



**villar**  
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025





## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2025

#### תוכן העניינים

1. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. פרק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.
3. פרק שלישי - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
4. פרק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד.
5. פרק חמישי - מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025.
6. פרק שישי - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
7. פרק שביעי - הערכות שווי מהותיות מאוד.



**פרק ראשון: תיאור עסקי התאגיד**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

## תוכן העניינים

### עמוד

### נושא

4	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	.1
6	תיאור תחומי פעילות הקבוצה	.2
7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	.3
7	חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקה	.4
9	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	.5
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	.6
16	<b>תחום פעילות – השכרת מבנים</b>	.7
16	מידע כללי על תחום הפעילות	7.1
16	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.2
18	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	7.3
18	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	7.4
19	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	7.5
20	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם	7.6
20	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.7
20	סוגי נכסים מניבים ושימושים עיקריים	7.8
20	תמהיל שוכרים	7.9
21	תמצית תוצאות תחום הפעילות	7.10
22	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	7.11
23	פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב של תחום הפעילות	7.12
24	פילוח NOI של תחום הפעילות לפי שימושים	7.13
25	רווחי והפסדי שערודך של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים	7.14
26	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למי"ר לפי שימושים בפועל	7.15
26	פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות לפי שימושים ומיקום גיאוגרפי	7.16
27	פילוח מספר נכסים מניבים של תחום הפעילות לפי שימושים בפועל	7.17
27	פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל של תחום הפעילות לפי שימושים	7.18
28	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	7.19
29	מבנים ונכסים בהקמה	7.20
31	עתודות וקרקעות להשקעה שטרם הוחל בפיתוחן וזכויות להקצאת מקרקעין	7.21
33	רכישת ומכירת נכסים וקרקעות	7.22
34	התאמות הנדרשות ברמת החברה	7.23
35	נכסי נדל"ן להשקעה אשר שועבדו להבטחת התחייבויות החברה על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור	7.24

	<b>תחום פעילות – הקמת מבנים תעשייתיים לחברות הקבוצה ודירות למגורים</b>	8
48	כללי	8.1
48	שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו בישראל	8.2
49	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	8.3
49	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הבניה למגורים	8.4
49	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הבניה למגורים	8.5
50	מבנה התחרות בתחום הבניה למגורים ושינויים החלים בו	8.6
50	תמצית התוצאות של תחום הפעילות	8.7
50	לקוחות	8.8
50	צבר הכנסות ומקדמות	8.9
50	כושר ייצור ועתודות קרקע לבניה למגורים בישראל	8.10
50	ספקים וקבלני משנה (עיקריים)	8.11
50	הון אנושי	8.12
51	מידע אודות פרויקט בהקמה מהותי מאד	8.13
55	מידע אודות פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע לדירות למגורים	8.14
56	<b>תחום פעילות - מתן שירותי ארכיבאות בישראל ברומניה</b>	9
56	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	9.1
57	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	9.2
57	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	9.3
	התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות שיש בהם כדי להשפיע השפעה מהותית על תחום הפעילות	9.4
57	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות	9.5
58	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם	9.6
58	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	9.7
58	מוצרים ושרותים	9.8
59	מוצרים חדשים	9.9
59	לקוחות	9.10
59	שיווק והפצה	9.11
59	כושר ייצור ואחוז התפוסה	9.12
59	רכוש קבוע ומתקנים	9.13
59	הון אנושי	9.14
59	חומרי גלם וספקים	9.15
60	<b>פעילויות נוספות</b>	10
60	ציוד בניה ובטיחות בבעלות חברות הקבוצה	10.1
60	הקמה והפעלת מערכות סולאריות	10.2
61	השקעות פיננסיות ופעילויות אחרות	10.3
62	<b>מידע המתייחס לחברה בכללותה</b>	11
62	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה	11.1
62	רכוש קבוע ומתקנים	11.2
63	הון חוזר	11.3
63	השקעות ורכישות	11.4
63	מימון	11.5
64	מיסוי	11.6
64	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	11.7
64	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	11.8
64	הסכמים מהותיים	11.9
64	הליכים משפטיים	11.10
64	יעדים ואסטרטגיה עסקית	11.11
65	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	11.12
65	מידע כספי לגבי איזורים גאוגרפיים	11.13
65	גורמי סיכון	11.14

## 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל בשנת 1975 על-פי פקודת החברות [נוסח חדש] כחברה פרטית בשם טרומאסבסט קירות מסך ומחיצות בע"מ. בחודש אוקטובר 1982 החליפה החברה את שמה לשמה הנוכחי. בחודש מרס 1993 היתה החברה לחברה ציבורית, ומניותיה הונפקו לציבור והחלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

לחברה כיום שלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים:

- א. השכרת מבנים - ר' סעיף 7 להלן;
- ב. הקמת מבנים לוגיסטיים ותעשייתיים לשימוש חברות הקבוצה ודירות למגורים - ר' סעיף 8 להלן;
- ג. מתן שירותי ארכיבאות - ר' סעיף 9 להלן;

בנוסף לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, לחברה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומים אלו ואשר אף אחת מהן כשלעצמה, אינה מהותית לפעילות החברה. לפירוט נוסף ר' סעיף 10 להלן.



## 2. תיאור תחומי פעילות הקבוצה

### א. השכרת מבנים

החברה עוסקת, באמצעות חברות הבת שלה, בהשכרת מבנים (בעיקר מבנים לתעשייה ולוגיסטיקה) בישראל וברומניה בשטח כולל של כ- 525,000 מ"ר. הזכויות בנכסים אלה נרכשו ברובן על ידי וילאר נכסים (1985) בע"מ ("וילאר נכסים") ויתרתן על ידי חברות בנות נוספות. כמו כן לוילאר נכסים זכויות בארבעה מקבצי דיור לעולים חדשים המושכרים לשוכר אחד.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים – האחד, בפארק התעשייה במערב בוקרשט, רומניה הושלמה הקמתו של המבנה השני מתוך שישה המתוכננים להיות מוקמים בפארק, בשטח בנוי כולל של כ- 11,500 מ"ר ואשר מושכר בחלקו לשוכרת חיצונית; והשני, באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, הושלמה הקמתו של המבנה הראשון מתוך שלושה המתוכננים, בשטח בנוי של כ- 5,500 מ"ר ואשר הושכר במלואו לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.

במהלך שנת 2025 רכשה החברה מבנה משרדים בבנימינה בשטח בנוי של כ- 3,200 מ"ר המושכר במלואו לשוכרים חיצוניים.

לפרטים נוספים ר' סעיף 7 להלן.

### ב. הקמת מבנים תעשייתיים לשימוש חברות הקבוצה וייזום והקמת דירות למגורים

החברה עוסקת בהקמת מבני תעשייה ולוגיסטיקה לשימוש חברות הקבוצה;

כאמור לעיל, במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים במערב בוקרשט רומניה ובבאר שבע בשטח בנוי כולל של כ- 17,000 מ"ר. כמו כן המשיכה החברה בהקמת מבנים נוספים לחברות הקבוצה אשר הקמתם טרם הושלמה נכון לתום תקופת הדיווח.

הקבוצה עוסקת בייזום והקמת מבנים ודירות למגורים;

בשנת 2025 עסקה החברה בהמשך הקמתו של פרויקט קומבינציה למגורים ברחוב הברון הירש ברמת אביב בתל אביב עבור חברת בת בקבוצה המוחזקת בשיעור של 60% במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובינוי מחדש).

בשנת 2023 רכשה החברה חטיבת קרקע בעתלית שבחוף הכרמל בשטח של כ- 21.2 דונם עליה מתוכננות להקמה כ- 139 דירות בתמהיל משולב (על בסיס התב"ע הקיימת). החברה פועלת לשינוי התב"ע והתכנון הקיים לתוספת זכויות בניה ולהגדלת הצפיפות בפרויקט.

בשנת 2023 רכשה החברה זכויות במקרקעין באור עקיבא להקמת כ- 84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה עתידית. במהלך שנת 2025 חתמה החברה על ארבעה הסכמים נוספים לרכישת זכויות באותה חטיבת קרקע להקמת כ- 40 יחידות דיור נוספות כך שנכון לסוף שנת 2025 מחזיקה החברה בזכויות להקמת כ- 124 יחידות בעיר.

לפרטים נוספים ר' סעיף 8 להלן.

ג. מתן שירותי ארכיבאות - מתן שירותי ארכיב, גניזה, אחסון ואחזור של מסמכים ומדיה ללקוחות שונים בישראל וברומניה. לפרטים נוספים ר' סעיף 9 להלן.

ד. פעילויות נוספות – החברה מקימה ומפעילה מערכות סולאריות לייצור חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים שבעלות חברות הקבוצה. כמו כן מספקת החברה השכרת ציוד בניה הנדסי, תבניות, משאבות בטון ועגורנים לבניה וכן ניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד. בנוסף השקיעה החברה בחברת גרינאוניקס אשר פיתחה טכנולוגיה לגידול ומסחור של ירקות על טריים ממשפחת עדשי המים וכן השקיעה בחברת טריכום אשר הקימה חוות ריבוי וגידול של צמח הקנאביס לצרכים רפואיים.

פעילויות אלו אינן מהותיות לפעילויות הקבוצה. לפרטים נוספים ר' סעיף 10 להלן.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ביום 12 ביולי 2025 הבשילה המנה הראשונה של אופציות אשר הוענקו לעובדי החברה במסגרת תכנית הטבה לעובדים מיום 31 במאי, 2023. בהתאם להחלטת דירקטוריון בדבר אישור תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה מיום 28 במאי, 2025 החברה ובעקבות מימוש של כ- 208 אלף אופציות רכשה החברה מהעובדים את סך המניות אשר נבעו מהמימוש כאמור אשר הסתכמה לכ- 74 אלף מניות.

למיטב ידיעת החברה ולמעט האמור לעיל, לא התבצעה עסקה נוספת של החברה או של בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך התקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח.

### 4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקה

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד בשנים 2024 ו- 2025 ר' להלן וכן ביאור 21 ד' – ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק שלישי בדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה נכון ליום 31.12.2025 הינה כ- 3.43 מיליארדי ש"ח (כולל עליות ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה).

למיטב ידיעת החברה לא חלות עליה מגבלות כלשהן לחלוקת דיבידנד, בכפוף להוראות כל דין ולמעט על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות ט', י"ו - יא').

על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) רק בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכל התנאים הבאים במצטבר:

- (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,700 מיליון ש"ח;
- (2) כי כל חלוקה לא תעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה (לא כולל שערוכי נכסים, למעט במקרה של מכירת נכס); על אף האמור, במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין רווחי שנה מסויימת תהיה לה הזכות לחלק את אותם 50% מרווחי אותה שנה (שלא בוצעה על בסיס חלוקה) בשנים שלאחריה, ובכלל זה בגין השנים שקדמו למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות;
- (3) אם היחס בין הון עצמי מתואם לסך המאזן, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת משיעור של 30%;
- (4) כי במועד קבלת החלטה בדבר ביצוע החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, וכן אינה מצויה בהפרה של הוראות השטר ותנאי אגרות החוב, ובצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור;
- (5) במועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה, לא התקיים (או יתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) אירוע הפרה לפי סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (כולל תקופות ההמתנה והתיקון המנויות באותו סעיף) ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור;
- (5) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל;
- (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

## מדיניות חלוקת דיבידנדים

לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד שאומצה ביום 10 בפברואר 2013 כפי שעודכנה מעת לעת, לפיה, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי, בשיעור שלא יפחת מ- 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה האחרונים לפני קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. החברה תנטרל מהרווח הנקי את השפעות שערך הנכסים של החברה והשפעות שערך הנכסים שנוצרו כתוצאה מיישום שיטת השווי המאזני בחברות כלולות של החברה (רווחי אקוויטי), כך שאלה לא יילקחו בחשבון בעת חישוב הרווחים הראויים לחלוקה כהגדרת בחוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

חלוקת הדיבידנד בפועל כפופה לעמידה בתנאים הדרושים לכך על פי כל דין ולקיומם של רווחים ראויים לחלוקה מספיקים, במועדים הרלבנטיים, ובכלל זה מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ולהחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה בגין כל חלוקה וכן בכפוף לכל החלטה אחרת אותה רשאי הדירקטוריון לקבל מעת לעת לרבות לעניין ייעוד אחר לרווחי החברה ושינוי המדיניות האמורה.

ביום 27 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח (כ – 2.26 ש"ח למניה), המהווה שיעור של כ – 16% מסך הרווח הנקי ושל כ – 25% מסך הרווח בנטרול השפעות שערך הנכסים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2023.

ביום 27 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 34.1 מיליון ש"ח (כ – 1.925 ש"ח למניה), המהווה שיעור של כ – 24.4% מסך הרווח הנקי ושל כ – 25% מסך הרווח בנטרול השפעות שערך הנכסים של החברה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה, לתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 שנתיימה ביום 30.9.2024.

ביום 27 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10.78 מיליון ש"ח (כ – 0.61 ש"ח למניה), המהווה, יחד עם הדיבידנד שחולק ביום 27 בנובמבר 2024, שיעור של כ – 12.5% מסך הרווח הנקי ושל כ – 25% מסך הרווח בנטרול השפעות שערך הנכסים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2024.

ביום 25 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 32.9 מיליון ש"ח (כ – 1.857 ש"ח למניה), המהווה שיעור של כ – 24.9% מסך הרווח הנקי ושל כ – 25% מסך הרווח בנטרול השפעות שערך הנכסים של החברה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה, לתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 שנתיימה ביום 30.9.2025.

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן נתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות בשנת 2025:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
<b>סך הכנסות</b>						
355,490	(89,627)	103,497	92,188	13,069	236,363	מחיצוניים
-	(93,739)	1,267	-	61,359	31,113	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>355,490</b>	<b>(183,366)</b>	<b>104,764</b>	<b>92,188</b>	<b>74,428</b>	<b>267,476</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>סך עלויות</b>						
92,449	(47,356)	53,745	51,682	14,047	20,331	עלויות מתחום הפעילות
-	(78,693)	4,922	17,662	56,799	(690)	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>92,449</b>	<b>(126,049)</b>	<b>58,667</b>	<b>69,344</b>	<b>70,846</b>	<b>19,641</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>חלוקת העלויות החיצוניות על פי:</b>						
79,255	(78,565)	40,551	28,756	68,182	20,331	עלויות משתנות
13,194	(44,820)	18,116	40,588	-	(690)	עלויות קבועות
261,548	(57,317)	46,087	22,165	5,625	244,988	רווח גולמי - תוצאות המגזר מיוחסות לבעלי החברה האם ***
1,493	-	10	679	(2,043)	2,847	רווח גולמי - תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה **
<b>263,041</b>	<b>(57,317)</b>	<b>46,097</b>	<b>22,844</b>	<b>3,582</b>	<b>247,835</b>	<b>סך רווח גולמי - תוצאות המגזר **</b>
74%	-	44%	24.8%	4.8%	92.7%	שיעור הרווח הגולמי תוצאות המגזר **
<b>סך הנכסים ליום 31.12.2025</b>						
<b>5,436,321</b>	<b>279,388</b>	<b>96,840</b>	<b>50,253</b>	<b>389,514</b>	<b>4,620,326</b>	
<b>סך ההתחייבויות ליום 31.12.2025</b>						
<b>1,636,776</b>	<b>814,120</b>	<b>5,636</b>	<b>19,300</b>	<b>123,530</b>	<b>674,190</b>	

(\*) כל העלויות הינן עלויות משתנות למעט הוצאות פחת. במגזר הארכיב העלויות הקבועות כוללות גם הוצאות שכ"ד וארנונה.

לפרטים נוספים בעניין המידע הכספי לגבי תחומי פעילותה של החברה ר' ביאור 31 לדוחות הכספיים.

(\*\*) הרווח המוצג הינו רווח גולמי.

5.2. להלן נתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות בשנת 2024:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות * למאוחד	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת * מבנים	
<b>סך הכנסות</b>						
328,455	(83,056)	95,878	94,790	-	220,843	מחיצוניים
-	(104,771)	1,124	-	74,428	29,219	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>328,455</b>	<b>(187,827)</b>	<b>97,002</b>	<b>94,790</b>	<b>74,428</b>	<b>250,062</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>סך עלויות</b>						
75,525	(41,525)	47,884	49,229	1,457	18,480	עלויות מתחום הפעילות
-	(89,972)	4,540	17,117	68,911	(596)	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>75,525</b>	<b>(131,497)</b>	<b>52,424</b>	<b>66,346</b>	<b>70,368</b>	<b>17,884</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>חלוקת העלויות החיצוניות על פי: **</b>						
61,833	(89,352)	35,909	26,428	70,368	18,480	עלויות משתנות
13,692	(42,145)	16,515	39,918	-	(596)	עלויות קבועות
247,822	(56,330)	44,563	26,847	4,232	228,510	רווח גולמי - תוצאות המגזר מיוחסות לבעלי החברה האם ***
5,108	-	15	1,597	(172)	3,668	רווח גולמי - תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה ***
<b>252,930</b>	<b>(56,330)</b>	<b>44,578</b>	<b>28,444</b>	<b>4,060</b>	<b>232,178</b>	<b>סך רווח גולמי - תוצאות המגזר ***</b>
77%	-	46%	30%	5.5%	92.8%	שיעור הרווח הגולמי תוצאות המגזר ***
<b>סך הנכסים ליום 31.12.2024</b>						
<b>5,039,626</b>	<b>250,525</b>	<b>92,637</b>	<b>48,469</b>	<b>360,681</b>	<b>4,287,313</b>	
<b>סך ההתחייבויות ליום 31.12.2024</b>						
<b>1,503,003</b>	<b>764,077</b>	<b>5,014</b>	<b>17,973</b>	<b>141,904</b>	<b>622,475</b>	

(\*) כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.  
 (\*\*) כל העלויות הינן עלויות משתנות למעט הוצאות פחת. במגזר הארכיב העלויות הקבועות כוללות גם הוצאות שכ"ד וארנונה.  
 לפרטים נוספים בעניין המידע הכספי לגבי תחומי פעילותה של החברה ר' ביאור ר' 31 לדוחות הכספיים.  
 (\*\*\*) הרווח המוצג הינו רווח גולמי.

