להמשכו, חודשה הלחימה בעזה, במסגרת מבצע "מרכבות גדעון" אשר במסגרתו הורחבה הלחימה הקרקעית ברצועת עזה לכל שטחה ובצורה אינטנסיבית ובמהלכו חולצו 8 גופות 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.

בחודש אוגוסט הכריז צה"ל על מבצע "מרכבות גדעון ב" ברצועת עזה אשר במהלכו חולצו גופתיהם של שני חטופים נוספים.

ביום 9 באוקטובר, 2025 ולאחר תום תקופת הדיווח נחתם הסכם הפסקת אש בין נציגי ישראל וחמאס ובעקבותיו שוחררו כל 20 החטופים החיים ובמהלך הימים הבאים הושבו 25 חללים חטופים. בעקבות החתימה על הסכם הפסקת האש והפחתה בסיכונים הכלכליים והפיסקליים הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית S&P במהלך חודש נובמבר על העלאת תחזית הדירוג של ישראל מ – "שלילית" ל – "יציבה".

נכון למועד פרסום הדוחות עדיין מוחזקים בשבי חמאס בעזה 3 חטופים חללים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 1:

כללי (המשך)

ב. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" (המשך)

נכון למועד פרסום הדוחות, להערכת הנהלת החברה, למלחמה ולמבצע "עם כלביא" לא הייתה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, תחומי פעילותה, מצב נכסיה המניבים, תקופות הסכמי השכירות והמגוון בתמהיל לקוחותיה עשוי למתן השפעות לרעה אפשריות של חידוש הלחימה על פעילותה של החברה, ככל שתרחש כזו.

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	30.9.2024	30.9.2025	
115.1	115.22	118.51	מדד המחירים לצרכן (ידוע - בסיס 2020)
114.8	115.01	117.83	מדד המחירים לצרכן (בגין - בסיס 2020)
3.647	3.71	3.306	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
3.796	4.1524	3.8807	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
0.763	0.8346	0.7638	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	
		%	

3.43	1.62	1.38	3.52	2.95	שיעורי העלייה של:
3.24	1.35	0.5	3.43	2.64	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
0.55	(1.3)	(1.81)	2.29	(9.35)	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(5.36)	3.29	(1.96)	3.51	2.22	דולר של ארה"ב
(5.35)	3.32	(1.99)	3.49	0.07	אירו
					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 תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
175,672	6,474	69,172	80,877
23,200	42,627	-	924
<u>198,872</u>	<u>49,101</u>	<u>69,172</u>	<u>81,801</u>
184,230	2,173	18,154	38,100

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
164,549	-	70,774	71,825
21,846	56,070	-	853
<u>186,395</u>	<u>56,070</u>	<u>70,774</u>	<u>72,678</u>
173,145	2,771	21,484	32,639

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
60,016	1,846	23,114	27,724
7,797	18,196	-	313
67,813	20,042	23,114	28,037
62,800	756	5,979	13,983

מחזור הפעולות מחיצוניים
מחזור הפעולות בין מגזריות

מחזור הפעולות

רווח מגזרי

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

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
אלפי ש"ח			
55,719	-	23,773	25,528
7,536	21,390	-	262
63,255	21,390	23,773	25,790
58,949	1,370	6,678	14,060

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
309,260	81,057	83,518	230,039	242,657	סך הכל רווח של מגזרים בני דיווח
התאמות:					
(41,531)	(13,094)	(11,423)	(30,916)	(33,537)	התאמה בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(14,799)	(3,906)	(4,911)	(11,224)	(12,089)	ביטול רווחים בין מגזריים והתאמות בגין הוצאות מגזריות
סכומים לא מוקצים:					
239,399	(150)	(1,475)	6,727	2,307	עלית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן
(514)	(117)	(564)	(381)	(1,074)	להשקעה ובהקמה, נטו
(35,337)	(9,112)	(8,903)	(26,526)	(29,419)	הוצאות מכירה ושיווק
(110)	(267)	(11)	(162)	208	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,970)	(3,345)	(10,112)	(10,131)	(22,956)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					הוצאות מימון, נטו
20,327	6,095	5,496	15,509	16,140	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
458,725	57,161	51,615	172,935	162,237	סך הכל רווח לפני מסים על ההכנסה

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 השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן:

31 בדצמבר 2024		30 בספטמבר 2024		30 בספטמבר 2025		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
432,849	433,079	426,092	437,041	650,327	665,744	אגרות חוב (1) (2)
162,943	163,566	161,570	161,570	-	-	ניירות ערך מסחריים סחירים (2) (3)

- (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.
- (3) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(8).