5.3. להלן נתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות בשנת 2023:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות * למאוחד	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת * מבנים	
<b>סך הכנסות</b>						
312,249	(70,818)	82,355	94,422	1,416	204,874	מחיצוניים
-	(79,087)	1,178	-	50,649	27,260	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>312,249</b>	<b>(149,905)</b>	<b>83,533</b>	<b>94,422</b>	<b>52,065</b>	<b>232,134</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>סך עלויות</b>						
78,276	(39,303)	46,771	50,677	1,513	18,618	עלויות מתחום הפעילות
-	(66,564)	3,972	16,079	47,050	(537)	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
<b>78,276</b>	<b>(105,867)</b>	<b>50,743</b>	<b>66,756</b>	<b>48,562</b>	<b>18,081</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
חלוקת העלויות החיצוניות על פי: **						
63,186	(64,449)	33,399	27,055	48,563	18,618	עלויות משתנות
15,090	(41,418)	17,344	39,701	-	(537)	עלויות קבועות
229,939	(44,038)	32,785	25,802	3,300	212,090	רווח גולמי - תוצאות המגזר מיוחסות לבעלי החברה האם ***
4,034	-	5	1,864	202	1,963	רווח גולמי - תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה ***
<b>233,973</b>	<b>(44,038)</b>	<b>32,790</b>	<b>27,666</b>	<b>3,502</b>	<b>214,053</b>	<b>סך רווח גולמי - תוצאות המגזר ***</b>
74.9%	-	39.3%	29.3%	6.7%	92.2%	שיעור הרווח הגולמי תוצאות המגזר ***
<b>4,449,770</b>	<b>254,012</b>	<b>91,800</b>	<b>55,697</b>	<b>222,906</b>	<b>3,825,355</b>	<b>סך הנכסים ליום 31.12.2023</b>
<b>1,232,551</b>	<b>615,014</b>	<b>10,559</b>	<b>19,846</b>	<b>27,771</b>	<b>559,361</b>	<b>סך ההתחייבויות ליום 31.12.2023</b>

- (\*) כולל חלקה היחסי של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- (\*\*) כל העלויות הינן עלויות משתנות למעט הוצאות פחת. במגזר הארכיב העלויות הקבועות כוללות גם הוצאות שכ"ד וארנונה.
- לפרטים נוספים בעניין המידע הכספי לגבי תחומי פעילותה של החברה ר' ביאור ר' 31 לדוחות הכספיים.
- (\*\*\*) הרווח המוצג הינו רווח גולמי.

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

**השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על המשק הישראלי ועל פעילות החברה**

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על המשק הישראלי ועל פעילות החברה ר' ביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק שלישי לדוח זה.

**השפעות המלחמה באירופה על המשק ועל פעילות החברה**

בתחילת שנת 2022 החלה מתיחות בין רוסיה לאוקראינה אשר התפתחה למלחמה עם פלישתה של רוסיה לאוקראינה ביום 24 בפברואר 2022 ואשר ממשיכה להתנהל עד ימים אלה. בשלב זה, למרות ההשפעה של המלחמה בעיקר על מחיר חומרי הגלם של החברה המשמשים לבניה, אין לכך השפעה מהותית על תוצאות החברה ופעילותה בישראל וברומניה. הנהלת החברה ממשיכה במעקב אחר התפתחות האירועים.

**מצב המשק הישראלי<sup>1</sup>**

קבוצה העוסקת, בין היתר, בתחום הנדל"ן המניב בישראל, עשויה הקבוצה להיות חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

שנת 2025 לוותה בהתמשכותה של מלחמת חרבות ברזל, אשר תרמה לרמת אי הוודאות הציבורית הגבוהה והשפעתה הכלכלית הרבה על המשק על אף כניסתה לתוקף של הפסקת האש באוקטובר 2025. כמו כן, בחודש פברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", אשר נכון למועד הדיווח עדיין מתנהל.

במהלך שנת 2025, מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור שנתי של כ- 2.6% כאשר לקראת סוף השנה, ובעקבות התמתנות עליות המחירים, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית במשק ב- 0.25% כך שזו עמדה לסוף שנת 2025 על שיעור של 4.25%. בעקבות המשך ירידות המחירים בתחילת 2026 הודיע בנק ישראל על הורדה נוספת של שיעור הריבית ב- 0.25%, כך שנכון למועד הדיווח עומד שיעור ריבית בנק ישראל על 4%. בשנת 2025 הנתונים הענפיים הצביעו על התאוששות במהלכה צמח המשק בשיעור גבוה מהמצופה של כ- 3.1% (לעומת 0.9% בשנת 2024) וכן חלה עליה בתוצר לנפש של 1.7% (לעומת 0.4% בשנת 2024) וצמיחת המגזר העסקי בשיעור של כ- 3.4%. תחזית הצמיחה לשנת 2026 של בנק ישראל עומדת על כ- 5.2%.

שיעור האבטלה המורחב בישראל נותר נמוך ויציב בשיעור של כ- 3.1% ותחזית בנק ישראל היא כי לא צפוי שינוי מהותי בשיעור האבטלה בשנת 2026.

עוד יצויין כי החברה איננה יכולה להעריך את ההשפעה העתידית של המצב הבטחוני, התמשכות המלחמה, לרבות מבצע "שאגת הארי", המשך אי היציבות במזרח אירופה ותחילתה של "מלחמת הסחר" והעלאת המכסים על-ידי ארה"ב על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

• **תחום הנדל"ן המניב בישראל**

שנת 2025 התאפיינה, בהמשך מגמת הצמיחה בענף הנדל"ן המניב שהתבטאה ברמת ביקושים גבוהה, תוך שמירה על מחירי שכירות ושיעורי תפוסה גבוהים. בתקופת הדוח ניכרו ביקושים גבוהים לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטאו בעליית מחירים ושמירה על שיעור תפוסה גבוה של נכסי החברה בישראל אשר עמד לסוף השנה על מעל 99%.

<sup>1</sup> מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל – חטיבת המחקר, בכתובת: WWW.BOI.GOV.IL והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.CO.IL.

## ענף הבניה למגורים בישראל<sup>2</sup>

שנת 2025 התאפיינה, ברקע המלחמה והשפעותיה, בהתמשכות אי הוודאות במשק, סביבת ריבית גבוהה, המשך מניעת כניסתם של פועלים פלסטינאים לישראל, קשיים בגיוס פועלים מקצועיים חליפיים בתחום והורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג הבינלאומיות. כל אלו הביאו לקיפאון בשוק הדירות בשנת 2025 שהתבטא בצניחה במכירות דירות חדשות ובירידה במדד מחירי הדירות השנתי. בשנת 2025 נמכרו כ- 34,030 דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של כ- 25.5% במכירת דירות חדשות בישראל בהשוואה לשנת 2024 בה נמכרו כ- 45,640 דירות חדשות. מדד מחירי הדירות עלה במהלך שנת 2025 בשיעור נמוך של 0.4%, לעומת עליה בשיעור של כ- 7.8% בשנת 2024 כאשר מדד מחירי תשומת הבנייה למגורים עלה במהלך שנת 2025 ב- 5% (בעיקר בעקבות עדכון רכיב שכר העבודה בשיעור של 2.6% בחודש ינואר 2025) לעומת עליה של כ- 2.9% בשנת 2024. לפרטים נוספים ר' שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו בסעיף 8.2.1 להלן.

## המצב הביטחוני - מדיני בישראל

לפירוט אודות המצב הביטחוני והמדיני וההשפעה על ענף הנדל"ן בישראל ר' לעיל. לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" על המשק הישראלי ועל החברה ר' ביאור ב' לדוחות הכספיים.

## זמינות כוח אדם וחומרי גלם<sup>3</sup>

לשינויים במחירי חומרי הגלם בארץ ובעולם וכן לשינויים בשכר העבודה ובזמינות כח העבודה עלולות להיות השפעה על עלויות הבניה, משך הבניה וכתוצאה מכך ברווחיות פרויקטים ועמידה בלוחות הזמנים. במהלך שנת 2024, בהשפעת האינפלציה, העלאות הריבית, המלחמה בישראל והמלחמה באוקראינה, נצפו עלויות מחירים בחומרי הגלם וחוסר בזמינות כח אדם שהביאה לעליה בשכר העובדים בתחום, לעדכון מדד התשומות לבניה במהלך שנת 2024 וכן בתחילת שנת 2025 ולהביא להעליה בעלות הקמת המבנים והדירות.

## תנאי המימון

ענף הנדל"ן בישראל מושפע מהיקף האשראי אשר מעמידה לו המערכת הבנקאית והחופץ בנקאית. החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. במהלך השנה האחרונה, כאמור לעיל, בדומה לשאר העולם, חלה בישראל ירידה בשיעור הריבית וכן התמתנות בקצב עליית האינפלציה. מדיניות החברה בעניין זה, נכון למועד פרסום הדוח, הנה להגן על חשיפה כלכלית, אולם דירקטוריון החברה עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות, או על-פי שיקול דעתו, לשנות מדיניות זו.

<sup>2</sup> מבוסס על נתונים שפורסמו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת [WWW.CBS.CO.IL](http://WWW.CBS.CO.IL) ובנק ישראל בכתובת [WWW.BOI.ORG.IL](http://WWW.BOI.ORG.IL).

<sup>3</sup> מבוסס על נתונים שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: [WWW.CBS.CO.IL](http://WWW.CBS.CO.IL) וע"י בנק ישראל בכתובת [WWW.BANKISRAEL.GOV.IL](http://WWW.BANKISRAEL.GOV.IL).

## שוק ההון<sup>4</sup>

הפעילות בשוק ההון הייתה נתונה בשנת 2025 לתנודתיות ותחת השפעת המצב הבטחוני בישראל. בהמשך למגמה שהחלה באמצע שנת 2024, במסגרתה חל מפנה בשוק, עלו המדדים המובילים בבורסה הישראלית בשיעורים גבוהים מאד. כך למשל, מדד ת"א נדל"ן עלה בכ – 24.74%, מדד ת"א 35 עלה בכ – 51.63% ומדד ת"א 125 עלה בכ – 50.96%. מדדי אגרות החוב הקונצרניות אופיינו בעלויות שערים של כ – 6.4%.

## תנודות במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ובשערי החליפין של הדולר והאירו<sup>5</sup>

החברה חשופה לתנודות במדד המחירים לצרכן, מכיוון שמרבית הסכמי השכירות של השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן. כמו כן חלק קטן מאיגרות חוב של החברה צמודות גם הן למדד המחירים לצרכן. בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "בגין") בשיעור של כ – 2.36% לעומת עליה של כ – 3.24% שהייתה בשנת 2024. החברה רואה בנדל"ן להשקעה שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה.

במהלך שנת 2025 המשיכה העליה במדד תשומות הבניה, ברקע השפעות המלחמה, העלייה במחירי חומרי הגלם והשירותים והמחסור בכח אדם, בשיעור של כ – 5% לעומת עלייה בשיעור של כ – 2.9% בשנת 2024. התקשרויות החברה עם קבלני משנה במסגרת פעילותה להקמת מבני מגורים ונדל"ן מניב וכן הסכמי מכירת הדירות נערכים בסכומים שיקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה.

לשינויים בשערי החליפין של הדולר האמריקאי והאירו ישנה השפעה מינורית על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2025 חלה התחזקות משמעותית בשקל וירידה בשיעור של כ – 12.5% בשער החליפין של דולר ארה"ב ("הדולר"), וזאת לאחר התחזקות השקל בשיעור של כ – 0.5% בלבד בשנת 2024.

בשנת 2025 חלה התחזקות בשקל וירידה בשער החליפין של האירו בשיעור של כ – 1.3%, לאחר התחזקות של השקל של כ – 5.4% בשנת 2024. לפרטים בדבר השפעות השינויים בשער החליפין של האירו על הרווח וההפסד הכולל של החברה ר' ביאור 22 לדוחות הכספיים.

פעילות החברה השוטפת אינה מושפעת באופן מהותי מהתנודות בשער החליפין של הדולר והאירו לעומת השקל, וזאת כיוון שמרבית דמי השכירות שאותם גובה החברה מלקוחותיה והן מרבית ההלוואות שאותן גייסה החברה, צמודים למדד המחירים לצרכן.

## השקעות בחו"ל

החברה פעילה משנת 2002 בשורה של השקעות בנכסי מקרקעין ברומניה. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית ושוק הנדל"ן ברומניה, ר' סעיף 7.2.2 ו- 8.2.2 להלן.

<sup>4</sup> מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב, בכתובת : [WWW.TASE.CO.IL](http://WWW.TASE.CO.IL)

<sup>5</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת : [WWW.BOI.GOV.IL](http://WWW.BOI.GOV.IL)

## ענף הארכיבאות

השירותים העיקריים המסופקים בענף הארכיבאות הנם שירותי גניזה של מסמכים, אשר יש לשמרם לתקופות מסויימות, במרבית המקרים על-פי דין ובמקצתם על-פי רצון הלקוח.

הגורם העיקרי המשפיע על ענף זה הנו המצב התחיקתי. נכון למועד הדוח, גופים ציבוריים הצורכים שירותי ארכיב כפופים לחוק הארכיונים, תשט"ו-1955 ולתקנות שתוקנו מכוחו. מאחר שחוק הארכיונים לא תוקן מאז שנת 1981, לא חלו בשנים האחרונות שינויים מהותיים ביחס לענף הארכיבאות. למעט חוק זה, ענף הארכיבאות בכללותו איננו מוסדר, נכון למועד הדוח, בתקנים ובחקיקה, ולכן חקיקת חוקים או קביעת תקנים בנוגע לענף זה עלולים לגרום לשינויים בענף. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.2 להלן.

לאור העובדה שהגורם העיקרי המשפיע על ענף הארכיבאות הנו המצב התחיקתי, הרי שלמצב הכלכלי במשק אין השפעה ישירה מהותית על ענף הארכיבאות. בשנים האחרונות ניתן לזהות את השפעת המעבר לדיגיטציה, מעבר אשר משפיע על קיטון מסויים בביקושים לשירותים בתחום זה. לפירוט נוסף ר' סעיף 9 לפרק זה.

## 7. תחום פעילות השכרת מבנים

### 7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

הקבוצה עוסקת בהשכרת מבנים, בעיקר מבני תעשייה ולוגיסטיקה שנבנו על ידי או שנרכשו על ידי, המצויים באזורי תעשייה שונים ברחבי הארץ. הזכויות בנכסים אלה נרכשו ברובן על ידי חברת הבת (100%) וילאר נכסים (1985) בע"מ ("וילאר נכסים") ויתרתן על ידי שאר חברות הקבוצה.

במסגרת הפעילות בישראל, פיתחה הקבוצה מתחמים שלמים של מבנים לשימושים שונים, המושכרים למספר רב של שוכרים. בנוסף, לחברה זכויות בארבעה מבנים המיועדים להשכרה כ- "מקבצי דיור" לעולים חדשים ומושכרים לשוכר אחד.

כמו כן עוסקת החברה, באמצעות חברת הבת וילאר נכסים, המחזיקה בחברות פרטיות הרשומות ברומניה, ברכישה, בפיתוח, בהקמתם ובהשכרתם של נכסי מקרקעין ברומניה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 בבעלות הקבוצה נכסים מניבים, בישראל וברומניה, בשטח כולל של כ- 525,000 מ"ר אשר מתוכם כ- 68,000 מ"ר מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב (כמפורט בסעיף 7.2 להלן).

### 7.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

#### ישראל

בבעלות החברה בישראל מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 485,000 מ"ר, אשר מתוכם כ- 52,000 מ"ר מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב. עיקר המבנים מושכרים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה. כמו כן כוללים שטח של כ- 24,900 מ"ר למגורים במסגרת ארבעה "מקבצי דיור" המושכרים לחברת עמידר.

במהלך חודש אפריל 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.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של מבנה לוגיסטי אחד בישראל, באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, בשטח בנוי של כ- 5,500 מ"ר ואשר הושכר במלואו לחברת הקבוצה במגזר הארכיב וזאת במסגרת כוונת החברה להעביר חלק מפעילות מגזר הארכיב, המתנהלת כיום בעיקרה באזורי התעשייה בברקן ואריאל מערב, לבאר שבע והשכרת הנכסים המפונים לשוכרים חיצוניים.

ביום 8 בינואר 2026, הודיעה החברה על התקשרות עם צד ג' בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ-177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשייה בהיקף של כ-74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ-19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ, בתמורה לסך כולל של 520 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר, 2025 מס' אסמכתא 2026-01-003879 אשר האמור בו הינו על דרך ההפניה.

#### בהקמה ובתכנון

החברה מחזיקה בקרקעות בשטח של כ- 49 דונם עליהן המשיכה במהלך השנה בעבודות פיתוח להקמת חמישה מבני תעשייה ולוגיסטיקה בבאר שבע (2) ובכרמיאל (3) בשטח בנוי כולל של כ- 26,300 מ"ר. בנוסף מחזיקה החברה בעתודות קרקע בשטח של כ- 67 דונם, מרביתן בבאר שבע ובחריש, המיועדות להקמת מבני תעשייה ולוגיסטיקה הנמצאות בתכנון אך שטרם הוחל בפיתוחן. כמו כן מחזיקה החברה בזכויות להקצאת קרקעות בחמישה קיבוצים ויישובים קהילתיים בשטח כולל של כ- 140 דונם אשר הליך הקצאתן טרם הושלם.

ענף הנדל"ן המניב מושפע משינויים בביקושים ושינויים במדיניות הממשלה, כגון: היקף הבניה הציבורית, השקעות בתשתית, עידוד השקעות במפעלים, מדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים.

שנת 2025 התאפיינה בהמשך שמירת היציבות בשוק הנדל"ן הלוגיסטי והתעשייתי אשר התבטאה ברמות הביקושים הגבוהות לשטחי אחסנה, תוך שמירה על מחירי השכירות הגבוהים והמשך עליית מדד המחירים לצרכן אשר מרבית מהסכמי השכירות של שוכרי הקבוצה צמודים לו והן משיעורי תפוסה גבוהים וזאת על רקע מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה של המשק. במהלך השנה הורגשו ביקושים לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה במרבית שטחי אזורי הפעילות של החברה בישראל והיא עומדת על שיעור תפוסה גבוה בנכסיה של מעל 99%.

במהלך רוב שנת 2025 ריבית בנק ישראל נותרה ברמה גבוהה של 4.5% וזאת בשל המשך עליית מדד המחירים לצרכן וברקע אי הוודאות הבטחונית. בחודש נובמבר 2025, ובעקבות התמתנות העליות במדד המחירים וברקע סיום המלחמה בעזה, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%, אשר נותרה ללא שינוי עד לסוף שנת 2025 על שיעור של 4.25%, וריבית הפריים עמדה על שיעור של 5.75%, בהתאם. במהלך חודש ינואר 2026, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית פעם נוספת ב-0.25%, כך ששיעור הריבית עומד נכון למועד הדיווח על 4%.

ביום 7 באוקטובר 2023 ביצע ארגון הטרור חמאס מתקפת פתע רצחנית וברברית על מדינת ישראל, אשר בעקבותיה פרצה מלחמת "חרבות ברזל". בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש אשר הביא לסיום הלחימה הפעילה בישראל וביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע 'שאגת הארי', אשר עדיין מתנהל נכון למועד דוח זה.

לפרטים נוספים, לרבות ביחס להשפעת המלחמה והמצב הכלכלי על היקף הפעילות של החברה ותוצאותיה הכספיות, ר' ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

נכון למועד פרסום הדוחות, המצב הבטחוני טרם התייצב, ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על הפעילות העסקית בישראל. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה החברה בכלל ופעילותה בתחום השכרת המבנים בפרט.

## רומניה<sup>1</sup>

בעלות החברה ברומניה מבנים בשטח בנוי כולל של כ-40,000 מ"ר, אשר מתוכם כ-16,000 מ"ר הממוקמים בשני מבנים במתחם הארכיב בדרום בוקרשט המושכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של המבנה הלוגיסטי השני בפארק התעשייה במערב בוקרשט, רומניה בשטח בנוי של כ-11,500 מ"ר ואשר הושכר בחלקו לשוכרת חיצונית.