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

			נכסים פיננסיים
19,090	26,194	13,194	רמה 1
27,466	34,456	27,466	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 שערך 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, 2025 ולמשך תקופה 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 ו – 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.
- בימים 8 ו – 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, בהתאמה.
- 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 עלויות 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.נ 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.
9. ביום 12 ביולי, 2025 הבשילה המנה הראשונה של אופציות אשר הוענקו לעובדי החברה 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 – 74 אלף מניות, ובתמורה כוללת של כ – 15.4 מיליוני ש"ח.
10. במהלך תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתו של מבנה לוגיסטי נוסף (שני) בפארק התעשייה במערב בוקרשט רומניה, בשטח בנוי של כ – 11,500 מ"ר אשר נכון למועד הדיווח מושכר בחלקו לשוכר חיצוני.
11. במהלך חודש יולי 2025 לוותה החברה 12 מיליון אירו מתאגיד בנקאי ישראלי. ההלוואה צמודה לאירו ונושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.23% אשר תיפרע מידי 3 חודשים כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני, 2027.
12. 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 ("הנאמ"), 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 – 3.652 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 בספטמבר, 2025
(בלתי מבוקרים)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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- 95,033 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 16,049 אלפי ש"ח וכ- 5,496 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

נכסים

נכסים שוטפים:

135,704	217,358	171,410	מזומנים ושווי מזומנים
13,017	61,240	1,105	לקוחות והכנסות לקבל
21,710	16,855	19,425	ריבית לקבל
50,243	14,534	6,875	חייבים ויתרות חובה
-	-	428	מס הכנסה לקבל
488	488	488	מלאי ציוד בנייה
221,162	310,475	199,731	

נכסים לא שוטפים:

3,852,858	3,558,131	4,073,429	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
86,205	97,457	100,680	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
62,714	61,736	68,124	רכוש קבוע
4,227	4,751	2,655	נכסי זכות שימוש
6,812	7,010	7,246	מיסים נדחים
4,012,816	3,729,085	4,252,134	
4,233,978	4,039,560	4,451,865	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

100,670	104,665	42,567	חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב
263,895	261,872	100,368	ניירות ערך מסחריים
8,708	10,252	9,838	זכאים ויתרות זכות
6,487	5,980	8,566	ספקים ונותני שירותים
2,240	2,217	1,625	חלויות שוטפות בגין חכירה
-	-	480	ריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
1,707	1,952	-	מס הכנסה לשלם
383,707	386,938	163,444	

התחייבויות לא שוטפות:

332,409	332,376	607,760	אגרות חוב
-	-	46,568	הלוואה מתאגיד בנקאי
2,475	3,043	1,418	התחייבות בגין חכירה
2,093	2,308	2,087	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
336,977	337,727	657,833	

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

353,124	335,617	344,721	הון מניות נפרע וקרנות הון
3,160,170	2,979,278	3,285,867	עודפים
3,513,294	3,314,895	3,630,588	
4,233,978	4,039,560	4,451,865	

סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

יהונתן קפלן	מתן טיסר	יוסי גרוסמן	25 בנובמבר, 2025
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

73,054	19,240	19,165	52,552	44,761
9,090	2,717	2,847	7,252	8,027
82,144	21,957	22,012	59,804	52,788

הכנסות
הקמת דירות ומבנים
הכנסות ממערכות סולאריות

עלות ההכנסות

(72,370)	(18,743)	(17,725)	(52,022)	(41,420)
(7,429)	(2,348)	(2,049)	(6,741)	(5,997)
(79,799)	(21,091)	(19,774)	(58,763)	(47,417)

עלות הקמת דירות ומבנים
עלות תפעול מערכות סולאריות

2,345	866	2,238	1,041	5,371
-------	-----	-------	-------	-------

רווח גולמי

(6,254)	(2,090)	(1,088)	(4,728)	(6,625)
87	40	14	40	34
(362)	(341)	16	(362)	28

הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות, נטו
רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו

(4,184)	(1,525)	1,180	(4,009)	(1,192)
---------	---------	-------	---------	---------

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

(30,307)	(8,848)	(10,458)	(22,774)	(28,493)
41,911	11,636	12,986	32,712	36,359
351,080	47,199	41,601	134,893	128,773

הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

358,500	48,462	45,309	140,822	135,447
---------	--------	--------	---------	---------

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

(3,875)	(883)	(348)	(2,988)	(2,194)
---------	-------	-------	---------	---------

מיסים על ההכנסה

354,625	47,579	44,961	137,834	133,253
---------	--------	--------	---------	---------

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:

פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

(1,303)	1,282	(1,416)	194	(2,591)
286	(16)	-	59	-
37,227	2,292	1,981	10,007	6,484

שיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר
מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו

(7,562)	4,703	(4,255)	5,097	970
---------	-------	---------	-------	-----

פריטים שיינתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ של חברות מוחזקות, נטו

28,648	8,261	(3,690)	15,357	4,863
--------	-------	---------	--------	-------

סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים

383,273	55,840	41,271	153,191	138,116
---------	--------	--------	---------	---------

סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

354,625	47,579	44,961	137,834	133,253
---------	--------	--------	---------	---------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(351,080)	(47,199)	(41,601)	(134,893)	(128,773)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו פחת והפחתות הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו שערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות שיערוך הלוואה מתאגיד בנקאי שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים הפחתה של נכסי זכות שימוש
3,306	1,317	772	3,771	2,352	
362	341	(16)	362	(28)	
(29,109)	(9,241)	(9,817)	(22,326)	(27,644)	
-	-	(143)	-	(143)	
3,019	1,394	962	2,880	2,531	
9,006	2,293	622	6,712	5,100	
303	(234)	143	(275)	340	
28	(3)	(551)	(44)	(492)	
2,333	579	557	1,757	1,689	
(7,207)	(3,174)	(4,111)	(4,222)	(11,815)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

459	217	911	97	(485)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(1,203)	252	424	(219)	1,873	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
44	-	-	44	-	ירידה במלאי ציוד בנייה
1,113	(360)	1,457	606	2,079	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,082)	1,191	(243)	(538)	1,130	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עליה בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים מס הכנסה, נטו
4,153	5,856	7,575	6,231	4,121	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
833	725	(56)	179	(2,135)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
135	23	-	56	(6)	מזומנים נטו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
(3,755)	4,730	5,957	2,234	(5,238)	
29,109	9,241	9,817	22,326	27,644	
25,354	13,971	15,774	24,560	22,406	מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(2,506)	323	(2,579)	(1,993)	(7,762)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
793	111	16	793	28	תמורה מממוש רכוש קבוע
(58,936)	12,255	(43,621)	334	(48,258)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(1,222)	(740)	-	(1,370)	(555)	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
12,031	75	-	75	3,086	מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
(49,840)	12,024	(46,184)	(2,161)	(53,461)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

259,861	-	-	259,861	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים
-	-	-	-	308,225	הנפקת אגרות חוב
-	-	-	-	(159,861)	פירעון ניירות ערך מסחריים
(154,616)	(20,400)	(34,187)	(154,616)	(101,295)	פירעון אגרות חוב
-	-	47,191	-	47,191	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	(15,422)	-	(15,422)	רכישה עצמית של מניות החברה
(74,100)	-	-	(40,000)	(10,780)	דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה
(2,385)	(595)	(596)	(1,788)	(1,789)	פירעון התחייבות בגין חכירה
28,760	(20,995)	(3,014)	63,457	66,269	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
4,274	5,000	(33,424)	85,856	35,214	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(28)	3	551	44	492	רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
131,458	212,355	204,283	131,458	135,704	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
135,704	217,358	171,410	217,358	171,410	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – עסקאות מימון ואשראי שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

22,208	1,460	1,433	12,859	23,544	ריבית ששולמה
10,281	2,783	1,478	7,260	5,819	ריבית שהתקבלה
3,677	392	262	3,122	4,067	מיסים על ההכנסה ששולמו
28	-	-	28	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 38ד 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 בספטמבר 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 בספטמבר, 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 שנסיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 השלישי 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 30 ביוני 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.

25 בנובמבר, 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 השלישי 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 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 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו 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 30 ביוני 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.

25 בנובמבר, 2025

יוסי גרוסמן
מנהל כספים

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, 24/11/2025
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 30/9/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 25/8/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 213.8 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/6/2025.
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 13/10/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/9/2025, 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 30/9/2025.

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 (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

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 "סולארפינט" במבנים מס' 2-3, מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ב- 4 שנים נוספות, מ- 1/9/2025 ועד ל- 31/8/2029. דמ"ש בתקופת האופציה יהיו בתוספת ריאלית של 10% ביחס לדמ"ש בתקופה שקדמה לה, אולם בהתייחס לשטח האולם (5,402 מ"ר במבנה מס' 3) נקבעו ההנחות הבאות:
1/9/2025 - 31/8/2026 - 2 שנה הנחה,
1/9/2026 - 31/8/2027 - 1 שנה הנחה,
1/9/2027 - 31/8/2029 - ע"פ הסכם השכירות.
- (2) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 14/11/2025, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותנו בחוות הדעת הקודמת.
- (3) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/9/2025 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 254-1066075 - "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 השני של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. שכר הדירה של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, צמוד למדד המחירים לצרכן.
בתקופה בין 30/6/2025 ל- 30/9/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.36%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.04%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אמצע נובמבר 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 הרביעי 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 בביקוש לשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).