## בהקמה ובתכנון

פארק לוגיסטי מערב בוקרשט - החברה החלה בשנת 2025 בהקמתו של המבנה הלוגיסטי השלישי בפארק הלוגיסטי במערב בוקרשט בשטח בנוי של כ-17,000 מ"ר על חטיבת קרקע של כ-34 דונם וכן המשיכה בתכנון הקמתם של שלושת המבנים הנוספים בפארק בשטח בנוי של כ-41,000 מ"ר.

מתחם הארכיב בדרום בוקרשט - החברה המשיכה בשנת 2025 בתכנון הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים נוספים בשטח בנוי כולל של כ-13,000 מ"ר על חטיבת קרקע בשטח של כ-30 דונם במתחם.

פרויקט מסחרי בבוקרשט - החברה המשיכה בתכנון הקמתו של פרויקט ליעוד מסחרי בשטח בנוי של כ-8,000 מ"ר על חטיבת קרקע של כ-36 דונם ברובע 4 של בוקרשט.

<sup>1</sup> מתוך דו"ח של חברת IOPARTNERS מאתר IOPARTNERS.COM

כמו כן מחזיקה החברה ברומניה בקרקעות נוספות המיועדות להקמת מבני תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ – 463 דונם אשר טרם הוחל בפיתוח שלהן.

שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה ותעשייה ברומניה חווה שנת שיא ב - 2025 עם צמיחה משמעותית של מעל 51% בביקושים ובהיקפי העסקאות בהשוואה לשנה קודמת ועם שיעורי תפוסה גבוהים של כ – 95% תוך שמירה על דמי שכירות ממוצעים בבוקרשט של כ – 4.5-5 אירו למ"ר.

### **7.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, נקבעו הוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה.

ענף הנדל"ן מושפע ממדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

כאמור לעיל, כחלק מפעילותה, מבצעת החברה עבודות בניה עבור חברות הקבוצה. חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני משנה הפועלים בשירות הקבוצה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם, לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לפרק זמן של מספר שנים.

### **7.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו**

#### **בישראל**

לאורך השנים שומרת החברה על שעורי תפוסה גבוהים מאד בשטחיה המושכרים, אשר עומדים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 על מעל 99%. בשנת 2025 הסתכמו הכנסות הקבוצה מדמי שכירות משוכרים חיצוניים בישראל בכ – 234.1 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ – 219.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024 (עליה של כ – 6.6%), זאת כתוצאה מתוספת נכסים חדשים, מעלייה בדמי השכירות בעת חידוש הסכמים וכן מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן אשר מרבית הסכמי השכירות של הקבוצה הינם צמודים לו.

החברה אינה פועלת כיום באופן יזום למימוש נכסים בישראל אולם תיק הנכסים של הקבוצה, המהווה את ליבת העסקים שלה, הינו, בראיית החברה, תיק גמיש, המחייב את הקבוצה לבחון באופן מתמיד את כדאיות רכישתם של נכסים חדשים ואת כדאיות מימושם של נכסים אחרים. בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים בבסיס הפעילות העסקית של החברה.

הקריטריונים העיקריים המנחים את הקבוצה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- א. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאזור;
- ב. ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם;
- ג. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האיזורית;
- ד. פדיון קיים או צפוי למטר מרובע בהשוואה לסטנדרטים המקובלים בענף;
- ה. תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל גידולו לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- ו. תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו;
- ז. תמהיל השוכרים בנכס ובאזור וחסיונותם הפיננסית;
- ח. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באזור;

- ט. הפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות;
- י. שיעור הרווח התפעולי והפוטנציאל להגדילו;
- יא. הערכת הפוטנציאל לעליית ערכו של הנכס;
- יב. מידת ההצלחה של השקעות דומות באזור.

### **קריטריון למימוש נכסים**

אי התאמת הנכסים לפעילות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם ("non core-assets");

### **ברומניה**

נכון למועד הדוח ולמועד הדיווח, נכסי החברה ברומניה מושכרים בשיעור של כ- 78% כאשר טרם הושכרו מלוא השטחים של המבנה השני בפארק הלוגיסטיקה במערב בוקרשט שהקמתו הושלמה במהלך השנה. בשנת 2025 הסתכמו הכנסות הקבוצה מדמי שכירות מחיצוניים ברומניה בכ- 2.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח, תרומה מהשכרתו המלאה של הנכס שהקמתו הושלמה בשנת 2023 ומהשכרתו החלקית של הנכס שהקמתו הושלמה בשנת 2025 בפארק התעשייה במערב בוקרשט.

### **7.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

בתחום השכרת הנכסים קיימים גורמי הצלחה קריטיים חיצוניים, והם רמת הביקושים למבנים ותנאי המימון הזמינים לגורם היוזם. החברה מעריכה כי היא נהנית מנגישות למערכת הבנקאית ולמקורות מימון שהינה גבוהה יחסית.

גורמי הצלחה נוספים של גופים הפועלים בהיקפים גדולים בתחום השכרת הנכסים הינם האיכות הפיזית, המיקום והפיזור של תיק הנכסים המושכרים.

כדאיות ההשקעה בנדל"ן המניב והצלחת ההשקעה בו, נמדדים במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס, כאחוז מההשקעה בו. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב, וכך גם תנאי ההתקשרות עם השוכרים השונים ומידת איתנותם הפיננסית. בנוסף, גם העלויות השוטפות באחזקת הנכס מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה בו. יש לציין כי היקף העלויות השוטפות של אחזקת נכסים המיועדים לשימושים תעשייתיים הינו נמוך יחסית.

גורם הצלחה קריטי נוסף בתחום הפעילות הינו קיומם של ידע וניסיון רב תחומיים בתכנון עסקאות ההשכרה והוצאתן אל הפועל ביעילות המירבית. החברה מעריכה כי היא נהנית מיתרון יחסי בזכות קיומו של גורם הצלחה זה בידיה.

ניסיון ומוניטין הינם גורמי הצלחה קריטיים בתחום. החברה נהנית מניסיון רב שנים בתחום וממוניטין חיובי.

#### **7.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם נגישות לעסקאות, האפשרויות המוגבלות לגיוס אשראי לצורך השקעה וגובה ההון העצמי הדרוש הנגזר מכך, ידע, ניסיון ומוניטין הדרושים בעיקר בכל הקשור לייזום פרויקטים.

היציאה מתחום הנדל"ן אינה גמישה והינה תלויה ביכולת המימוש של הנכסים. מימוש השקעות בנכסים מניבים ובעיקר בנכסים גדולים, עשוי לארוך זמן רב, כרוך לרוב בעלויות ומושפע בין היתר, מהמצב הכלכלי הכללי בשוק ומתנאי המימון (קיומם של קנסות "שבירה").

#### **7.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

בשוק הנדל"ן המניב בישראל פועלות חברות רבות בהיקפי פעילות שונים, וחלקן עוסקות אף בייזום ובניה של נדל"ן. החברה מעריכה כי קיימים מספר גורמים המקנים לה יתרון יחסי בפעילותה בתחום:

- א. ההתמחות של החברה והמוניטין ממנו היא נהנית, בתחום ההקמה של מבני תעשייה בכלל ובאזורי פיתוח בפרט;
- ב. החברה נקטה עד היום במדיניות שמרנית בכל הנוגע ליחסי המינוף שלה, דבר המאפשר לה כיום גמישות גבוהה יחסית בכל הנוגע לביצוע השקעות חדשות;
- ג. לחברה מנגנון מקצועי מצומצם ויעיל, באמצעותו מונהלת פעילות איתור עסקאות, הקמת המבנים וניהול ההשכרות;
- ד. בעסקאות רבות פועלת החברה גם כיום - מאתרת ורוכשת קרקעות זמינות ומפתחת אותן כנכסים להשכרה. דפוס פעילות זה מאפשר לחברה ליהנות מתשואות על נכסיה, המשקפות גם את הרווח היזמי הגלום בעסקאות.

#### **7.8. סוגי נכסים מניבים ושימושים עיקריים**

עיקר השטחים המניבים של החברה משמשים כמבני תעשייה ולוגיסטיקה בארץ. חלק מהשטחים משמשים כארבעה מקבצי דיור המושכרים למשרד הקליטה (באמצעות חברת "עמידר") ומקצתם משמשים כשטחי משרדים ומסחר.

#### **7.9. תמהיל שוכרים**

לקבוצה כ - 160 שוכרים בארץ. אין לקבוצה שוכר בודד אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסותיה בדוחות הכספיים המאוחדים ושאוּבדנו ישפיע מהותית לרעה על התוצאות. עם זאת, במקרה בו מי מהלקוחות השוכרים שטחים גדולים מהקבוצה יפסיק את התקשרותו עם הקבוצה מסיבה כלשהי, ולא יעלה בידי הקבוצה לאתר שוכר חלופי באותה רמת הכנסות, עשוי הדבר להביא לפגיעה מוגבלת ברווחיות של תחום הפעילות.

7.10. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות \* :

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
204,597	220,843	236,363	סך הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
111,938	239,399	184,822	סך רווחים משערוך נכסים (מאוחד)
297,931	441,762	401,021	סך רווחים גולמיים של תחום הפעילות (מאוחד) **
185,993	202,363	216,198	סה"כ NOI (מאוחד)
186,253	202,363	216,198	סה"כ NOI (חלק החברה) **
-	202,363	214,015	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	202,363	214,015	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה) *

\* הנתונים לא כוללים פעילויות בין מגזריות

\*\* בשנת 2023 - בתוספת חלק החברה בעסקה משותפת המוצגת על פי שיטת השווי המאזני.

בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן להשקעה, הנתונים המוצגים תחת "חלק החברה" בפרק זה, כוללים נתוני חברות בשליטה משותפת, המוצגות לפי שיטת השווי המאזני. נתונים אלה נמדדים בטבלאות שלהלן ביחס לנתונים המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים.

**אזורים גיאוגרפיים:**

להלן יובאו משתנים כלכליים לפי איזורים בהם פועלת החברה :

לשנה שנסתיימה ביום						משתנים כלכליים:
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
רומניה <sup>5</sup>			ישראל			
2.4%	0.9%	1%	2%	0.4%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP) <sup>1</sup>
5.1%	0.4%	0.5%	0.1%	(1.6%)	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) <sup>1</sup>
9.7%	5.6%	8.5%	3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה <sup>2</sup>
6.28%	6.8%	6.7%	4.62%	4.83%	4.39%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך <sup>3</sup>
BBB-/stable	BBB-/stable	BBB-/stable	AA-/negative	A/negative	A/stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי/ חו"ל לטווח ארוך (דירוג S&P) <sup>4</sup>
BBB-/stable	BBB-/stable	BBB-/stable	AA-/negative	A/negative	A/stable	
4.496 רון לדולר	4.777 רון לדולר	4.342 רון לדולר	3.627 ש"ח לדולר	3.647 ש"ח לדולר	3.19 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של השנה
4.975 רון לאירו	4.974 רון לאירו	5.098 רון לאירו	4.0116 ש"ח לאירו	3.796 ש"ח לאירו	3.745 ש"ח לאירו	

1. עפ"י פירסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל והמכון הלאומי לסטטיסטיקה של רומניה.

2. עפ"י הודעה לעיתונות-דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל וה European Commission.

3. עפ"י נתונים מאתר בנק ישראל בכתובת [WWW.BOI.CO.IL](http://WWW.BOI.CO.IL)

4. לפי דירוג S&P בכתובת [WWW.STANDARDANDPOORS.COM](http://WWW.STANDARDANDPOORS.COM)

5. עפ"י פירסומי המכון הבינלאומי למחקרים כלכליים, וינה בכתובת [WIIW.AC.AT](http://WIIW.AC.AT)

**7.11. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה**

הטבלאות שלהלן מציגות פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של החברה בישראל וברומניה לפי שימושים וכן נתונים נוספים ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה של החברה המצויים מעבר ל"קו הירוק", בשטחים שבשליטת מדינת ישראל (שטח C).

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (\*):

**ליום 31 בדצמבר 2025:**

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>במ"ר</b>					
	במאוחד	413,638	24,900	17,997	456,535
	חלק החברה	413,638	24,900	17,997	456,535
<b>אחוז מסך שטח הנכסים</b>	במאוחד	90.6%	5.5%	3.9%	100%
	חלק החברה	90.6%	5.5%	3.9%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	61,133	-	-	61,133
	חלק החברה	61,133	-	-	61,133
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	14.8%	-	-	13.4%
	חלק החברה	14.8%	-	-	13.4%

**ליום 31 בדצמבר 2024:**

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>במ"ר</b>					
	במאוחד	403,848	24,900	12,893	441,641
	חלק החברה	403,848	24,900	12,893	441,641
<b>אחוז מסך שטח הנכסים</b>	במאוחד	91.4%	5.6%	3%	100%
	חלק החברה	91.4%	5.6%	3%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	61,133	-	-	61,133
	חלק החברה	61,133	-	-	61,133
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	15.1%	-	-	13.8%
	חלק החברה	15.1%	-	-	13.8%

(\*) סך הנכסים לא כולל נכסים של החברה המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב בהיקף של 51,675 מ"ר ושל 46,164 מ"ר בישראל בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה (אשר כ- 42,217 מ"ר מתוכם ממוקמים בשטח C) וכ- 16,000 מ"ר ברומניה, המוצגים במסגרת סעיף הרכוש הקבוע (קרקעות ומבנים).

7.12. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב של תחום הפעילות:

פילוח שווי הוגן של שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	3,202,320	292,368	240,750	3,753,438
	חלק החברה	3,202,320	292,368	240,750	3,753,438
<b>אחוז מסך שווי הנכסים</b>	במאוחד	85.7%	7.8%	6.4%	100%
	חלק החברה	85.7%	7.8%	6.4%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	532,294	-	-	532,294
	חלק החברה	532,294	-	-	532,294
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	16.6%	-	-	14.2%
	חלק החברה	16.6%	-	-	14.2%

ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	3,001,352	270,800	182,800	3,454,953
	חלק החברה	3,001,352	270,800	182,800	3,454,953
<b>אחוז מסך שווי הנכסים</b>	במאוחד	86.9%	7.8%	5.3%	100%
	חלק החברה	86.9%	7.8%	5.3%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	488,279	-	-	488,279
	חלק החברה	488,279	-	-	488,279
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	16.3%	-	-	14.1%
	חלק החברה	16.3%	-	-	14.1%

(\*) סך שווים של הנכסים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, לא כולל את שווים של הנכסים המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב (ר' סעיף 7.11 לעיל) בישראל וברומניה בסך של כ- 420 מליוני ש"ח ושל כ- 370 מליוני ש"ח, בהתאמה, המוצגים במסגרת סעיף הרכוש הקבוע (קרקעות ומבנים).

7.13. פילוח NOI - Net Operating Income (\*) של תחום הפעילות לפי שימושים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	185,668	16,568	13,962	216,198
	חלק החברה	185,668	16,568	13,962	
<b>אחוז מסך NOI של הנכסים</b>	במאוחד	85.9%	7.7%	6.5%	100%
	חלק החברה	85.9%	7.7%	6.5%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	32,441	-	-	32,441
	חלק החברה	32,441	-	-	32,441
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	17.5%	-	-	15%
	חלק החברה	17.5%	-	-	15%

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	174,517	16,227	11,619	202,363
	חלק החברה	174,517	16,227	11,619	202,363
<b>אחוז מסך NOI של הנכסים</b>	במאוחד	86.2%	8%	5.7%	100%
	חלק החברה	86.2%	8%	5.7%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	29,651	-	-	29,651
	חלק החברה	29,651	-	-	29,651
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	17%	-	-	14.7%
	חלק החברה	17%	-	-	14.7%

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	159,193	16,041	10,759	185,993
	חלק החברה	159,453	16,041	10,759	186,253
<b>אחוז מסך NOI של הנכסים</b>	במאוחד	85.6%	8.6%	5.8%	100%
	חלק החברה	85.6%	8.6%	5.8%	100%
<b>נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	28,077	-	-	28,077
	חלק החברה	28,325	-	-	28,325
<b>אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C</b>	במאוחד	17.6%	-	-	15.1%
	חלק החברה	17.8%	-	-	15.2%

(\*) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס למעט הכנסות אשר מקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח או הפסד, בניכוי כל הוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

(\*\*) לא כולל רווח תפעולי מנכסים המשמשים את מגזר הארכיב של הקבוצה (ר' סעיפים 7.11 ו- 7.12 לעיל) ואשר ההכנסות מהם בשנים 2023, 2024 ו- 2025 בישראל וברומניה הסתכמו לסך של כ- 23,825 אלפי ש"ח, 25,275 אלפי ש"ח ו- 26,881 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(\*\*\*) לא כולל רווח תפעולי מהשכרת גגות להפעלת מערכות סולאריות המשמשות את מגזר האחרים של הקבוצה ואשר ההכנסות מהם בשנים 2023, 2024 ו- 2025 הסכמו לסך של כ- 3,435 אלפי ש"ח, 3,944 אלפי ש"ח ו- 4,232 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(\*\*\*) חלק החברה בשנת 2023 כולל רווח תפעולי של כ- 260 אלפי ש"ח מחברה בעסקה משותפת, המוצגת על פי שיטת השווי המאזני.

7.14. רווחי/הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים \*\*

פילוח רווחי שערך לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה**	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	158,031	21,568	13,950	193,549
	חלק החברה	158,031	21,568	13,950	193,549
אחוז מסך רווחי או הפסדי שיערוך	במאוחד	81.6%	11.1%	7.2%	100%
	חלק החברה	81.6%	11.1%	7.2%	100%
נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	44,199	-	-	44,199
	חלק החברה	44,199	-	-	44,199
אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	28%	-	-	22.8%
	חלק החברה	28%	-	-	22.8%

פילוח רווחי שערך לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה**	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	198,522	13,335	21,000	232,857
	חלק החברה	198,522	13,335	21,000	232,857
אחוז מסך רווחי או הפסדי שיערוך	במאוחד	85.3%	5.7%	9%	100%
	חלק החברה	85.3%	5.7%	9%	100%
נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	45,097	-	-	45,097
	חלק החברה	45,097	-	-	45,097
אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	22.7%	-	-	19.4%
	חלק החברה	22.7%	-	-	19.4%

פילוח רווחי שערך לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)

שימושים		לוגיסטיקה ותעשייה**	מקבצי דיור	מסחר ומשרדים	סה"כ
<b>באלפי ש"ח</b>					
	במאוחד	96,382	6,951	3,300	106,633
	חלק החברה	107,532	6,951	3,300	117,783
אחוז מסך רווחי או הפסדי שיערוך	במאוחד	90.4%	6.5%	3.1%	100%
	חלק החברה	91.3%	5.9%	2.8%	100%
נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	23,407	-	-	23,407
	חלק החברה	34,557	-	-	34,557
אחוז מסך נכסי החברה הממוקמים בשטח C	במאוחד	24.4%	-	-	22%
	חלק החברה	32.3%	-	-	29.3%

(\*) חלק החברה בשנת 2023 כולל עליות שווי בנכס בבעלות חברה בעסקה משותפת, המוצגת על פי שיטת השווי המאזני.

(\*\*) סך רווחי השיערוך בשנים 2023, 2024 ו- 2025 אינו כולל את שיערוך הנכסים המיועדים לשימוש מגזר הארכיב בישראל וברומניה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע בשווי הוגן והמשוערכים דרך הרווח הכולל האחר, נטו ממש בסך של כ- 19 מיליוני ש"ח, כ- 33 מיליוני ש"ח וכ- 16 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

**7.15. פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר לפי שימושים בפועל \*\*: :**

**ישראל**

מסחר ומשרדים		מקבצי דיור (*)		לוגיסטיקה ותעשייה		שימושים
בש"ח						
לשנה שנסתיימה ביום 31.12						
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
109.4	106.7	77.74	79.8	40.5	41.9	ממוצע
198.8	202.8	109.4	112.3	57.8	60.1	מקסימום
29.1	29.7	47.9	49.1	24.7	25.2	מינימום

(\*) חברה בת הינה בעלת 66.67% מזכויות הבעלות בשני מקבצי דיור בחיפה (במונחי יחידות דיור חלק החברה באופן יחסי שקול לכ - 158 יח"ד בשטח של כ - 6,700 מ"ר). חוזי השכירות בגין מקבצי דיור אלה הינם עד חודש דצמבר 2026 (43 יח"ד חלק החברה) וחודש פברואר 2027 (115 יח"ד חלק החברה).

כמו כן לחברה הבת זכויות מלאות בשני מקבצי דיור נוספים - האחד בחיפה הכולל 163 יח"ד בשטח כולל של כ - 6,200 מ"ר בגינו נחתם חוזה התקף עד לחודש אפריל 2027 והשני בבאר שבע הכולל 157 יח"ד בשטח כולל של כ - 12,000 מ"ר בגינו נחתם חוזה שכירות עד לחודש דצמבר 2027.

**רומניה**

לוגיסטיקה ותעשייה		שימושים
באירו		
לשנה שנסתיימה ביום 31.12		
2024	2025	
4.7€	5.1€	ממוצע
5.5€	5.6€	מקסימום
4€	4€	מינימום

(\*\*) דמי השכירות החודשיים למ"ר בפועל המצויינים לעיל כוללים רכיבי תשלום של דמי ניהול קבועים. דמי השכירות מושפעים ממספר גורמים הכוללים, בין היתר, את מיקומו ושטחו של המושכר, גיל וטיב המושכר, אופי הפעילות והשימוש בנכס ופרמטרים אחרים נוספים.

**7.16. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות לפי שימושים ומיקום גיאוגרפי :**

מסחר ומשרדים			מקבצי דיור			לוגיסטיקה ותעשייה *			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
באחוזים									
100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	99.1%	99.2%	ישראל
-	-	-	-	-	-	100%	89%	77.8%	רומניה **

(\*) כולל נכסים בבעלות הקבוצה בישראל וברומניה המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב.

(\*\*) במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של המבנה הלוגיסטי השני בפארק התעשייה במערב בוקרשט בשטח בנוי של כ - 11,500 מ"ר. ליום 31 בדצמבר 2025 המבנה הושכר בחלקו לשוכרת חיצונית.

**7.17. פילוח מספר נכסים מניבים של תחום הפעילות לפי שימושים ואיזורים גיאוגרפיים:**

מסחר ומשרדים		מקבצי דיור		לוגיסטיקה ותעשייה (*)		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום						
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
4	5	4	4	118	120	סה"כ מספר נכסים מניבים בישראל **
-	-	-	-	25	25	מספר נכסי החברה הממוקמים בשטח C
-	-	-	-	3	4	סה"כ מספר נכסים מניבים ברומניה

(\*) כולל 10 נכסים בישראל ו- 2 נכסים ברומניה המשמשים את חברות הקבוצה במגזר הארכיב.  
 (\*\*) לפרטים בדבר רכישות, שינויים והשלמת הקמת נכסים בשנים 2024 ו- 2025 ר' ביאור 9 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**7.18. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) של תחום הפעילות לפי שימושים,**

**(מסך NOI שנתי של הנכסים):**

מסחר ומשרדים		מקבצי דיור		לוגיסטיקה ותעשייה		שימושים
שיעורי תשואה ממוצעים מסך NOI של הנכסים בפועל לשנה שהסתיימה ביום						
(באחוזים)						
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
6.36%	5.8%	5.99%	5.67%	5.81%	5.8%	שיעורי תשואה

נתוני שיעורי התשואה הממוצעים לשנים 2024 ו- 2025 עודכנו בהתאם לשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. הנתונים לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI בפועל בשנה הרלוונטית בשוויים ההוגן של הנכסים לסוף אותה שנה.

נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם לוקחים בחשבון השפעות שונות כגון נכסים שהקמתם הושלמה במהלך התקופה, נכסים שנרכשו במהלך השנה ובהתאם גם השכרתם ו/או תרומתם הינה חלקית וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים.

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים מייצגים (באחוזים),

החברה בחרה להוסיף מידע בדבר "שיעורי התשואה המייצגים" שהיו מתקבלים בפועל לאחר ביצוע מספר התאמות לגבי ה-NOI הפוטנציאלי של הנכסים. ההתאמות שבוצעו לשיעור התשואה המייצג הינן כדלקמן:

- תוספת הכנסה חזויה בגין נכסים פנויים במהלך התקופה
- תיקון שנתי של הכנסות בגין נכסים שהניבו הכנסות בחלק משנות הדיווח הרלוונטיות.

מסחר ומשרדים		מקבצי דיור		לוגיסטיקה ותעשייה		שימושים
שיעורי תשואה ממוצעים מייצגים מסך NOI של הנכסים לשנה שהסתיימה ביום						
(באחוזים)						
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
6.36%	6.26%	5.99%	5.67%	6.03%	5.98%	ישראל
-	-	-	-	7.5%	7.5%	רומניה

7.19. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל וברומניה (חלק החברה) \*:

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
18.4	8	59,517	רבעון 1	שנת 2026
19.6	10	55,738	רבעון 2	
22.4	12	51,550	רבעון 3	
21.5	15	44,099	רבעון 4	
101.8	43	144,237	שנת 2027	
108.3	40	117,507	שנת 2028	
56.9	23	100,378	שנת 2029	
98.8	22	77,405	שנת 2030 ואילך	
447.7	173	650,431	סה"כ	

\* הנתונים המפורטים בטבלה זו אינם כוללים את נתוני חוזי השכירות בגין מבנים המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב בישראל וברומניה.  
 הנתונים 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 בדוח זה.

**7.20. מבנים ונכסים בהקמה:**

7.20.1 להלן נתונים מסכמים אודות נכסים ומבנים בהקמה של תחום הפעילות בישראל, לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה לתקופות של שנה שהסתיימו בימים 31.12.2025, 31.12.2024 ו- 31.12.2023 כמפורט להלן:

ייעוד	לשנה שנתיימה ביום:			משתנים
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
לוגיסטיקה ותעשייה בישראל	8	6	5	מספר מבנים בהקמה בתום השנה
	38,000	31,900	23,100	סה"כ שטחים להשכרה בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר) (חלק החברה)
	182,156	179,494	139,000	סה"כ תחזית עלות הקמת הפרוייקטים בכללותם (באלפי ש"ח)
	105,461	124,032	100,800	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
	76,695	55,461	40,200	יתרת עלויות הקמה משוערות להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)*
	37,305	40,059	42,800	סה"כ עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
	0%	0%	21%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים) <sup>(1)</sup>
	-	-	2,200	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) (חלק החברה) <sup>(1)</sup>

להלן נתונים מפורטים אודות נכסים בהקמה של תחום הפעילות בישראל לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה ליום 31.12.2025:

שם ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	מועד חזוי להשלמת הפרוייקט
באר שלב א' מבנה 2 <sup>(1)</sup>	9,600	4,800	36.3	32	4.3	2.2	מחצית 1/2026
באר שלב א' מבנה 3	10,000	5,000	37.7	27.7	10	2.3	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 1	10,500	4,700	27.5	23.2	4.3	2	מחצית 1/2026
כרמיאל מבנה 2	11,200	5,000	29.3	17.8	11.5	2.1	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 3	8,100	3,600	21.1	11	10.1	1.5	מחצית 1/2027
<b>סה"כ</b>	<b>49,400 מ"ר</b>	<b>23,100 מ"ר</b>	<b>151.9</b>	<b>117.7</b>	<b>40.2</b>	<b>10.1</b>	

(1) בגין מבנה 2 הנמצא בהליכי בניה במסגרת שלב א' בבאר שבע נחתם הסכם שכירות להשכרת מלוא השטח לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.

\*\* 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 בדוח זה.

7.20.2 להלן נתונים מסכמים אודות נכסים בהקמה של תחום הפעילות ברומניה לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה לתקופות של שנה שהסתיימו בימים 31.12.2025, 31.12.2024 ו- 31.12.2023 \* :

שנת שנת שנת	שנת שנת שנת	שנת שנת שנת	משתנים	ייעוד
שנת שנת שנת	שנת שנת שנת	שנת שנת שנת		
שנת שנת שנת	שנת שנת שנת	שנת שנת שנת		
שנת שנת שנת	שנת שנת שנת	שנת שנת שנת		
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	לוגיסטיקה ותעשייה ברומניה
-	11,500	16,500	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (חלק החברה)	
-	30,898	42,900	סה"כ תחזית הקמת הפרוייקטים בכללותם (באלפי ש"ח) *	
-	16,752	7,116	סה"כ עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	
-	19,686	10,844	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	11,212	32,061	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) *	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	

להלן נתונים מפורטים אודות נכסים בהקמה של תחום הפעילות ברומניה לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה ליום 31.12.2025 :

מועד חזוי להשלמת הפרוייקט	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	שטח המקרקעין במ"ר	שם ואתר הפרוייקט
מחצית 2/2026	3.5	37.5	10.8	48.3	16,500	32,000	פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B2
	3.5	37.5	10.8	48.3	16,500 מ"ר	32,000 מ"ר	סה"כ

\* הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי שער חליפין ש"ח/אירו ליום 31 בדצמבר 2024.

נדליין להשקעה בהקמה נמדד לפי הקריטריונים להלן :

I. לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדליין להשקעה בהקמה, בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.

II. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, הנדליין להשקעה בהקמה יוצג לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי הוגן. קרקעות מוצגות בהתאם לשווי הוגן עפ"י הערכת שווי שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.

החברה מעריכה, כי בהתבסס על ניסיון העבר שלה, תקופת הזמן להשלמת הקמתו של נכס הינה כשנה וחצי.

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 בדוח זה.

**7.21. עתודות וקרקעות להשקעה שטרם הוחל בפיתוח**

7.21.1 להלן נתונים מסכמים אודות מתחמי קרקעות, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים תחת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה, המהווים את עיקר עתודות מקרקעין של תחום הפעילות בישראל לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה, אשר נמצאים בהליכי תכנון ואשר טרם הוחל בהם בביצוע עבודות הקמה ופיתוח ליום 31.12.2025:

שם הפרוייקט ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח) *	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמת הפרוייקט
באר שבע שלב ב'	24,000	30,000	176	56	120	12.6	בהליכי תכנון - 2027
חריש	34,600	25,000	192	92	100	13.5	בהליכי תכנון - 2028-2029
אריאל מערב *	17,700	7,000	40.6	16.1	24.5	3.4	בהליכי תכנון - 2027-2028
<b>סה"כ</b>	<b>76,400 מ"ר</b>	<b>62,000 מ"ר</b>	<b>408.6</b>	<b>164.1</b>	<b>244.5</b>	<b>29.5</b>	

\* לפרטים נוספים ר' גם סעיף 7.22 להלן. הקרקע האמורה מושכרת לאחסנה ולפיכך מוצגת במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה של החברה.

\*\* הנתונים לעיל אינם כוללים שטח בבעלות החברה של כ- 2 דונם באזור התעשייה ברקן בשווי של כ- 3.2 מיליון ש"ח.

הנתונים המפורטים בטבלאה לעיל בדבר עלות ההקמה וההכנסה הצפויה מפרוייקטים הנמצאים בתכנון הינם 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 בדוח זה.

**7.21.2** להלן נתונים אודות נכסים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים תחת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה, המהווים עתודות מקרקעין של תחום הפעילות ברומניה אשר נמצאים בהליכי תכנון ואשר טרם הוחל בהם בביצוע עבודות הקמה ליום 31.12.2025 :

שם ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטחים בנויים מתוכננים להקמה במ"ר (ומספר מבנים מתוכנן)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח) *	יתרת עלות השקעה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמה
מתחם הארכיב – מבנה מס' 3	12,000	6,000 (1)	15.9	1.6	14.3	1.2	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B1	34,000	17,000 (1)	48.4	7.9	40.5	3.5	בתכנון - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C2	24,000	12,000 (1)	34.2	5.6	28.6	2.5	בתכנון - 2028
מתחם הארכיב – מבנה מס' 4	14,000	7,000 (1)	18.3	1.6	16.7	1.3	בתכנון - 2028
פארק מסחר AC	36,000	8,000 (3)	27.7	8.6	19.1	2.2	בתכנון - 2028
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C1	24,000	12,000 (1)	34.2	5.6	28.6	2.5	בתכנון - 2029
<b>סה"כ</b>	<b>144,000 מ"ר</b>	<b>62,000 מ"ר (9)</b>	<b>178.7</b>	<b>30.9</b>	<b>147.8</b>	<b>13.2</b>	

\* הנתונים לעיל אינם כוללים עתודות קרקע נוספות ברומניה בשטח כולל של כ – 463 דונם המוצגות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של כ – 41 מיליוני ש"ח.

\* הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי שער חליפין ש"ח/אירו ליום 31 בדצמבר 2025.

הנתונים המפורטים בטבלאה לעיל בדבר עלות ההקמה וההכנסה הצפויה מפרוייקטים הנמצאים בתכנון הינם 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 בדוח זה.

7.21.3 להלן נתונים אודות זכויות להקצאת מקרקעין של תחום הפעילות בישראל ליום 31.12.2025 :

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

(\*) החברה מחזיקה בזכויות להקצאת המקרקעין באמצעות חברה בת המוחזקת בשיעור של 60%.

ליום 31.12.2025 הצטברו לחברה עלויות בקשר עם הזכויות להקצאת מקרקעין כאמור לעיל בסך כולל של כ - 11.4 מיליוני ש"ח המוצגים במסגרת סעיף הנדלן להשקעה בהקמה.

הנתונים המפורטים בטבלאה לעיל בדבר שטחים מתוכננים להקמה הינם 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 בדוח זה.

**7.22 רכישת ומכירת נכסים וקרקעות (מצרפי)**

בשנים 2023-2025 לא בוצעו מכירות של נכסים על - ידי החברה.

להלן יובאו נתונים בדבר נכסים בנויים שנרכשו על ידי החברה בשנים 2023-2025 בישראל :

ישראל			משתנים	
בשנת 2023	בשנת 2024	בשנת 2025 (1)		
-	-	1	מספר נכסים בנויים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
-	-	42,200 אלפי ש"ח	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	3,200 מ"ר	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (מ"ר בנוי)	

(1) במהלך שנת 2025 השלימה החברה את רכישתו של מבנה משרדים בבנימינה הכולל שטח בנוי של כ - 3,200 מ"ר וחניון תת קרקעי בעלות כוללת של כ - 42.2 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה ותיווך).

להלן יובאו נתונים בדבר קרקעות שנרכשו על ידי החברה בשנים 2023-2025 בישראל :

ישראל			משתנים	
בשנת 2023 (3)	בשנת 2024 (2)(3)	בשנת 2025 (1)		
-	1	1	מספר חטיבות הקרקע שנרכשו בשנה	קרקעות שנרכשו
-	92,537 אלפי ש"ח	11,500 אלפי ש"ח	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	35	7.5	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (דונם קרקע)	

(1) במהלך שנת 2025 השלימה החברה את התשלומים והחתימה על הסכם חכירה במסגרת הקצאת קרקע באזור התעשייה אריאל מערב.  
 (2) במהלך שנת 2024 השלימה החברה את התשלומים במסגרת זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקצאה של חטיבת קרקע באזור התעשייה החדש בחריש המורכבת מארבעה מגרשים בשטח כולל של כ - 35 דונם ובעלות כוללת של כ - 92 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה).  
 (3) בשנים 2023 ו- 2024 לא כולל שטח של כ - 140 דונם אשר החברה התקשרה בהסכם להקצאת 60% מהזכויות בחברה ('יוילאר דורות בע"מ') המחזיקה בחמש אגודות שיתופיות חקלאיות להן זכויות להקצאת הקרקעות בתחומן אך נכון למועד הדיווח טרם הושלמה ההתקשרות וחתימה על הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל וטרם שולמו דמי היוון. לפרטים נוספים ר' גם ביאור א' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

7.23. התאמות הנדרשות ברמת החברה

התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד)

ליום			
31.12.2024	31.12.2025		
(באלפי ש"ח)			
3,454,953	3,735,438	סה"כ שווי נכסי מניבים שהקמתם נסתיימה (במאוחד) (כפי שמוצג במסגרת סעיף 7.12)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
124,032	111,700	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בישראל (במאוחד) (כפי שמוצג במסגרת סעיף 7.20.1)	
19,686	10,800	סה"כ נכסים מניבים בהקמה ברומניה (במאוחד) (כפי שמוצג במסגרת סעיף 7.20.2)	
147,825	161,220	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (במאוחד) (כפי שמוצג במסגרת סעיף 7.21.1)	
71,918	71,738	סה"כ קרקעות להשקעה ברומניה (במאוחד) (כפי שמוצג במסגרת סעיף 7.21.2) *	
-	-	סה"כ שווי נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי חברות בעסקאות משותפות	
-	-	סה"כ שווי נדל"ן להשקעה בהקמה ושווי קרקעות להשקעה בישראל המוחזקות ע"י חברות בעסקאות משותפות	
<b>3,818,415</b>	<b>4,090,895</b>	<b>סה"כ מאוחד</b>	
-	-	נכסים המוחזקים בחברות המוצגת בגישת השווי המאזני	התאמות
-	-	התאמות אחרות, נטו	
-	-	סה"כ התאמות	
<b>3,818,415</b>	<b>4,090,895</b>	<b>סה"כ, אחרי התאמות</b>	הצגה בדוח על המצב הכספי
3,454,953	3,735,438	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
363,462	355,457	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
<b>3,818,415</b>	<b>4,090,895</b>	<b>סה"כ</b>	

(\*) מטבע היורו מתורגם לפי שער חליפין ש"ח/יורו מיום 31 בדצמבר 2025 ומיום 31 בדצמבר 2024.