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

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 21/10/2025 (דו"ח למחצית השנייה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה של שנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 7% ובמשרדים עמד על 6.75%. "שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן 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 תעשיה ומלאכה". 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 הראשונה של שנת 2025. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2025 ביחס למחצית השנייה של שנת 2024.

* סקר מיום 17/2/2025.

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 נדל"ן" 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' ₪. 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.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שירותי המערכת בישראל (יח)



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



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

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).

4.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי

היא בשלבים מתקדמים של בניית מרל"ג באת. בית שמש, בשטח בנוי של 50,500

מ"ר, על מגרש בשטח של 40 דונם. שיעור התשואה שצופה החברה: 7.5% (שיעור

ההיוון נמוך באחוז אחד משיעור התשואה ולכן גם ע"פ דוגמא זו שיעור ההיוון הינו

6.5%).

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 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 - 7.09%.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שפואת המקרקעין בישראל (י"ח)



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 (₪)
1	5,003	241,198
2	5,836	306,374
3	6,804	329,681
4	7,685	386,556
סה"כ	25,328	1,263,809

תחשיבי ההערכה

מבנה מס' 1	₪ 42,396,000
מבנה מס' 2	₪ 53,552,000
מבנה מס' 3	₪ 57,643,000 +
מבנה מס' 4	₪ 67,871,000
סה"כ	₪ 221,462,000

לסיכום:

תחשיבי ההערכה הביאו לתוצאה לפיה חל שינוי קטן בשווי הנכס ביחס למועד 30/6/2025, אולם בהתחשב במצב הכללי כיום החלטנו שלא להעלות את השווי ההוגן של הנכס בשלב הזה מעבר לשווי שקבענו במועד 30/6/2025.
שווי הנכס במועד 30/9/2025 יישאר לפיכך בסך של **213,800,000 ₪**, לא כולל מע"מ.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שנאות המקרקעין בישראל (י"ח)



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 15,165,708 ₪ (נכון למועד הקובע)
שיעור היוון כולל 7.09%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	6.38%	7.09%	7.8%
שווי הנכס בש"ח	237,707,022	213,800,000 ₪	194,432,154 ₪

שיעור היוון:	עלייה של 10% -	הפחתה של כ- 19.368 מ' ₪
	ירידה של 10% -	תוספת של כ- 23.91 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% -	תוספת של כ- 21.493 מ' ₪
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 21.287 מ' ₪
שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה -		לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 21.287 מ' ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות 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 30/6/2025 ע"ס 213.8 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ), זהה לשווי נכון למועד הקובע 30/9/2025.

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
שכונת המחקר בירושלים



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

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 נקיה בערך מכחי של 6.75%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר לחקי	סה"כ דמ"ש לחודש	היוון לעמיתות לפי שיעור תקופת השכירות	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.75%	שווי הנכס
אולם	49.33 ₪	4,000	197,333 ₪	31/7/2026	300	1,924,391 ₪	50.00 ₪	200,000 ₪	34,285,714 ₪	32,469,328 ₪	34,393,719 ₪
משרדים ק.ק.	41.70 ₪	275	11,467 ₪	31/7/2026	300	111,827 ₪	42.00 ₪	11,550 ₪	1,980,000 ₪	1,875,104 ₪	1,986,930 ₪
ק. ביניים	32.30 ₪	102	3,295 ₪	31/7/2026	300	32,130 ₪	35.00 ₪	3,570 ₪	612,000 ₪	579,578 ₪	611,708 ₪
גלריה	32.30 ₪	901	29,104 ₪	31/7/2026	300	283,819 ₪	35.00 ₪	31,535 ₪	5,406,000 ₪	5,119,601 ₪	5,403,420 ₪
	סה"כ	5,003	241,198 ₪				סה"כ	246,655 ₪		סה"כ	42,395,778 ₪

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 לחקי	סה"כ דמ"ש לחקי	היוון לעמיתות לפי שיעור תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות	שווי הנכס
אולם - שנים 3-4	53.78 ₪	4,622	248,572 ₪	31/8/2029	1,410	10,298,589 ₪	54.00 ₪	249,588 ₪	42,786,514 ₪	33,128,316 ₪	43,426,905 ₪
משרדים ק.ק.	46.00 ₪	316	14,538 ₪	31/8/2029	1,410	602,303 ₪	46.00 ₪	14,536 ₪	2,491,886 ₪	1,929,392 ₪	2,531,696 ₪
ק. ביניים	35.64 ₪	149	5,310 ₪	31/8/2029	1,410	219,998 ₪	36.00 ₪	5,364 ₪	919,543 ₪	711,974 ₪	931,972 ₪
גלריה	35.64 ₪	1,065	37,954 ₪	31/8/2029	1,410	1,572,469 ₪	36.00 ₪	38,340 ₪	6,572,571 ₪	5,088,945 ₪	6,661,414 ₪
	סה"כ	5,836	306,374 ₪				סה"כ	307,828 ₪		סה"כ	53,551,987 ₪