**7.24. נכסי נדל"ן להשקעה אשר שועבדו להבטחת התחייבויות החברה על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור**

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות נכסים של החברה ליום 31.12.2025 אשר שועבדו להבטחת התחייבויות החברה על פי תעודות התחייבות שהונפקו לציבור ואשר שוויו מהווה 20% ומעלה לעומת סך יתרת תעודות ההתחייבות. הנתונים בטבלאות שלהלן משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא.

**1. מתחם פארק תעשיות מבוא כרמל**

להלן פרטים אודות הנכס במתחם תעשיות מבוא כרמל ליום 31 בדצמבר 2025 :

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	
שם הנכס	מתחם תעשיות מבוא כרמל
מיקום הנכס:	פארק תעשיות מבוא כרמל
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	לוגיסטיקה ותעשיה 25,328 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות)
מבנה ההחזקה בנכס	החזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הנכס:	13/10/2013 (זכייה במכרז רשות מקרקעי ישראל)
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	החכירה רשומה על שם "וילאר נכסים (1985) בע"מ" (ח.פ. 511069734)
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד]:	אחזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת
זכויות בניה משמעותיות בלתי מנוצלות:	שטח מבנים בנויים על המתחם כ - 25 אלפי מ"ר. זכויות בנייה מותרות כ - 97 אלפי מ"ר. מבחינה מעשית, ניצול יתרת זכויות הבנייה אפשרי בעתיד רק לאחר הריסת חלק או כל המבנים הקיימים.

## נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם מתחם תעשיות מבוא כרמל לשנים 2023-2025 :

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
203,000	213,800	228,600	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
203,000	213,800	228,600	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	10,800	14,800	רווחי או הפסדי שערך בתקופה
4	4	4	מספר מבנים מושכרים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
25,328	25,328	25,328	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
13,601	14,037	14,668	סה"כ הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)
44.75	46.18	48.26	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)
13,581	13,970	14,628	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
6.7%	6.5%	6.4%	שיעור תשואה בפועל בתקופה (%) *
3	3	3	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

\* שיעור התשואה בפועל כולל את הכנסות החברה מדמי שכירות בתקופה המדווחת המחולקות בשווי הוגן של הנכס בספרי החברה לסוף התקופה.

## פילוח מבנה הכנסות והוצאות

להלן פילוח מבנה הכנסות והוצאות בקשר עם מתחם תעשיות מבוא כרמל לשנים 2023-2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
			הכנסות:
13,601	14,307	14,668	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
13,601	14,307	14,668	סה"כ הכנסות
			עלויות:
20	67	40	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
20	67	40	סה"כ עלויות:
13,581	13,970	14,628	רווח גולמי:
13,581	13,970	14,628	:NOI

**שוכרים עיקריים בנכס אשר הכנסתם מהווה מעל 20% מכלל ההכנסות מהנכס**

תיאור הסכם השכירות				שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) ליום 30.9.2022	
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)					
אין	ערבות בנקאית בגין-5 חודשי דמי שכירות + מע"מ	במועדים 1/12/22 ו-1/12/23 עליה של 1 ש"ח למ"ר. בכל תקופת האופציה עליה של 10%. המחירים צמודים למדד המחירים לצרכן	שתי תקופות של 4 שנים כ"א ועוד תקופה של 3 שנים	מקורית: 1/12/2021 – 31/8/2025 (סה"כ 4 שנים)	כן	לי"ר	49.9%	שוכר א'
אין	ערבות בנקאית בגין-4 חודשי דמי שכירות + מע"מ	בתקופת האופציה עליה של 12%. המחירים צמודים למדד המחירים לצרכן	תקופה אחת של 3 שנים	מקורית: 1/10/2022 – 19/6/2025 (סה"כ 3 שנים)	כן	לי"ר	30.3%	שוכר ב'

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בקשר עם מתחם תעשיות מבוא כרמל בגין חוזי שכירות חתומים ואופציות להארכה שמומשו:

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
אלפי ש"ח					
-	5,187	10,227	12,572	14,103	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים
-	5,187	10,227	12,572	14,103	סה"כ

הנתונים המפורטים בטבלה זו בדבר ההכנסה הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים ואופציות להארכה שמומשו 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 אי עמידת השוכרים בהתחייבויותיהם בהתאם להסכמי השכירות או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לפרק הראשון לדוח התקופתי.

**השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

למועד פרסום דוח זה, לא ידוע לחברה על השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

**מימון ספציפי**

החברה לא נטלה מימון ספציפי על מנת לרכוש את הנכס.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

ליום 31 בדצמבר 2025 משועבד מתחם התעשיות מבוא כרמל לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה י' של החברה. לפרטים נוספים ר' ביאור 15ג' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

**פרטים אודות הערכת השווי (\*)**

להלן פרטים ופרמטרים עיקריים אודות הערכת השווי בקשר עם מתחם תעשיות מבוא כרמל:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
203,000	213,800	228,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גלעד יצחקי – כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ**			זהות מעריך השווי
כך	כך	כך	האם המעריך בלתי תלוי
כך**	כך**	כך**	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
משולבת גישת היוון הכנסות (80%) וגישת שווי פיזי (20%).	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
25,328 מ"ר	25,328 מ"ר	25,328 מ"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור התפוסה בשנה +1 ובהמשך (%)
100%	100%	100%	שיעור התפוסה בשנה +2 ובהמשך (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר – ההשכרה לצורך הערכת השווי (%)
44.75	46.06	48.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בתקופת חווי השכירות
44.75	49	50.45	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי לאחר תום תקופת חווי השכירות הקיימים
13,581	14,153	14,826	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)
7%/6.75%	7%/6.75%	6.75%/6.5%	שיעור היוון בתקופת החוזים/לצמיתות שנלקח לצורך הערכת השווי
6.7%	6.5%	6.5%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
ניתוחי רגישות לשווי – עליה (ירידה) (באלפי ש"ח):			
(19,729)	(21,393)	(22,783)	שיעורי תפוסה – ירידה של 10%:
(18,012)	(19,370)	(21,733)	שיעור היוון – עליה של 10%:
21,875	23,620	25,539	שיעורי היוון – ירידה של 10%:
19,590	21,364	22,954	דמי שכירות ממוצעים למ"ר – עליה של 10%:
(19,729)	(21,393)	(22,783)	דמי שכירות ממוצעים למטר – ירידה של 10%:

\* הערכת השווי מצורפת כפרק 8 לדוח התקופתי.

\*\* מעריך השווי נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית 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 31.12.2025. 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. לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של המעריך. לפרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו, ר' סעיפים ח' ו - ט' בדו"ח הדיסקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי.

2. מתחם אזור התעשייה סגולה פתח תקווה

להלן פרטים אודות הנכס במתחם סגולה ליום 31 בדצמבר 2025 :

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2025	
מתחם סגולה	<b>שם הנכס</b>
רח' סמטת התבור /רח' גליס - אזור התעשייה סגולה בפתח תקווה	<b>מיקום הנכס:</b>
לוגיסטיקה ותעשייה 12,605 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות)	<b>שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:</b>
החזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת	<b>מבנה ההחזקה בנכס</b>
100%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בנכס</b>
אין	<b>ציון שמות השותפים לנכס</b>
25/1/2010	<b>תאריך רכישת הנכס:</b>
בעלות פרטית	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):</b>
הבעלות רשומה על שם "וילאר נכסים (1985) בע"מ" (ח.פ. 511069734)	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
-	<b>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):</b>
אחזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד]:</b>
שטח מבנים בנויים על החלקה כ - 12 אלפי מ"ר. שטח החלקה נטו כ - 27 אלפי מ"ר. זכויות בנייה מותרות כ - 40 אלפי מ"ר. מבחינה מעשית, ניצול זכויות הבנייה אפשרי בעתיד רק לאחר הריסת חלק או כל המבנים הקיימים.  הערכת השווי בחנה שתי חלופות וקבעה את השווי ע"פ חלופת השימוש האלטרנטיבי העדיף. בהתאם לחלופה זו, השווי נקבע בהתבסס על היוון דמי השכירות לתקופה של 7 שנים (ממועד קובע 31/12/2025 עד ל-31/12/2032). בתום 7 שנים תיועד הקרקע לשימושים אלטרנטיביים עדיפים .	<b>זכויות בניה משמעותיות בלתי מנוצלות:</b>

## נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם מתחם סגולה לשנים 2023-2025 :

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
180,700	182,000	185,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
180,700	182,000	185,500	ערך בספרים בסוף שנה
2,700	1,300	3,500	רווחי או הפסדי שערון
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
12,605	12,605	12,605	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
7,920	8,290	8,602	סה"כ הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)
52.36	54.81	57.58	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש ש"ח)
54.94	55.25	-	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
7,756	8,104	8,160	NOI לתקופה (אלפי ש"ח)
4.3%	4.5%	4.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
9	9	9	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

## פילוח מבנה הכנסות והוצאות

להלן פילוח מבנה הכנסות והוצאות בקשר עם מתחם סגולה לשנים 2023-2025 :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
			<b>הכנסות:</b>
7,920	8,290	8,602	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
7,920	8,290	8,602	סה"כ הכנסות
			<b>עלויות:</b>
164	186	214	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	228	הוצאות אחרות חד פעמיות
164	186	442	סה"כ עלויות:
7,756	8,104	8,160	רווח גולמי:
7,756	8,104	8,160	<b>:NOI</b>

**שוכרים עיקריים בנכס אשר הכנסתם מהווה מעל 20% מכלל ההכנסות מהנכס**

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	שוכר א'
אין	ערבות בנקאית – 4 חודשי דמי שכירות	במועד 1/8/2024 עליה של 5.5% במועד 1/8/2025 עליה של 3.7% דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן	-	1/9/2023-31/7/2028 (סה"כ 5 שנים)	לוגיסטיקה	כן	20.6%	שוכר א'

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בקשר עם מתחם סגולה בגין חוזי שכירות חתומים:

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
אלפי ש"ח					
1,247	1,325	4,264	5,537	7,608	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים
1,247	1,325	4,264	5,537	7,608	סה"כ

הנתונים המפורטים בטבלה זו בדבר ההכנסה הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים 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 אי עמידת השוכרים בהתחייבויותיהם בהתאם להסכמי השכירות או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לפרק הראשון לדוח התקופתי.

**השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

למועד פרסום דוח זה, לא ידוע לחברה על השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

**מימון ספציפי**

החברה לא נטלה מימון ספציפי על מנת לרכוש את הנכס.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

ליום 31 בדצמבר 2025 משועבד מתחם סגולה לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה י' של החברה. לפרטים נוספים ר' ביאור ג'15 (7) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

פרטים אודות הערכת השווי (\*)

להלן פרטים ופרמטרים עיקריים אודות הערכת השווי בקשר עם מתחם סגולה :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
180,700	182,000	185,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גלעד יצחקי – כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ***			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן***	כן***	כן***	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
משולבת גישת היוון הכנסות (לתק' של 7 שנים) בשילוב גישת ההשוואה בקביעת שווי הקרקע כפנויה לשימוש אלטרנטיבי (לתק' שלאחר 7 שנים)			מודל הערכת השווי
12,605	12,605	12,605	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור התפוסה בשנה 1+ ובהמשך (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר – ההשכרה לצורך הערכת השווי (%)
53.9	56.51	58	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בתקופת חווי השכירות
55.6	58	60	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי לאחר תום תקופת חווי השכירות הקיימים
7,756	8,104	8,160	NOI נוכחי מייצג לצורך הערכת השווי
7%/6.5%	7%/6.5%	6.5%	שיעור היוון בתקופת החוויים/לצמיתות שנלקח לצורך הערכת השווי
27,239 מ"ר	27,239 מ"ר	27,239 מ"ר	שטח קרקע נלקח בחשבון בחישוב גישת ההשוואה לשימוש אלטרנטיבי (מ"ר)***
7,200	7,400	7,500	שווי דונם כקרקע פנויה שנלקח במסגרת גישת ההשוואה לצורך תחשיב שימוש אלטרנטיבי בקרקע (באלפי ש"ח)
4	4	4	מספר עסקאות ברות ההשוואה ודיווחים אחרים שנלקחו בחישוב בגישת ההשוואה לשווי דונם קרקע
<p><u>מידע 1:</u> גוש 6354 חלקים מחלקות 54-56, בן ציון גליס פינת הבורסקאי, 21.9 דונם.</p> <p><u>מידע 2:</u> גוש 6354 חלק מחלקה 94, הבורסקאי, 1.7 דונם.</p> <p><u>מידע 3:</u></p>			<p><u>מידע 1:</u> גוש 6354 חלקים מחלקות 54-56, בן ציון גליס פינת הבורסקאי, 21.9 דונם.</p> <p><u>מידע 2:</u> גוש 6354 חלק מחלקה 94, הבורסקאי, 1.7 דונם.</p> <p><u>מידע 3:</u> גוש 6354 חלק מחלקה 94, הבורסקאי, 1.7 דונם.</p>

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
גוש 6354 חלקה 301, רח' הענבר, 1.9 דונם. מידע 4:	גוש 6354 חלקה 301, רח' הענבר, 1.9 דונם. מידע 4:	גוש 6354 חלקה 301, רח' הענבר, 1.9 דונם. מידע 4:	
דו"ח חברה חיצונית למחצית הראשונה של שנת 2023.	דו"ח חברה חיצונית למחצית הראשונה של שנת 2024.	דו"ח חברה חיצונית למחצית הראשונה של שנת 2025.	
4.3%	4.5%	4.4%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
ניתוח רגישות לשווי (באלפי ש"ח):			
(3,559)	(4,925)	(5,081)	שיעורי תפוסה – ירידה של 10%:
(4,181)	(989)	(1,120)	שיעור היוון – עליה של 10%:
4,859	1,023	953	שיעורי היוון – ירידה של 10%:
3,530	4,930	5,080	דמי שכירות ממוצעים למ"ר – עליה של 10%:
(3,559)	(4,925)	(5,081)	דמי שכירות ממוצעים למטר – ירידה של 10%:

\* הערכת השווי מצורפת במסגרת פרק 8 לדוח התקופתי.

\*\* גישה משולבת - על פיה היוון תזרימי המזומנים למשך 7 שנים מיום המועד הקובע ולאחריה שימוש בגישת ההשוואה תוך הנחה כי הקרקע תיועד לשימושים אלטרנטיביים עדיפים.

\*\*\* מעריך השווי נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו 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 31.12.2025. 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. לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של המעריך. לפרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו, ר' סעיפים ח' ו - ט' בדו"ח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי.

שווי דונם קרקע פנויה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, מוערך בכ - 7.5 מיליוני ש"ח.	פרמטרים	גישה אחרת -
סה"כ שווי הקרקע כפנויה (27 דונם) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מוערך בכ - 202.5 מיליוני ש"ח.	מרכזיים	יעוד אלטרנטיבי עדיף לקרקע לאחר 7 שנים
שווי הקרקע בדחיה ל- 7 שנים בריבית של 6% הינו 134.67 מיליוני ש"ח.		

להלן פרטים אודות הנכס במתחם אזור התעשייה הצפוני בקיסריה ליום 31 בדצמבר 2025 :

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2025	
שם הנכס	פארק לוגיסטי וילאר – פארק תעשייה צפוני קיסריה
מיקום הנכס:	רח' ברקת - פארק התעשייה צפוני קיסריה
תיאור הנכס ושטחים מושכרים - פיצול לפי שימושים:	שבעה מבנים לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה בשטח בנוי של 29,938 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות)
מבנה ההחזקה בנכס	החזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הנכס:	רכישת המקרקעין מ – 12/2013
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירת משנה
מצב רישום זכויות משפטיות:	הערת אזהרה לטובת וילאר נכסים (1985) בע"מ בגין התחייבות לרישום חכירת משנה על זכות החכירה של החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד]:	אחזקה ישירה בנכס על ידי חברה בת
זכויות בניה משמעותיות בלתי מנוצלות:	זכויות בניה מותרות שלא נוצלו כ - 59 אלפי מ"ר בעיקרן בקומת מרתף. מבחינה מעשית, ניצול זכויות הבניה אפשרי בעתיד רק לאחר הריסת חלק או כל המבנים הקיימים.

## נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם מתחם קיסריה לשנים 2023-2025 :

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
255,000	270,300	278,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
255,000	270,300	278,300	ערך בספרים בסוף שנה
16,600	15,300	8,000	רווחי או הפסדי שערון
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
29,938	29,938	29,938	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
16,726	17,136	17,869	סה"כ הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)
46.6	47.7	49.74	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
16,176	16,927	17,713	NOI לתקופה (אלפי ש"ח)
6.3%	6.3%	6.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
8	8	8	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

## פילוח מבנה הכנסות והוצאות

להלן פילוח מבנה הכנסות והוצאות בקשר עם מתחם קיסריה לשנים 2023-2025 :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
			הכנסות:
16,726	17,136	17,869	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
16,726	17,136	17,869	סה"כ הכנסות
			עלויות:
550	209	155	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
550	209	155	סה"כ עלויות:
16,176	16,927	17,713	רווח גולמי:
16,176	16,927	17,713	:NOI

**שוכרים עיקריים בנכס אשר הכנסתם מהווה מעל 20% מכלל ההכנסות מהנכס**

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	תיאור הסכם השכירות			שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	
		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (שנים)				
אין	ערבות בנקאית – 5 חודשי דמי שכירות	בשנת השכירות השלישית – עליה של 1 ש"ח. בשנת השכירות הרביעית – עליה של 1 ש"ח. החל משנת השכירות החמישית – עליה נוספת של 1 ש"ח. בתקופת האופציה עליה של 10%. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן	5 שנים נוספות	1/10/2018-15/9/2029 (סה"כ 10 שנים)	ייבוא ואחסנת צמיגים	כן	30.5%	שוכר א'

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בקשר עם מתחם קיסריה בגין חוזי שכירות חתומים:

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
אלפי ש"ח					
2,138	8,072	10,989	15,586	18,037	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים
2,138	8,072	10,989	15,586	18,037	סה"כ

הנתונים המפורטים בטבלה זו בדבר ההכנסה הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים 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 אי עמידת השוכרים בהתחייבויותיהם בהתאם להסכמי השכירות או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לפרק הראשון דוח התקופתי.

**השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

למועד פרסום דוח זה, לא ידוע לחברה על השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

**מימון ספציפי**

החברה לא נטלה מימון ספציפי על מנת לרכוש את הנכס.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

ליום 31 בדצמבר 2025 משועבד מתחם קיסריה לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה י' של החברה. לפרטים נוספים ר' ביאור 15ג' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

**פרטים אודות הערכת השווי (\*)**

להלן פרטים ופרמטרים עיקריים אודות הערכת השווי בקשר עם מתחם קיסריה :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
255,000	270,300	278,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גלעד יצחקי – כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ**			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן**	כן**	כן**	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
29,938	29,938	29,938	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור התפוסה בשנה 1+ ובהמשך (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר – ההשכרה לצורך הערכת השווי (%)
46.6	46.93	51	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בתקופת חוזי השכירות
50.5	53.6	54.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי לאחר תום תקופת חוזי השכירות הקיימים
16,176	16,927	17,713	NOI נוכחי מייצג לצורך הערכת השווי
6.75%/6.5%	6.75%/6.5%	6.75%/6.5%	שיעור היוון בתקופת החוזים/לצמיתות שנלקח לצורך הערכת השווי
השוואה לדמי שכירות של כ – 30 שוכרים של הקבוצה בפארק התעשייה בקיסריה. סקירות השמאי הממשלתי בדבר שיעורי תשואה. עסקת מכר מקרקעין בפארק תעשייה עמק חפר 11/2024.			מידע כללי בדבר עסקאות ברות ההשוואה ודיווחים אחרים
6.3%	6.3%	6.4%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
ניתוח רגישות לשווי (באלפי ש"ח) :			
(25,584)	(27,119)	(27,638)	שיעורי תפוסה – ירידה של 10% :
(23,131)	(24,519)	(24,961)	שיעור היוון – עליה של 10% :
28,028	29,710	30,942	שיעורי היוון – ירידה של 10% :
25,397	26,921	28,065	דמי שכירות ממוצעים למ"ר – עליה של 10% :
(25,584)	(27,119)	(27,638)	דמי שכירות ממוצעים למטר – ירידה של 10% :

\* הערכת השווי מצורפת במסגרת פרק 8 לדוח התקופתי.

\*\* מעריך השווי נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו 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 31.12.2025. 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. לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של המעריך. לפרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו, ר' סעיפים ח' ו - ט' בדו"ח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי.

**8.1. כללי**

החברה היא בעלת רישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, בסיווג ג-5, והיא רשומה בפנקס הקבלנים.

במסגרת תחום הפעילות, עסקו החברה והחברות הבנות בקבוצה בפעילויות הבאות כמפורט להלן:

א. **ביצוע עבודות בניה עבור חברות הקבוצה** - החברה מבצעת עבודות בניה עבור חברות הקבוצה ומקימה עבורן את מבני התעשייה והלוגיסטיקה המושכרים על ידן לאחר מכן לאחרים; עבודות הבניה של מבנים אלו אשר נמצאים על שטחים שבבעלות חברות הקבוצה, מתבצעות על ידי החברה בעיקר באמצעות קבלני משנה, ללא תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה אחראים בדרך כלל לטיב העבודה לתקופה של שנה מגמר העבודה. ההשקעות בהקמת מבנים עבור חברות הקבוצה בשנים 2023, 2024 ו- 2025 הסתכמו לסך של כ- 40,258 אלפי ש"ח, כ- 53,865 אלפי ש"ח וכ- 50,047 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של מבנה לוגיסטי לחברת הקבוצה באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע בשטח בנוי של כ- 5,500 מ"ר אשר הושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.

ב. **ייזום פרויקט למגורים במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש)** - בשנת 2025 המשיכה חברה בת המוחזקת בשיעור של 60% בהקמתו של פרויקט למגורים ברחוב הברון הירש 5-3-1 ברמת אביב בתל אביב במסגרת תכנית תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש).

לפרטים ר' סעיף 8.13 להלן.

ג. **ייזום פרויקטים למגורים** - לקבוצה זכויות בחטיבות מקרקעין נוספות להקמת דירות למגורים בישראל - האחת, חטיבת קרקע שנרכשה בשנת 2023 בשטח של כ- 21.2 דונם ביישוב עתלית שבמועצה אזורית חוף הכרמל והשניה, חטיבות קרקע המיועדות להקמת כ- 124 יחידות דיור באור עקיבא אשר עתידות להיות מוקמות בשכונה חדשה בעיר.

כמו כן העניקו חברות הקבוצה שירותי בדיק לרוכשי דירות מפרוייקטים שביצעו והשלימו חברות הקבוצה בשנים קודמות בנהריה ובטירת הכרמל.

לפרטים ר' סעיף 8.14 להלן.

**8.2. שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו בישראל**

**בישראל<sup>9</sup>**

שנת 2025 התאפיינה, ברקע המלחמה והשפעותיה, בהתמשכות אי הוודאות במשק, סביבת ריבית גבוהה, המשך מניעת כניסתם של פועלים פלסטינאים לישראל, קשיים בגיוס פועלים מקצועיים חליפיים בתחום והורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג הבינלאומיות. כל אלו הביאו לקיפאון בשוק הדירות בשנת 2025 שהתבטא בצניחה במכירות דירות חדשות ובירידה במדד מחירי הדירות השנתי.

בשנת 2025 נמכרו כ- 34,030 דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של כ- 25.5% במכירת דירות חדשות בישראל בהשוואה לשנת 2024 בה נמכרו כ- 45,640 דירות חדשות.

מדד מחירי הדירות עלה במהלך שנת 2025 בשיעור נמוך של 0.4%, לעומת עליה בשיעור של כ- 7.8% בשנת 2024 כאשר מדד מחירי תשומת הבנייה למגורים עלה במהלך שנת 2025 ב- 5% (בעיקר בעקבות עדכון רכיב שכר העבודה בשיעור של 2.6% בחודש ינואר 2025) לעומת עליה של כ- 2.9% בשנת 2024.

<sup>9</sup> הנתונים מתוך הודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באתר [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)

### 8.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

#### בישראל

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני הקבוצה מבוסס על עובדים זרים. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

העיסוק בבניה מחייב את החברה ברישום בפנקס הקבלנים ובהעסקת צוות מקצועי מתאים; החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן בענף ראשי בניה, בסווג - 5. על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט- 1969 ותקנות שהותקנו מכוחו מקנה הרישום בענף ובסיווג האמורים לעיל אפשרות לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל.

#### ברומניה

בהתאם לדין ברומניה, תאגידי ואזרחים זרים רשאים ליזום בניה וליהנות מכל זכות מעל הקרקע, אולם הם אינם רשאים לרכוש זכות בעלות בקרקע עצמה (בכפוף למספר חריגים). בהתאם, השקעות החברה ברומניה מוחזקות על ידה באמצעות חברה בת המחזיקה בחברות פרטיות הרשומות ברומניה.

חברות העוסקות בתחום הנדל"ן ברומניה מאוגדות כ-SRL, היינו חברה באחריות מוגבלת.

זכויות בקרקע ברומניה יכולות להירכש אם ליחיד הרוכש יש אזרחות רומנית או אם החברה הרוכשת התאגדה ברומניה. הדין הרומני אינו מגביל אזרחים זרים בהחזקת חברות שהתאגדו ברומניה.

כשלב ראשון להתחלת פרויקט בניה, על היזם להשיג אישור עיור (Urbanism Certificate) המספק אינפורמציה על זכויות הבניה הקיימות לגבי אותה קרקע באותה עת ואישורים הנדרשים לקבלת היתר בניה על פי התכנית שבתוקף. השלב השני הינו השגת אישור בניה (Building Permit) התואם את אישור העיור ואת המגבלות לגבי בניה באותה קרקע. יש להתחיל בבניה עד 12 חודשים לאחר קבלת אישור הבניה ולסיימה עד למועד הקבוע באישור. במקרה שהבניה לא החלה עד תום תקופת ההיתר, ניתן לבקש מספר הארכות כאשר כל אחת מהן תינתן לתקופה של שנה אחת. השלב האחרון הוא קבלת אישור אכלוס (Occupancy Approval).

עם תום הבניה תזומן ועדה שתכלול את הקבלן המבצע, בעל הפרויקט, מומחים טכניים ונציגי עירייה, שיבחנו את המבנה. אם כל האישורים יתקבלו יוכרז המבנה כמושלם, יירשם במרשם המקרקעין ברומניה וניתן יהיה לאכלסו. עם תום תקופת האחריות על המבנה יש לבצע את התהליך בשנית.

### 8.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הבנייה למגורים

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינם ניסיונה הרב, המוניטין של החברה באיכות הבנייה, האיתנות הפיננסית שלה וסטנדרט הבנייה הגבוה, תוך ניסיון מתמיד להתאים את הבנייה לצרכי הלקוח המתווספים למרכיב הרווחיות בדרך פעילותה כחברה יזמית וקבלנית.

### 8.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הבנייה למגורים

להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הבנייה למגורים נדרשים בעיקר לידע, לניסיון, למוניטין ולעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה. כך גם נדרשים בענף זה הון עצמי בסכומים

גדולים ואיתנות פיננסית. מחסומי היציאה מתחום הפעילות תלויים, בעיקר, בהיקף הביקוש בשוק לרכישת יחידות דיור.

#### 8.6. מבנה התחרות בתחום הבנייה למגורים ושינויים החלים בו

תחום הבנייה למגורים בישראל מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל משלב איתור הקרקעות לבנייה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרוייקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות יד שנייה. התחרות גורמת, להערכת החברה, לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של החברות הפועלות בתחום. התחרות בישראל מתקיימת כאמור, הן מול חברות גדולות המבצעות פרוייקטים בפרישה ארצית ובהיקף גדול, והן מול חברות יזמיות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. התחרות נסובה, בעיקרה, סביב מחיר יחידות הדיור. בנוסף, התחרות בתחום זה מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של השכונות. בסמוך למרב השכונות אשר הוקמו על - ידי החברה קיימים תחליפים, אשר הוקמו על - ידי מתחרים, חברות נוספות העוסקות בתחום הבנייה למגורים. בזכות איתנותה הפיננסית של החברה, מתאימה החברה את קצב הבנייה לקצב השיווק. תיאום זה מקטיין את הסיכון העומד בפני החברה ומאפשר לה להתמודד עם התחרות בשוק באופן יעיל וטוב יותר. בנוסף, החברה מעריכה, כי ניסיונה והמוניטין החיובי שלה בתחום הבנייה למגורים, וכן נגישותה למקורות מימון גבוהים מקנים לה יתרון תחרותי בשוק.

#### 8.7. תמצית התוצאות של תחום הפעילות (באלפי ש"ח)

לשנה שנשתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,415	-	13,069	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(97)	(1,457)	(978)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד) *
(97)	(1,457)	(978)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד) *
222,906	360,681	389,514	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

(\* הפסדי תחום הפעילות מוצגים במונחי רווח גולמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המצורפים בפרק השלישי לדוח זה.

#### 8.8. לקוחות

לקוחות החברה בתחום פעילות הבניה למגורים הינם הרוכשים של הדירות הנבנות על ידה בפרוייקטים השונים, ללא תלות בלקוח בודד.

#### 8.9. צבר הכנסות ומקדמות

לפרטים בדבר צבר הכנסות, מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים במסגרת פרוייקט הברון הריש 1-3-5 בתל-אביב ר' סעיף 8.13.5.

#### 8.10. כושר ייצור ועתודות קרקע לבנייה למגורים בישראל

כושר הייצור של החברה בתחום הבניה למגורים נמדד בעתודות הקרקע שבעלותה או בחכירתה, הונה העצמי וכן הידע והניסיון שצברה בתכנון והקמה. לאמצעים אלו נוספים איתנותה הפיננסית של החברה, תזרים המזומנים ויכולתה לגייס מימון.

#### 8.11. ספקים וקבלני משנה (עיקריים)

לחברה אין ספקים וקבלני משנה עיקריים היוצרים תלות משמעותית עבורה בקשר עם הקמת מבנים לחברות הקבוצה.

במסגרת פרוייקט הברון הריש 1-3-5 התקשרה החברה עם קבלן מפתח לביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להקמת הפרוייקט עם מסירת הדירות לרוכשים ובלעלי הקרקע. לפרטים נוספים ר' סעיף 8.13 להלן.

#### 8.12. הון אנושי

לקבוצה אין תלות בעובד מסויים בתחום הפעילות. אין לקבוצה השקעות מהותיות בהדרכת עובדים. לפירוט נוסף ביחס להון האנושי של הקבוצה ר' סעיף 11.1 להלן.

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	
שם הפרוייקט:	הברון הירש 1-3-5 תל אביב
מיקום הפרוייקט:	רחוב הברון הירש 1-3-5, רמת אביב, תל אביב
תיאור קצר של הפרוייקט:	הריסת 3 מבנים בני 4 קומות הכוללים 72 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) והקמתן של 134 יח"ד, מתוכן 62 יח"ד המיועדות למכירה, ב - 3 מבנים בני 6 קומות טיפוסיות בנוסף לקומת קרקע, לקומת גג חלקית ולחניון תת קרקעי משותף
חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט:	60%
מבנה האחזקה בפרוייקט:	הפרוייקט מוקם ע"י חברת וילאר רמת אביב בע"מ, חברה בת מוחזקת בשיעור של 60% ע"י וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ציון שמות השותפים לפרוייקט:	ח. נחמן גרופ בע"מ (20%) מרקוביץ בן-ציון נכסים בע"מ (20%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא הכרה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 15
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרוייקט:	אוקטובר 2021 (חתימת מעל 80% מבעלי הזכויות בקרקע)
שיעור חתימת בעלי דירות קיימות ליום 31/12/2025	72/72 (100%)
עלויות הפינוי ובכללן עלויות שכירות	כ - 31 מיליון ש"ח (כולל שכירות, היטל השבחה, עמלות ערבויות ועלויות פינוי ופיקוח לבעלי הדירות)
שטח הקרקע עליה נבנה הפרוייקט:	כ - 4,700 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל:	11/2024 - הריסת הדירות הקיימות
מועד סיום עבודות ההקמה - משוער:	רבעון 4/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	בחודש ספטמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם Turn Key Project ("קבלן מפתח") עם חברת פורמה פרוייקטים בע"מ מקבוצת דניה סיבוס ("הקבלן") לביצוע עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של הפרוייקט עד קבלת תעודת גמר וכן מתן שירותי בדק ואחריות לאחר מכן. בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ - 139.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש 5/2024) ובתוספת מע"מ כדין.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע:	עסקת קומבינציה עם בעלי הזכויות בקרקע במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרוייקט:	הסכמי קומבינציה - ביום 19/7/2021 נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות בקרקע במסגרתם נמכרו לחברה כ - 49% מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בניה להקמת יחידות דיור ע"י החברה על חלקם הנוותר בקרקע (כ - 51%). סה"כ זכאים בעלי הזכויות הנ"ל ל - 72 יחידות דיור בפרוייקט מתוך סך 134 יחידות דיור המוקמות במסגרתו.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרוייקט:	לא ידועות לחברה חשיפות מהותיות
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט:	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין

מצב תכנוני נוכחי לפרוייקט "הברון הירש 1-3-5" ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד
יחידות דיור (כולל שטחי מרפסות ומחסנים)	10,559	134	78.8 מ"ר
שטחים ציבוריים ושטחי שירות (כולל מרתפים וחניון תת קרקעי)	11,406	-	-
זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	-

עד שנת 2024	שנת 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	סוג מלאי
<b>עלויות שהושקעו בפרויקט</b>			
126,497	-	126,497	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע (1)
13,678	3,746	17,424	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ויועצים
2,352	16,248	18,600	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
4,233	2,643	6,876	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון וליווי בנקאי
<b>146,760</b>	<b>22,637</b>	<b>169,397</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ליום 31/12/2025 *</b>			
-			סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
5,778			סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו
145,280			סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
9,536			סה"כ עלויות בגין ניהול, שיווק ופרסום שטרם הושקעו
13,454			סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו
<b>174,048</b>			<b>סה"כ עלויות שנותרו להשלמה ליום 31/12/2025</b>
12.5%			<b>שיעור השלמה כספי – לא כולל רכיב קרקע</b>
רבעון 4/2027			<b>מועד השלמה צפוי</b>

(1) העלויות המוצגות במסגרת סעיף "קרקע" כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

\* הנתונים המפורטים בעמודה 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 בדוח זה.

8.13.4. שיווק הפרויקט

במהלך שנת 2025 החלה החברה בשיווקו של הפרוייקט. עד ליום 31 בדצמבר, 2025 חתמה החברה על שני הסכמי מכר ולאחר תום תקופת הדיווח חתמה החברה על עוד שני הסכמי מכר (אחד מהם עבור שתי יח"ד וכולל תנאי מתלה שטרם התקיים עד למועד הדיווח) כך שנכון למועד הדיווח חתמה החברה על מכירתן של 5 מתוך סך 62 יחידות הדיור המיועדות למכירה לחיצוניים. כמו כן חתמה החברה עד למועד הדיווח על 2 טפסי הרשמה.

שנת 2025					פרוייקט הברון הירש 1-3-5
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
2	-	-	-	2	יח"ד שנחתמו בגינן חוזים בתקופה השוטפת
147	-	-	-	147	מ"ר
57.02	-	-	-	57.02	אלפי ש"ח למ"ר, מחיר ממוצע למ"ר, בניכוי מע"מ, בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
2	-	-	-	2	יח"ד שנחתמו בגינן חוזים - מצטבר עד לסוף התקופה
147	-	-	-	147	מ"ר
57.02	-	-	-	57.02	אלפי ש"ח למ"ר, מחיר ממוצע למ"ר, בניכוי מע"מ, במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
327,000					סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (אלפי ש"ח)
8,399					סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
3%					שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
60					יח"ד שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים עד לסוף שנת 2025
5,734					מ"ר
3					מספר יח"ד שנחתמו בגינן חוזים במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח
52.9					מחיר ממוצע למ"ר, בניכוי מע"מ, בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח למ"ר)

8.13.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט

להלן סכומי ההכרה ומועדי ההכרה בהכנסות וכן מועדי ביצוע תשלומים מחוזי המכירה המחייבים בפרוייקט להערכת החברה:

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזים חתומים * במטבע ההצגה באלפי ש"ח	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים * במטבע ההצגה באלפי ש"ח	פרוייקט הברון הירש 1-3-5	
		שנת 2025	שנת 2026
3,871	950		
235	3,724		
4,293	3,724		
8,399	8,399	סה"כ הכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים למועד הדוח	

\* הנתונים המפורטים בסעיף זה 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 בדוח זה.

8.13.6. רווחיות גולמית חזויה ורווח צפוי מהפרוייקט בכללותו (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית ורווח צפוי מהפרוייקט בכללותו	
ליום 31 בדצמבר, 2025	
327,200	הכנסות צפויות בגין מכירת דירות לחיצוניים
107,200	הכנסות צפויות בגין הענקת שירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע
434,400	סה"כ הכנסות צפויות להיות מדווחות בפרוייקט
313,579	סה"כ עלויות פרוייקט חזויות כמפורט בסעיף 8.13.3 ללא מימון
120,821	רווח גולמי חזוי בגין הפרוייקט
20,330	סה"כ עלויות מימון חזויות
10,410	סה"כ הוצאות תפעוליות חזויות (פרסום, שיווק, הנהלה וכלליות)
90,081	רווח צפוי בגין הפרוייקט לפני מס
27.5%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרוייקט (% מההכנסות ממכירה לחיצוניים)

\* הנתונים המפורטים בסעיף זה הינם בהתאם לאופן ההצגה החשבונאית כפי שתוצג במהלך שנות הפרוייקט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS-15.

\* הנתונים המפורטים בסעיף זה 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 בדוח זה.

8.13.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרוייקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ביחס לפרוייקט הברון הירש 1-3-5 תל אביב (ההצגה באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרוייקט *	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
<b>הברון הירש 1-3-5 רמת אביב, תל אביב</b>					
32,720	16,360	120,666	16,360	(16,360)	(32,720)
השפעת שינוי במחירי המכירה של דירות שטרם נחתמו לגביהן חוזי מכירה מחייבים					
(16,388)	(8,194)	120,666	(8,194)	8,194	16,388
השפעת שינוי במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר					

\* הנתונים המפורטים בעמודה 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 בדוח זה.