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 לחקי	סה"כ דמ"ש לחקי	היוון לעמיתות לפי שיעור תקופת השכירות	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.75%	שווי הנכס
	51.78 ₪	5,402	279,717 ₪	31/8/2029	1,410	11,588,939 ₪	52 ₪	280,904 ₪	48,154,971 ₪	37,284,952 ₪	48,873,891 ₪
	35.64 ₪	153	5,453 ₪	31/8/2029	1,410	225,904 ₪	36 ₪	5,508 ₪	944,229 ₪	731,088 ₪	956,992 ₪
	35.64 ₪	1,249	44,511 ₪	31/8/2029	1,410	1,844,144 ₪	36 ₪	44,964 ₪	7,708,114 ₪	5,968,162 ₪	7,812,306 ₪
	סה"כ	6,804	329,681 ₪				סה"כ	331,376 ₪		סה"כ	57,643,189 ₪
	ממוצע	48.45 ₪					ממוצע	48.70 ₪		השווי בממוצע	57,643,000 ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שכונות המחקר (יח)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושכונות 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 נקייה בערך מוכי של 6.75%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת השונים לחודש	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס	היוון לפי שיעור	דחוי מתום תקופת השכירות	שווי הנוס
ולם	49.33 ₪	6,137	302,763 ₪	19/6/2028	978	9,045,543 ₪	306,850 ₪	50.00 ₪	52,602,857 ₪	44,049,730 ₪	53,095,273 ₪
שרדים באולם	38.31 ₪	359	13,752 ₪	19/6/2028	978	410,864 ₪	14,001 ₪	39.00 ₪	2,400,171 ₪	2,009,908 ₪	2,420,772 ₪
ביניים	55.14 ₪	124	6,837 ₪	19/6/2028	978	204,270 ₪	6,944 ₪	56.00 ₪	1,190,400 ₪	996,843 ₪	1,201,113 ₪
גלריה	34.24 ₪	1,424	48,763 ₪	19/6/2028	978	1,456,873 ₪	49,840 ₪	35.00 ₪	8,544,000 ₪	7,154,761 ₪	8,611,634 ₪
שרדים בגלריה	38.31 ₪	377	14,442 ₪	19/6/2028	978	431,464 ₪	14,703 ₪	39.00 ₪	2,520,514 ₪	2,110,683 ₪	2,542,148 ₪
	סה"כ	7,685	386,556 ₪				392,338 ₪	סה"כ		סה"כ	67,870,939 ₪
	ממוצע		50.30 ₪				51.05 ₪	ממוצע		השווי בממוצע	67,871,000 ₪

סה"כ בגישת ההכנסות (במעוגל)

מבנה מס' 1	42,396,000 ₪
מבנה מס' 2	53,552,000 ₪
מבנה מס' 3	57,643,000 ₪ +
מבנה מס' 4	67,871,000 ₪
סה"כ	221,462,000 ₪

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, 24/11/2025
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 30/9/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 25/8/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 182.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/6/2025.
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 13/10/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/9/2025, 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 30/9/2025.

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
שכונות 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 תעשייה 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 30/9/2025 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 30/9/2025 לתכנית זו אין כל מעמד סטטוטורי.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שטאות 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 השני של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. שכר הדירה של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, צמוד למדד המחירים לצרכן.
בתקופה בין 30/6/2025 ל- 30/9/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.36%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.04%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אמצע נובמבר 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 הרביעי 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 בביקוש לשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).



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

שיקולים בקביעת שיעור ההיוון

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 21/10/2025 (דו"ח למחצית השנייה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה 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".

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 הראשונה של שנת 2025. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2025 ביחס למחצית השנייה של שנת 2024.

* סקר מיום 17/2/2025.

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 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 ₪.



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

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"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 המרלוג"ג כ- 42 מ'.

מחיר העסקה: כ- 445 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

המרלוג"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).

4.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי היא

בשלב מתקדמים של בניית מרלוג"ג בא.ת. בית שמש, בשטח בנוי של 50,500 מ"ר, על מגרש

בשטח של 40 דונם. שיעור התשואה שצופה החברה: 7.5% (שיעור ההיוון נמוך באחוז אחד

משיעור התשואה ולכן גם ע"פ דוגמא זו שיעור ההיוון הינו 6.5%).