8.13.8. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרוייקט

מוסד מלווה:	בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק המלווה")
תאריך חתימה על הסכם הליווי:	6/2023
סה"כ מסגרת אשראי:	622 מליוני ש"ח
מתוכה יתרה שטרם נוצלה:	335 מליוני ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	בעבור מסגרת האשראי לערבויות משלמת החברה לבנק המלווה עמלות שונות, בשיעור שנתי קבוע, הנעות בין שיעור של 0.67% לשיעור של 1.1%. בעבור מסגרת אשראי כספי משלמת החברה ריבית שנתית בשיעור של 0.2%.
תנאים הליווי:	1. מכירה מוקדמת של לפחות 9 יח"ד בתמורה כוללת שלא תפחת מסך של 41 מליוני ש"ח 2. עד מועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבון הפרוייקט ישולם הון עצמי בסך של 27 מליוני ש"ח.

8.13.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

שעבודים דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות על פי הסכם התמ"א
---------------------	---

#### עתלית

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

#### אור עקיבא

ביום 2 במרס, 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (100%) בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא, בתמורה כוללת של כ – 48.4 מיליוני ש"ח, המיועדות להקמת כ – 84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה אשר עתידה להיות מוקמת בעיר. במהלך שנת 2025 חתמה החברה על ארבעה הסכמים נוספים לרכישת זכויות באותה חטיבת קרקע להקמת כ-40 יחידות דיור נוספות כך שנכון לסוף שנת 2025 מחזיקה החברה בזכויות להקמת כ – 124 יחידות בעיר.

נכון למועד הדיווח החברה טרם החלה בהליכי תכנון לקרקע זו.

9.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

במסגרת תחום הפעילות בישראל, פועלת הקבוצה במתן שירותי איחסון ואיחזור של מסמכים השייכים ללקוחות מקבלי השירות, באמצעות חברת הארכיברים בע"מ (להלן: "הארכיברים"), חברה בת בבעלות החברה (כ - 73%) ומר ירון גלברמן<sup>10</sup> (באמצעות חברה בבעלותו, כ - 27%), ובאמצעות החברות בית הארכיב בע"מ (להלן: "בית הארכיב") ואוגדנים שירותי ארכיב בע"מ (להלן: "אוגדנים") אשר הינן בבעלות מלאה של החברה.

שירותי הארכיבאות שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה כולל אספקת מכלי האריזה ("תיבות") לאתר הלקוח, הובלת המכלים ואיחסונם באתרי הקבוצה, החזקת רשומות מלאי (קטלוגים) פעילים עבור הלקוחות, וכן הבאת חומר חזרה אל הלקוח ("שליפה") על פי בקשתו. בנוסף, על פי בקשת הלקוח, נעשית גם השמדת מסמכים בתום תקופת הגניזה שלהם, כפי שהוגדרה מראש על ידי הלקוח.

במסגרת תחום הפעילות ברומניה, פועלת החברה באמצעות חברת Archivit S.R.L., חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "ארכיבית").

התפתחות הקבוצה בתחום זה לשוק ברומניה נעשתה על רקע הצמיחה הכלכלית ברומניה והבירוקרטיה הרבה הקיימת במדינה אשר יוצרת ודורשת תיעוד רב לתקופות ארוכות.

הפעילות ברומניה זהה במהותה לפעילות שמבצעת הקבוצה בארץ, בתחום הארכיבאות, בשינויים המחוייבים. הקבוצה עושה שימוש בניסיון הרב שצברה בתחום במשך שנות פעילותה בארץ, לשם התפתחות החברה בשוק המקומי הרומני.

תחום הפעילות בכללותו עשוי להיות מושפע משתי מגמות אפשריות: האחת - מגמת המעבר למשרדים חסרי נייר. מגמה זו, המגובה בטכנולוגיות מתפתחות והולכות של איחסון מידע אלקטרוני, חתימה אלקטרונית, דחיסת מידע וכו' עשויה להשפיע על היקפי הפעילות בתחום איחסון מסמכי הנייר, ככל שהטכנולוגיות האמורות יהפכו להיות זולות יותר וזמינות יותר; השנייה - גיוון ושכלול השירותים הנדרשים על ידי לקוחות תחום הפעילות (לדוגמה - ניהול פעיל של חומר מאוחסן כגון הוספת מסמכים לתיקים ולמיכלים קיימים) העשויה לאפשר לחברות הפעילות בתחום להציע ללקוחותיהן מגוון תועלות רחב יותר הנלווה לשירותי האיחסון המקצועיים, וכתוצאה מכך להגדיל את הביקוש בשוק לשירותי הארכיבאות ולהרחיב את תחום הפעילות.

השקעות הקבוצה, נכון למועד הדוח, בתחום הארכיבאות ברומניה (בעיקר בהתאמות במתקן איחסון ובציוד תפעולי) הסתכמו בסך של כ - 3.1 מליון ש"ח (עלות בניכוי פחת מתורגמת לפי ש"ח אירו/ש"ח למועד הדוח). שטח המבנים בבעלות הקבוצה המושכרים לחברת הארכיב ברומניה עומד על כ - 16,000 מ"ר. שוויים ההוגן של המבנים, כולל מרכיב הקרקע, הסתכם לסך של כ - 39 מליוני ש"ח (שווי הוגן מתורגם לפי ש"ח אירו/ש"ח למועד הדוח).

במהלך שנת 2025 הרוויחה הקבוצה מפעילות הארכיב ברומניה רווח גולמי של כ - 8,081 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 8,168 אלפי ש"ח בשנת 2024 ורווח גולמי של 7,713 אלפי ש"ח בשנת 2023 (רווח גולמי מתורגם לפי ש"ח אירו/ש"ח למועד הדוח בניטרול תשלומי שכ"ד לחברת הקבוצה).

<sup>10</sup> מר ירון גלברמן הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה.

## 9.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

גופים ציבוריים הצורכים שירותי ארכיב חיצוניים כפופים, מבחינת נוהלים ותקנים, לחוק הארכיונים ולהנחיות גנו המדינה. כללים אלה חלים על חלק גדול מהביקושים בשוק (הביקושים מצד המגזר הציבורי), אך אין בהם קביעה של תנאי סף. יחד עם זאת, יזמים קטנים בתחום אינם עומדים, במקרים רבים, בתנאי הסף של מכרזים שמוצאים על ידי גורמים שלטוניים.

מאידך, תחום הפעילות בכללותו אינו מוסדר עדיין בתקנים מחייבים ובחקיקה, ולמעשה רף הכניסה לפעילות בענף הינו נמוך, יחסית.

## 9.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

הרכב ההכנסות והשירותים בתחום הפעילות הינו הומוגני. היקף הפעילות בתחום שירותי הארכיבאות נמדד במספר התיבות המאוחסנות בחברות הקבוצה. בשנת 2025 נותרה סך כמות התיבות המאוחסנות והמנוהלות על-ידי הקבוצה בישראל ללא שינוי מהותי בהשוואה לשנים קודמות. החל משנת 2020 ניכרה האטה בקצב הגידול הטבעי של התיבות בישראל וזאת כתוצאה מביעור תיבות, ממעבר גופים לאחסון דיגיטלי ולסביבת עבודה ללא דפים (paperless). במקביל מבצעת החברה בישראל רכישה של תיבות במסגרת רכישת פעילויות בתחום הארכיב, כאשר בשנת 2023 נרכשו כ – 100,000 תיבות במסגרת עסקת רכישה אחת ובסוף שנת 2025 נחתמה עסקת רכישה נוספת של עוד כ – 110,000 תיבות (אשר טרם הושלמה נכון למועד הדיווח). כמו כן משתתפת החברה במכרזים ציבוריים כאשר כלל המגמות המנוגדות המתוארות לעיל מקזזות האחת את השניה בהשפעה על השינוי בהיקף כלל התיבות המנוהלות ע"י הקבוצה. במקביל ברומניה נמשכת מגמת הגידול בכמות התיבות המנוהלות בחברת הארכיב המקומית הנובעת הן מגידול טבעי והן מתוספת לקוחות. להלן פרטים נוספים אודות השינוי בהיקפי הפעילות בתחום בין השנים 2023 ל- 2025 \*:

לשנים			
2023	2024	2025	
94,423	94,790	92,188	הכנסות (באלפי ש"ח)
(66,646)	(66,346)	(69,344)	עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)
27,777	28,444	22,844	רווח גולמי (באלפי ש"ח)
29.4%	30%	24.8%	שיעור הרווח הגולמי
5.762	5.619	5.555	מספר תיבות מנוהלות (במיליונים)

\* נתוני ההכנסות, עלות ההכנסות והרווח הגולמי הינם על בסיס תוצאות מגזר הפעילות. לפרטים נוספים ר' ביאור 32 לדוחות הכספיים.

## 9.4. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות שיש בהם כדי להשפיע השפעה מהותית על תחום הפעילות

מגמת השוק המרכזית העשויה להשפיע על היקפי הפעילות בתחום ועל רווחיותו הינה המגמה הטכנולוגית של מעבר לסביבות עבודה של "משרד ללא נייר". החברה מעריכה כי תהליך הבשלתן של הטכנולוגיות התומכות במגמה זו (דחיסת נתונים, סריקה דיגיטלית, חתימה אלקטרונית ועוד) וכן תהליך ה"חינוך" של קהל המוסדות והארגונים המורגלים בהתנהלות על גבי נייר, צפוי להימשך לאורך תקופה של מספר שנים, וכי הוא עלול להעיב על היקפי הפעילות בתחום.

הערכת החברה שלעיל מבוססת על קצב ההתפתחות של טכנולוגיות "משרד ללא נייר" עד למועד הדוח, ועל היכרותה עם הרגלי העבודה של לקוחות תחום הפעילות. הערכת החברה עלולה להתבדות אם קצב פיתוחן של הטכנולוגיות האמורות יואץ משמעותית, והן יגיעו לשוקי תחום הפעילות בתצורה זמינה ותחרותית תוך זמן קצר מזה שהחברה צופה.

## **9.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות**

- 9.5.1 גמישות תפעולית, שהינה חיונית על מנת לאפשר הגדלה מהירה של שטחי אחסון (ברמה גבוהה) בהתאם לצורכי השוק.
- 9.5.2 הקמה ותחזוק של מערכת מחשוב ויחידת פיתוח תוכנה המאפשרות התאמה מהירה לצרכים המשתנים המיוחדים הנוצרים בשוק.
- 9.5.3 הקמה והחזקה של מערך תפעול ולוגיסטיקה יעיל ודל עלויות ככל האפשר.
- 9.5.4 איתנות פיננסית המאפשרת לעמוד בהיקף ההשקעות הגדול הנדרש להתפתחות מהירה.

## **9.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם**

- 9.6.1 כניסה לתחום אחסנת המסמכים מצריכה השקעות בתשתית, מחשוב, ניווד וכח אדם. יחד עם זאת, מפעילים חדשים יכולים להכנס לענף בהיקפים קטנים, ולפעול בקרב לקוחות קטנים בעלי מודעות נמוכה למאפייני האיכות של התחום. יצוין, כי בנושא זה מסתמן שינוי על רקע גיבושו של תקן איכות מחייב. החברה מעריכה כי בעתיד משרדי ממשלה ורשויות ציבוריות יידרשו לגנוז מסמכים אצל מפעילים שעמדו בדרישות תקינות בסיסיות.
- 9.6.2 הידע והיכולת המקצועיים והמוניטין של הגופים הפועלים בתחום, כמו גם עלויות המעבר הנדרשות כדי להעביר לקוח מאתר אחסון אחד למשנהו, הינם חסמי כניסה נוספים לתחום.
- 9.6.3 אין חסמי יציאה משמעותיים מתחום הפעילות, לרבות באמצעות מכירת השקעותיה של החברה בתחום.

## **9.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

- תחום הפעילות הינו תחום תחרותי; שוק הגניזה הישראלי מתאפיין בסף כניסה נמוך ביותר וזאת כתוצאה מחוסר תקינה מתאימה ומרמת דרישות נמוכה. עובדה זו בעלת השפעה משמעותית על התחרות בענף. כאמור, החברה פעילה בשוק הגניזה ברומניה באמצעות חברה בת. החברה הבת נחשבת כבעלת התשתית מהמתקדמת ביותר בשוק הגניזה הרומני ולמיטב ידיעת החברה, ברומניה לחברה שני מתחרים עיקריים. גישת החברה להתמודדות עם התחרות מבוססת על:
- מיצוי מקסימלי של המשאבים העומדים לרשות תחום הפעילות;
  - ניצול סינרגיות בקבוצה: פעילות חברות הארכיב במבנים ייעודיים בבעלות החברה שתוכננו והוקמו במיוחד לצרכים המיוחדים של תחום הפעילות;
  - מיצוי יתרונות לגודל;
  - פיתוח מערכת של תוכנות ייעודיות המיועדות לתמוך בתהליכי הייעול ולאופטימיזציה של הקשר עם הלקוחות.
- הגורמים השליליים העשויים להשפיע על תוצאות תחום הפעילות הינם רמת ההשקעות הגבוהה שביצעה החברה, יחסית לענף (בגין הקמת מבני אחסון גדולים ומתקדמים) המביאות לכך שהחברה זוקפת הוצאות פחת ותחזוקה בסכומים גבוהים יחסית.

## **9.8. מוצרים ושירותים**

- בנוסף לאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, מספקת הקבוצה שירותים לוגיסטיים משלימים (כגון שינוע התיבות למתקני האחסון וממתקני האחסון ללקוח) לחלק מלקוחותיה.
- החברה מספקת את שירותי אחסון ואחזור המסמכים ללקוחות מגוונים, הן מהסקטור הפרטי והן מהסקטור הציבורי (ר' סעיף 9.10 להלן).

### **9.9. מוצרים חדשים**

במקביל לשירותי הארכיב, פועלת החברה להרחבת סל שירותיה לתחום השירותים הלוגיסטיים, במסגרת החברה נותנת שירותי ארגון, אריזה והובלה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בתחומי שטחי האחסון, מערכות ההפצה, כוח אדם איכותי ומערכות מידע מתקדמות. להערכת החברה, הכניסה לתחום אינה כרוכה בהשקעות מהותיות.

### **9.10. לקוחות**

לקבוצה כ – 7,000 לקוחות מגוונים, בישראל וברומניה, הכוללים משרדי ממשלה, רשויות ציבוריות, בנקים, משרדי עו"ד, משרדי רו"ח וחברות מסחריות מכל ענפי המשק.

אין בתחום הפעילות לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד או מסך הכנסות תחום הפעילות;

לקוחות החברה מתקשרים איתה בהסכמים בכתב לתקופות שבין שנתיים לחמש שנים. התקשרותם של גופים ציבוריים וכן של רוב החברות הגדולות, נעשית לאחר זכיה במכרז.

### **9.11. שיווק והפצה**

החברה מפרסמת במדריכים מסווגים ובאמצעות האינטרנט. בנוסף, מעסיקה מקדמי מכירות עצמאיים, הזכאים לעמלות בגין מכירות. הוצאות השיווק וההפצה בתחום הפעילות בשנים 2023 - 2024 ו - 2025 הסתכמו לסך של כ – 379 אלפי ש"ח, כ – 229 אלפי ש"ח וכ – 151 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### **9.12. כושר ייצור ואחוז התפוסה**

כושר הייצור של החברה מתבטא במספר התיבות המנוהל על ידה;

אחוז התפוסה באתרי האיחסון של הקבוצה בארץ וברומניה עומד למועד הדוח על ממוצע של כ - 91%. שיעורי התפוסה הגבוהים מחייבים את החברה להיערך באופן מתמיד ליצירת מקומות אחסון עתידיים.

### **9.13. רכוש קבוע ומתקנים**

הרכוש הקבוע בתחום הפעילות כולל בעיקר מדפים, מלגוזות, כלי רכב ומערכות מיחשוב. לצורך הפעילות עושה החברה שימוש במבנים אשר בבעלות הקבוצה. בסוף שנת 2025 נמסר לחברות הקבוצה במגזר הארכיב בישראל מבנה לוגיסטי שהקמתו הושלמה באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע בשטח של כ – 5,500 מ"ר וזאת כחלק ממגמת החברה להעביר חלק מפעילות חברות הארכיב מאזורי התעשייה בברקן ואריאל מערב לבאר שבע. נכון למועד הדיווח מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב מבנים בשטח כולל של כ – 68,000 מ"ר, מתוכם כ – 51,700 מ"ר המצויים במספר אתרים ברחבי הארץ והיתרה של כ – 16,300 מ"ר במתחם הארכיב בדרום בוקרשט, רומניה. שוויים של מבני תחום הפעילות מסתכם לסך של כ - 420 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 (כ – 370 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע, ראה סעיף 11.2 להלן.

לצורך פעילותה השוטפת, בבעלות החברה כ – 32 כלי רכב, מרביתם מסחריים בינוניים, שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ – 3 מיליוני ש"ח.

### **9.14. הון אנושי**

נכון למועד הדוח מועסקים בתחום הפעילות 177 עובדים (מתוכם 71 עובדים ברומניה), המועסקים לעומת 195 עובדים (מתוכם 77 עובדים ברומניה) ביום 31 בדצמבר 2024.

לקבוצה אין תלות בעובד מסויים בתחום הפעילות. אין לקבוצה השקעות מהותיות בהדרכת עובדים. לפירוט נוסף ביחס להון האנושי של הקבוצה ר' סעיף 11.1 להלן.

### **9.15. חומרי גלם וספקים**

לחברה אין ספקים עיקריים היוצרים תלות משמעותית עבורה.

**10.1 בבעלות חברות הקבוצה ציוד בניה וציוד הנדסי כמפורט להלן:**

10.1.1 השכרת ציוד בניה הכולל תבניות ליציקת בטון לקירות ותקרות, קורות עץ, מגדלי תמיכה ומתן פתרונות הנדסיים ייחודיים לבניה – ניתנים באמצעות חברת וי – גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ ("וי-גולד"), חברה בת המוחזקת בשיעור 50% ע"י החברה.