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



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	146,715
ב	2,600	153,882
ג	732	43,809
ד	1,220	65,306
ה'	735	44,700
ו'	1,150	63,464
ז'	1,750	96,938
ח'	2,000	116,409
סה"כ	12,605 מ"ר	₪ 731,223



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 מ' ש"ח = 7.4 מ' ש"ח X 27 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 30/9/2025 עד ל- 30/9/2032) - כ- 50.605 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	50.605 מ' ש
סה"כ שווי:	183.49 מ' ש

לסיכום:

תחשיבי ההערכה הביאו לתוצאה לפיה חל שינוי קטן בשווי הנכס ביחס למועד 30/6/2025. אולם בהתחשב במצב הכללי כיום, החלטנו שלא להעלות את השווי ההוגן של הנכס בשלב הזה מעבר לשווי שקבענו במועד 30/6/2025. שווי הנכס במועד 30/9/2025 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 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

שווי הנכס בגישת ההכנסות 50,605,000 ₪

סה"כ הכנסות לשנה 8,774,676 ₪ (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	51,546,000 ₪	50,605,000 ₪	49,590,000 ₪

בדיקת רגישות (ללא שינוי בערך הקרקע):

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 1.015 מ' ₪
ירידה של 10% - תוספת של כ- 0.941 מ' ₪

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 5.061 מ' ₪
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 5.06 מ' ₪

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 5.06 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



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 30/6/2025 ע"ס 182.0 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ), זהה לשווי נכון למועד הקובע 30/9/2025.

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

נספח - תוצאות תחשיבים

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 תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הגנסי השונים לחודש	מספר חודשים להיוון מתום תקופה עד ל- 30/9/2032	היוון עד ל- 30/9/2032 היוון של 6.5% ב- 6.5%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע	שווי
1.	62.09 מ	91,267 מ	31/07/2028	1,020	2,842,457 מ	62.00 מ	91,140 מ	50	4,004,229 מ	3,349,873 מ	6,192,330 מ
2.	58.49 מ	55,448 מ	31/01/2027	480	852,208 מ	59.00 מ	55,932 מ	68	3,191,641 מ	2,934,594 מ	3,786,802 מ
סה"כ	2,418	146,715 מ				147,072 מ				סה"כ	9,979,131 מ

שוכר	דמ"ש	שטח	סה"כ דמי	סיום	מספר	הכנסה תפעולית	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש	מספר חודשים	היוון	דחוי	שווי
	למ"ר	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים	נקייה בערך	למ"ר לחודש	לחלקי	להיוון	עד ל- 30/9/2032	מתום תקופת	הכנס
	לחודש				עד	מכחי	לאחר תום	הכנס	מתום תקופה	לפי שיעור	השכירות	לפי חלקיו
					סיום	של 6.5%	תקופת	השונים	חדית עד	היוון של 6.5%	למועד הקובע	השונים
					תקופה		שכירות	לחודש	ל- 30/9/2032		ב- 6.5%	
משנה שלישית	59.19 ₪	2,600	153,882 ₪	31/07/2028	1,080	5,047,989 ₪	60 ₪	156,000 ₪	50	8,653,848 ₪	5,673,952 ₪	10,721,941 ₪

[illegible][illegible]



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

סיכום תחשיבי האקסל הנ"ל

מספר שוכר בחוות הדעת	השווי בש"ח
א'1, א'2	9,979,131
ב	10,721,941
ג	2,977,524
ה', ד'	7,674,597
ו'	4,483,969
ז'	6,805,601
ח'	7,962,061
סה"כ	50,604,824

במעוגל: 50,605,000 ₪

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



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, 24/11/2025
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 30/9/2025.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 25/8/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 270.3 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/6/2025.
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 13/10/2025, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/9/2025, 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 30/9/2025.

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- 14/11/2025 זהה לרישום הזכויות על פי הנסחים הקודמים ששימשו אותנו בחוות הדעת הקודמת.
4. בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/9/2025 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 השני של שנת 2025), למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. שכר הדירה של הנכסים המושכרים ע"י חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ וע"י חברות הקבוצה, צמוד למדד המחירים לצרכן. בתקופה בין 30/6/2025 ל- 30/9/2025 עלה מדד המחירים ב- 1.36%. יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.04%. מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (וירדה בתחילת שנת 2024) והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אמצע נובמבר 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 הרביעי 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 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- 21/10/2025 (דו"ח למחצית השנייה של שנת 2024), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית השנייה 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". מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמוקמו 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 הראשונה של שנת 2025. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית הראשונה של שנת 2025 ביחס למחצית השנייה של שנת 2024.
- * סקר מיום 17/2/2025.
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' ₪. 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.



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

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 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).
4.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי היא בשלבים מתקדמים של בניית מרלוג בא.ת. בית שמש, בשטח בנוי של 50,500 מ"ר, על מגרש בשטח של 40 דונם. שיעור התשואה שצופה החברה: 7.5% (שיעור ההיוון נמוך באחוז אחד משיעור התשואה ולכן גם ע"פ דוגמא זו שיעור ההיוון הינו 6.5%).

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 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%.



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 (₪)
1	2,724	147,761
2	3,200	145,577
3	4,558	227,317
4 (אגף מזרחי)	2,170	114,488
4 (אגף מערבי)	3,271	186,101
5	4,300	218,126
6-7	8,500	404,005
סה"כ	28,723 מ"ר	1,443,375 ₪

תחשיבי ההערכה

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

מבנה מס' 1	26,481,806 ₪
מבנה מס' 2	29,389,422 ₪
מבנה מס' 3	42,657,073 ₪ +
מבנה מס' 4 (מזרח)	21,348,543 ₪
מבנה מס' 4 (מערב)	33,966,534 ₪
מבנה מס' 5	39,864,791 ₪
מבנים מס' 6-7	80,038,157 ₪
סה"כ	273,746,326 ₪

סיכום ההערכה

שווי הנכס במועד 30/9/2025 יישאר לפיכך בסך של **274,000,000 ₪**, לא כולל מע"מ (ללא שינוי ביחס למועד 30/6/2025).



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

טבלת רגישות (מבנים מס' 1-7)

שווי הנכס	274,000,000 ₪
סה"כ הכנסות לשנה	17,320,500 ₪ (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	304,402,460	274,000,000 ₪	249,215,827 ₪

שיעור היוון:	עלייה של 10% - ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 24.784 מ' ₪ תוספת של כ- 30.402 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% - ירידה של 10% -	תוספת של כ- 27.464 מ' ₪ הפחתה של כ- 27.347 מ' ₪
שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - ירידה של 10% -		לא רלבנטי (תפוסה מלאה) הפחתה של כ- 27.347 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 כפי שנקבע על-ידי נכון למועד 30/6/2025 ע"ס 274.0 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ), זהה לשווי נכון למועד הקובע 30/9/2025.

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

א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלוקת 45-47, 52 בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסת תפעולית נקיה בערך מכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר חום	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס	היוון לצמיתות לפי שיעור	דחוי מתווה תקופות	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
	47.90 ₪	2,269	108,694 ₪	06/07/2028	995	3,309,444 ₪	52.00 ₪	117,988	20,975,644 ₪	17,624,793 ₪	20,934,237 ₪
אליאס וקסמן - אולם	79.42 ₪	129	10,245	06/07/2028	995	311,937 ₪	79.00 ₪	10,191	1,811,733 ₪	1,522,310 ₪	1,834,247 ₪
אליאס וקסמן - משרדים ק.ק.	56.73 ₪	208	11,799	06/07/2028	995	359,263 ₪	57.00 ₪	11,856	2,107,733 ₪	1,771,024 ₪	2,130,287 ₪
אליאס וקסמן - משרדים גלריה	27.73 ₪	426	11,815	06/07/2028	995	359,724 ₪	28.00 ₪	11,928	2,120,533 ₪	1,781,771 ₪	2,141,503 ₪
אליאס וקסמן - גלריה	50.19 ₪	1237	62,083	30/06/2028	989	1,879,836 ₪	52.00 ₪	64,324	11,435,378 ₪	9,618,671 ₪	11,498,506 ₪
אולם SMO-EL	60.51 ₪	139	8,411	30/06/2028	989	254,692 ₪	61.00 ₪	8,479	1,507,378 ₪	1,267,905 ₪	1,522,597 ₪
משרדים ק.ק. SMO-EL	60.51 ₪	204	12,345	30/06/2028	989	373,792 ₪	61.00 ₪	12,444	2,212,267 ₪	1,860,810 ₪	2,234,602 ₪
גלריית אחסנה SMO-EL	25.67 ₪	75	1,925	30/06/2028	989	58,286 ₪	27.00 ₪	2,025	360,000 ₪	302,808 ₪	361,094 ₪
	סה"כ	4,558	227,317	142,553 ₪				239,235 ₪		סה"כ	42,657,073 ₪



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 מזרחי

שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 4 - חלק מזרחי
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	השוכר סיאט דיאגנוסטיקה
לפי חלקיו		לפי שיעור	הנכס	תום	מכחי	עד				בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
			לחודש	שכירות		תקופה					
16,998,450 ₪	12,552,623 ₪	16,926,578 ₪	95,212 ₪	52.00 ₪	4,445,827 ₪	1,709	30/06/2030	90,421 ₪	1,831	49.38 ₪	אולם אחסנה - שנה שלישית ואילך
2,384,878 ₪	1,736,579 ₪	2,341,689 ₪	13,172 ₪	37.00 ₪	648,299 ₪	1,709	30/06/2030	13,185 ₪	356	37.04 ₪	תוספת משרדים
1,965,215 ₪	1,430,186 ₪	1,928,533 ₪	10,848 ₪	32.00 ₪	535,029 ₪	1,709	30/06/2030	10,882 ₪	339	32.10 ₪	גלריית אחסנה
21,348,543 ₪	סה"כ		119,232 ₪	54.95 ₪				114,488 ₪	2,170	52.76 ₪	במועד הקובע

מבנה 4 - חלק מערבי

שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 4 - חלק מערבי
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	השוכר גיברט
לפי חלקיו		לפי שיעור	הנכס	תום	מכחי	עד				בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
			לחודש	שכירות		תקופה					
25,333,915 ₪	21,981,930 ₪	25,191,111 ₪	141,700 ₪	52.00 ₪	3,351,985 ₪	779	30/11/2027	137,980 ₪	2,725	50.64 ₪	אולם - מימוש אופציה
1,381,876 ₪	1,195,743 ₪	1,370,311 ₪	7,708 ₪	41.00 ₪	186,133 ₪	779	30/11/2027	7,662 ₪	188	40.76 ₪	משרדים ק.ק. בתקופת האופציה
4,013,319 ₪	3,472,742 ₪	3,979,733 ₪	22,386 ₪	41.00 ₪	540,578 ₪	779	30/11/2027	22,252 ₪	546	40.76 ₪	משרדים בגלריה בתקופת האופציה
3,237,424 ₪	2,795,133 ₪	3,203,200 ₪	18,018 ₪	33.00 ₪	442,291 ₪	779	30/11/2027	18,206 ₪	546	33.35 ₪	גלריית אחסנה בתקופת האופציה
33,966,534 ₪	סה"כ		189,812 ₪	58.03 ₪				186,101 ₪	3,271	56.89 ₪	במועד הקובע

מבנה 5

שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 5
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	השוכר אור מאניה
לפי חלקיו		לפי שיעור	הנכס	תום	מכחי	עד				בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
			לחודש	שכירות		תקופה					
34,215,408 ₪	24,961,772 ₪	33,742,222 ₪	189,800 ₪	52.00 ₪	9,253,636 ₪	1,723	14/07/2030	186,899 ₪	3,650	51.21 ₪	אולם אחסנה - שנים 6-10
1,759,611 ₪	1,282,283 ₪	1,733,333 ₪	9,750 ₪	39.00 ₪	477,329 ₪	1,723	14/07/2030	9,641 ₪	250	38.56 ₪	משרדים שנים 6-10
3,889,771 ₪	2,821,022 ₪	3,813,333 ₪	21,450 ₪	33.00 ₪	1,068,749 ₪	1,723	14/07/2030	21,586 ₪	650	33.21 ₪	גלריית אחסנה שנים 6-10
											דחוי למועד הקובע
39,864,791 ₪	סה"כ		221,000 ₪	51.40 ₪				218,126 ₪	4,300	50.73 ₪	במועד הקובע



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

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 לחלקי	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אלמות אחסנה - שנה רביעית ואילך	43.35 ₪	8,500	368,444 ₪	14/09/2029	1,423	15,458,722 ₪	49.40 ₪	419,900 ₪	74,648,889 ₪	58,199,121 ₪	73,657,843 ₪
תוספת בעבור משרדים בשני המבנים	30.86 ₪	284	8,763 ₪	14/09/2029	1,423	367,665 ₪	31.00 ₪	8,804 ₪	1,565,156 ₪	1,220,255 ₪	1,587,920 ₪
גלריית אחסנה במבנה 6	26.41 ₪	636	16,799 ₪	14/09/2029	1,423	704,824 ₪	26.00 ₪	16,536 ₪	2,939,733 ₪	2,291,928 ₪	2,996,752 ₪
התאמות בשני המבנים	1.18 ₪	8,500	10,000 ₪	14/09/2029	1,423	28,462 ₪	1.50 ₪	12,750 ₪	2,266,667 ₪	1,767,180 ₪	1,795,641 ₪
במועד הקובע	47.53 ₪	8,500	404,005 ₪				53.88 ₪	457,990 ₪		סה"כ	80,038,157 ₪

סה"כ בגישת ההכנסות

מבנה מס' 1	26,481,806 ₪
מבנה מס' 2	29,389,422 ₪
מבנה מס' 3	42,657,073 ₪
מבנה מס' 4 (מזרח)	21,348,543 ₪
מבנה מס' 4 (מערב)	33,966,534 ₪
מבנה מס' 5	39,864,791 ₪
מבנים מס' 6-7	80,038,157 ₪
סה"כ	273,746,326 ₪