חלק החברה (50%) ביתרת עלותם המופחתת של ציוד הבניה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ – 69 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 63 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. חלק החברה בהכנסות מהשכרת ציוד הבניה בחברת וי-גולד הסתכמו בשנת 2025 לסך של כ – 53.5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 47.9 מיליוני ש"ח בשנת 2024 וחלק החברה ברווח הנקי לאחר מס של חברת וי-גולד בשנת 2025 הסתכם לסך של כ – 9.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 8.1 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

10.1.2 בבעלות חברה בת בקבוצה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה 11 עגורני צריח המושכרים מעת לעת לשוכרים חיצוניים. ההכנסות השנתיות לחברה מהשכרת העגורנים לחיצוניים עומדות בשנת 2025 על סך של כ – 1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ – 1.2 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

**10.2 הקמה והפעלת מערכות סולאריות ומערכות לאגירת חשמל**

בסוף שנת 2020 החלה החברה בפרייקט להקמתן של מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) להפקת חשמל מאנרגית השמש על גגות המבנים אשר בבעלות הקבוצה וזאת במסגרת אסדרה תעריפית של רשות החשמל. נכון לתום תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 59 מערכות (באופן מדורג) אשר הניבו לחברה הכנסות בשנת 2025 של כ – 10.2 מיליוני ש"ח. בשנת 2024 הניבו לחברה 54 מערכות אשר הופעלו באופן מדורג הכנסות של כ – 9.3 מיליוני ש"ח ובשנת 2023, בה הופעלו באופן מדורג 48 מערכות, הסתכמו הכנסות החברה בכ – 8 מיליוני ש"ח.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 נצברו לחברה עלויות להקמת המערכות הסולאריות בסך כולל, לפני פחת, של כ – 80 מיליוני ש"ח אשר מוצגות במסגרת סעיף רכוש הקבוע של החברה לפי עלות הקמתן ומופחתות לאורך תקופת ההתקשרות עם חברת החשמל.

החברה ממשיכה בתכנון ובהקמה של מערכות סולאריות נוספות על גגות מבנים שבעלות הקבוצה ונכון למועד הדיווח נמצאות בהליכי הקמה ותכנון עוד כ – 22 מערכות שעלות הקמתן מוערכת בכ – 27 מיליוני ש"ח וההכנסה בייצור שנתי מלא מהפעלתן, החזויה להיות בדירוג במהלך השנים 2026-2027, מוערכת בכ – 4.5 מיליוני ש"ח.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו והפעלתו של מתקן לאגירת חשמל בהיקף שך כ – 3 מגה וואט, אשר נבנה במתחם המקרקעין אשר בבעלות החברה בפארק התעשייה מבוא כרמל. עלות הקמת המתקן הכוללת מסתכמת לכ – 3 מיליוני ש"ח והכנסתו השנתית הנקייה 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.

תחזיות החברה באשר לתחילת הפעלת המערכות הסולאריות הנוספות להפקת חשמל על הגגות וכן בחינת הקמתם של מתקני אגירת חשמל נוספים באתרים בבעלותה, כאמור לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה ביחס לקבלת ההקצאות מרשות החשמל וההיתכנות לתחילת והשלמת הקמת המערכות נכון למועד הדוח; תחזיות אלה אינן וודאיות ועשויות בפועל להיות שונות, באופן מהותי, מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו, בהתאם לאפשרויות הקמת המערכות הפוטו-וולטאיות בפועל ובהתאם לקבלת ההקצאות מרשות החשמל.

- 10.3.1 לחברה השקעה במניות חברת Globalworth Real Estate Inv LTD (להלן: "GW") הנסחרת בבורסת המשנה של לונדון. חברת GW הינה חברה מובילה בתחום הנדל"ן המסחרי במרכז ובמזרח אירופה, בעיקר בפולין ורומניה. ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה בכ – 1.5 מיליון מניות של חברת GW המהוות כ – 0.55% מהון המניות המונפק והנפרע GW.
- 10.3.2 השקעה של החברה בחברת גרינאוניקס בע"מ (להלן: "גרינאוניקס") אשר פיתחה טכנולוגיה לגידול ומסחור של ירקות-על טריים ממשפחת עדשי המים (Duckweed). ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה בכ – 883 אלף מניות של חברת גרינאוניקס המהוות כ – 17.54% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא).
- 10.3.3 בחודש מאי 2021 חתמה החברה על הסכם השקעה עם חברת טריכום בע"מ (להלן: "ההסכם", ו-"טריכום", בהתאמה) אשר הקימה חוות ריבוי וגידול של צמח הקנאביס לצרכים רפואיים. החברה השקיעה בחברת טריכום סך כולל של 22.5 מיליוני ש"ח בתמורה להחזקה כוללת של כ – 44% מההון המונפק והנפרע של טריכום על בסיס דילול מלא. במהלך שנת 2022 קיבלה חברת טריכום את האישורים הנדרשים מהיחידה לקנאביס רפואי ("היק"ר") ולאחר השלמה בהצלחה של גידולי הניסיון החלה החברה בגידול מסחרי כאשר החל משלהי שנת 2022 מופעלת החווה באופן מלא.
- חלק החברה (44%) ביתרת העלות המופחתת של חוות הגידול הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ – 23 מיליוני ש"ח לעומת כ – 21.5 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. חלק החברה בהכנסות ממכירת הגידולים הסתכמו בשנת 2025 לסך של כ – 32.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 33.2 מיליוני ש"ח בשנת 2024 וחלק החברה ברווח הנקי של חברת טריכום לשנת 2025 הסתכם לסך של כ – 9.7 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 12.3 מיליוני ש"ח בשנת 2024.
- 10.3.4 בבעלות הקבוצה 75% מהון המניות בחברה העוסקת במתן שירותי ניהול ותחזוקה לדיירי מתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד. סכומי ההכנסות ורווחיות תחום פעילות זה אינם מהותיים עבור החברה.
- 10.3.5 החברה מחזיקה ב – 40% מהון המניות של חברת וי פלאן תוכנה בע"מ העוסקת בפיתוח תוכנה לניהול פרוייקטים. סכומי ההכנסות ורווחיות פעילות זו אינם מהותיים עבור החברה.
- 10.3.6 החברה מספקת שירותי ניהול ושירותים אחרים במסגרת השכרת מקבצי הדיור, אולם היקף שירותים אלו הינו זניח לעומת פעילות החברה במסגרת מקבצים אלו ולפיכך, לא ניתן לייחס חלק מוגדר מההכנסות בגין השכרת מקבצי הדיור לשירותים אלו. לפירוט נוסף אודות מקבצי הדיור ר' סעיף 7.11 לעיל.

11.1 הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה

להלן פירוט מצבת כח האדם בקבוצה בסמוך למועד הדוח:

אחר *	שירותי ארכיבאות	הנהלת ומטה הקבוצה	
14	18	24	ניהול ואדמיניסטרציה
22	17	23	מנהלי עבודה ומהנדסים
154	137	29	פועלים ונותני שירותים
9	6	-	שיווק
<b>199</b>	<b>178</b>	<b>76</b>	<b>סה"כ</b>

\* כולל חלק החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ובעסקה משותפת המטופלת באיחוד יחסי.

על העסקת פועלי הבניין המועסקים על ידי חברות הקבוצה, חלים ההסכמים הקיבוציים לענף הבניין מכוח צווי הרחבה החלים בתחום. העובדים האחרים מועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים.

במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח לא חל שינוי מהותי במצבת כוח האדם של החברה. להערכת החברה, אין לה תלות באיזה מעובדיה.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה ר' תקנה 21 בפרטים הנוספים אודות החברה, המצורפים בפרק הרביעי לדוח זה וביאורים 20ב' ו- 30ג' לדוחות הכספיים.

11.2 רכוש קבוע ומתקנים

רכוש קבוע

להלן פירוט יתרת ההשקעה המופחתת של הקבוצה ברכוש הקבוע והרכבו, כפי שבאים לידי ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (הסכומים דלהלן הינם באלפי ש"ח):

מבנים *	ציוד בניה ובטיחות	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	התקנות ושיפורים במושכר	מערכות פוטו – וולטאיות ואגירה	סך הכל
425,172	6,673	4,438	1,747	8,589	70,285	516,904

\* שוויים ההוגן של המבנים אשר בבעלות החברה והמושכרים לחברות הקבוצה בתחום הארכיב הוערך על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים בכ - 370 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. סך זה כולל גם נכס ברומניה המשמש את פעילות הארכיב. לפרטים נוספים ר' ביאור 32 (ד) לדוחות הכספיים.

בהתאם לאמור לעיל, יצויין כי המבנים מושכרים לחברות בנות של החברה וכי בדיקת מעריך השווי החיצוני העלתה כי דמי השכירות המשולמים על ידי החברות הבנות הינם דמי שכירות ראויים כמקובל באזורי התעשייה בו נמצאים הנכסים הנ"ל.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה ר' ביאור 10 לדוחות הכספיים.

משרדי החברה

משרדי החברה, בשטח כ - 2,100 מ"ר (כ - 1,300 מ"ר משרדים וכ- 800 מ"ר מחסן וחניות) ממוקמים בפארק התעשייה הדרומי בקיסריה, במבנה אותו שוכרת החברה מחברה פרטית בבעלות גב' מיכל טיסר, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם שכירות משרדי החברה ר' תקנה 22 בפרטים הנוספים אודות החברה, המצורפים בפרק הרביעי לדוח זה וביאור 18(ב') 8 לדוחות הכספיים.

### 11.3 הון חוזר

#### הרכב ההון החוזר של החברה

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי כמפורט להלן (באלפי ש"ח) \* :

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	
437,001	<b>נכסים שוטפים</b>
(307,907)	<b>התחייבויות שוטפות</b>
<b>129,094</b>	<b>הון חוזר חיובי</b>

#### אשראי לקוחות

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה נדרשים השוכרים לשלם דמי שכירות מראש לתקופות משתנות בין חודש ועד שלושה חודשים.

בתחום שירותי הארכיבאות והשכרת הציוד נע אשראי הלקוחות בין 60 ל - 150 יום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמד חוב הלקוחות של הקבוצה על סך של כ - 31.7 מיליוני ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים של כ - 355 מיליוני ש"ח.

#### אשראי ספקים

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. תקופת האשראי הממוצעת נעה בין 45 ל - 75 יום.

### 11.4 השקעות ורכישות נוספות

במהלך שנת 2025 לא בוצעו השקעות ו/או רכישות בתחומי הפעילות הנוספים של החברה.

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בכרמיאל וביקנעם לאחר תום תקופת הדיווח ר' ביאור 33(1) לדוחות הכספיים.

### 11.5 מימון

ליום 31 בדצמבר 2025 יש לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי ישראלי בסך כולל של 12 מיליון אירו הנושאת ריבית בשיעור של כ - 4.23%. הריבית בגין הלוואה משולמת מדי 3 חודשים וקרן הלוואה תוחזר בתשלום אחד ביום 30 ביוני, 2027. כמו כן וכמפורט בסעיף 8.13.7 לעיל התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ישראלי בקשר עם ליווי בנקאי לפרוייקט הבניה הברון הירש 1-3-5 ברמת אביב.

החברה מעריכה כי היא נהנית מרמת נגישות טובה לאשראי בנקאי אשר ניתן להגדיל את הקיפוי באופן משמעותי על פי צרכי ההשקעות המשתנים שלה, לרבות כנגד שעבוד נכסים. נכון למועד הדוח מרביתם המוחלט של נכסי החברה אינם משועבדים.

לחברה קיימות במחזור סדרות של אגרות חוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות יחסים פיננסיים מסוימים שהחברה נדרשת לעמוד בהם ודירוג אגרות החוב, ר' פרק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה וביאור 15 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, לרבות ביחס לחתימה על תוספת לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה י'), ר' ביאור 15(4) לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הנפקת סדרה אג"ח חדשה (י"ב) והרחבת סדרה אג"ח קיימת (י"א) לאחר תום תקופת הדיווח ר' ביאור 33(4) ו - (5) לדוחות הכספיים.

לחברה קיימת סדרה של ניירות ערך מסחריים (נע"מ) אשר הונפקה על ידה במהלך שנת 2024. לפרטים נוספים אודות סדרת הנע"מ של החברה שבמחזור ר' פרק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה וביאור 15 לדוחות הכספיים.

## **11.6 מיסוי**

החברה מחשבת את המיסים השוטפים לפי שיעורי המס החלים באותה שנה (נכון לשנת 2025 שיעור המס בישראל הינו 23% וברומניה 16%). כמו כן לגבי דיבידנד העתיד להתקבל מחברות מוחזקות בחו"ל מחשבת החברה השלמת הפרשה לשיעור מס מקסימלי של 23%, נכון לשנת 2025.

החברה מחשבת את נכסי המסים הנדחים וההתחייבות למסים נדחים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על החברה בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך דוח זה. נכסי המס הנדחה מחושבים בגין כל הפרשים הזמניים שלהערכת החברה יהיה ניתן לקזזם כנגד רווחים חייבים במס שצפויים בשנים הקרובות. החברה ביצעה הפרשה למס בגין מלוא העודפים שנצברו בחו"ל.

לפרטים נוספים ר' ביאורים 2(יא') ו- 16 לדוחות הכספיים.

## **11.7 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

אכלוס מבני התעשייה בבעלות החברה טעון בדרך כלל אישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה או זרוע איכות הסביבה של הרשות המקומית.

במסגרת פעילותה של החברה בתחום הקמת המבנים, נדרשת החברה, בין היתר, לאישור תכניות בניין עיר וקבלת היתרי בניה ובהתאם עשויה לעמוד בפני תנאים ודרישות סביבתיות הכרוכים בהליכים אלו. כך לדוגמא, במסגרת תהליך קבלת היתר בניה ולעיתים גם כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשויים המשרד לאיכות הסביבה ורשות העתיקות לדרוש ביצוע סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים ושיקום הקרקע במקרה הצורך. במקרה כזה, קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. עד למועד הדוח ההוצאות הכספיות שנגרמו לחברה בגין ביצוע סקרי קרקע כאמור לעיל היו לא מהותיות.

כמו כן, בעת הקמת המבנים ופיתוח הקרקע, כפופה החברה לדרישות שונות כגון מניעת מטרדים, דרישות בנוגע לזיהום תת קרקעי ועילי, לפסולת רעילה וכד'.

למיטב ידיעת החברה, עומדת החברה בכל הדרישות והמגבלות המוטלות עליה ואין הליכים שמתנהלים כנגדה בקשר עם נושא איכות הסביבה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, אין אירוע או עניין הקשור בפעילותה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך צפויה להיות לו השפעה מהותית על החברה.

נכון למועד הדוח, הוצאותיה של החברה בקשר עם שמירת איכות הסביבה אינן מהותיות.

## **11.8 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות על פי דין ו/או על פי חוקים ספציפיים, למעט דרישות תכנוניות של רשויות מקומיות ותחולת דיני התכנון והבניה על הקמת המבנים להשכרה ועל השימושים בהם. למיטב ידיעתה, עומדת החברה בכל הדרישות והמגבלות המוטלות עליה.

## **11.9 הסכמים מהותיים**

במהלך שנת הדיווח החברה לא הייתה צד להסכמים מהותיים כלשהם.

## **11.10 הליכים משפטיים**

למועד דוח זה, החברה אינה צד להליכים משפטיים המשקפים לה חשיפה מהותית, לרבות במצטבר. לפרטים בדבר הליכים משפטיים שאינם משקפים לחברה חשיפה מהותית ר' ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

## **11.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

החברה רואה בתחום השכרת המבנים, בו היא פועלת בייזום, רכישה והקמה של נכסים מניבים, את פעילות הליבה שלה. פעילות החברה בתחום זה נעשית בחתכים הבאים:

החברה מקימה בישראל מבני תעשייה ולוגיסטיקה לצורך הרחבת מצבת נכסיה המניבים. לרוב מתקשרת החברה בהתקשרות מוקדמת עם שוכר/ים לתקופות של 3-5 שנים. כמו כן ובכפוף לשיקולי תשואה ולשיקולים אחרים, בוחנת החברה רכישת מבנים קיימים מצדדים שלישיים.

בפעילותה של החברה מחוץ לישראל, החברה רכשה קרקעות לפיתוח והקמת מבנים מתוך אסטרטגיה של גיוון הסיכונים והעלאת התשואות. התמקדות החברה בהשקעות ברומניה התבססה על הערכות החברה כי הסיכון הגלום בשוק זה נמוך משהיה בעבר. החברה תמשיך ותבדוק אפשרויות השקעה בחו"ל תוך בחינת סיכון מול סיכוי באופן פרטני לכל עסקה.

פעילות החברה בתחום ההשכרה של מקבצי דיור נעשית באופן סלקטיבי ופרטני, תוך שימת דגש על מיקום הנכסים ואיכותם, בראייה של ערך הגרט שלהם לאחר תום תקופת השכירות.

מדיניות החברה בתחום המימון הינה להתבסס על נגישותה הטובה לאשראי ולמקורות מימון בשוק ההון, על מנת לנצל נקודות שפל במחירי המימון ולהגביר את גיוס החוב בתקופות שפל כאלה.

החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הבניה למגורים בארץ ובחו"ל.

בתחום הארכיבאות החברה שואפת להרחיב את פעילותה בישראל ומחוץ לה. בהתאם לכך, פועלת החברה בתחום זה ברומניה, והיא ממשיכה לבחון אפשרויות התרחבות נוספת בישראל ומחוצה לה.

החברה שואפת למקד את פעילותה בתחומי הפעילות האמורים לעיל בהם היא נהנית מיתרונות יחסיים כמו מוניטין, נסיון מקצועי נצבר או נרכש ומעמד בשוק.

בנוסף, ביצעה החברה השקעות בתחומי התוכנה, היי-טק וביו-טק אשר מגלמות בתוכן, לדעת הנהלת החברה, הזדמנויות עסקיות ופיננסיות לחברה.

#### **11.12 הצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בכרמיאל וביקנעם לאחר תום תקופת הדיווח ר' סעיף 7.2 לפרק זה וביאור 33(1) לדוחות הכספיים.

החברה אינה צופה כיום התפתחות בעסקיה שאינה במהלך העסקים הרגיל; החברה תמשיך במאמצים לאיתור השקעות אטרקטיביות בתחומי פעילות הליבה, בישראל ומחוצה לה.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילותה ברומניה, הן בתחום הארכיבאות והן בתחום הקמת והשכרת מבנים ללוגיסטיקה כאמור בסעיפים 7 ו-9 לעיל.

#### **11.13 מידע כספי לגבי איזורים גיאוגרפיים**

למידע כספי בדבר מגזרים גאוגרפיים ר' ביאור 31 ד' לדוחות הכספיים.

#### **11.14 גורמי סיכון**

##### סיכונים מאקרו

11.14.1 ענף הנדל"ן מושפע מהמצב הכלכלי במשק. התדרדרות במצב הכלכלי תשפיע גם על ענף זה. הקבוצה פועלת כיום לרוב בעסקאות שנסגרו מראש עם שוכר-מזמין. עם זאת, גם בתקופת המיתון שמרה החברה על שיעורי תפוסה גבוהים ולא נרשמה מגמה של ירידה בדמי השכירות.

11.14.2 מלחמת חרבות ברזל והמצב המדיני בטחוני הנלווה - למלחמה יש השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל כמו גם על השוק הפיננסי הישראלי בכללותו. לפרטים נוספים ר' סעיף 1 לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה.

11.14.3 ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות ובעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב הליכי תכנון ורישוי פרויקטים; בשנים האחרונות קיימת נסיגה בהיקף המעורבות הממשלתית בהכוונת הביקושים לנכסי מקרקעין תעשייתיים, נסיגה שהתבטאה בצמצום ההטבות הניתנות ליזמים באזורי פיתוח.

11.14.4 האירועים במזרח אירופה - למלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהחלה בסוף חודש פברואר 2022 יש השפעה על מחיר חומרי הגלם של החברה המשמשים לבניה אך אין לכך השפעה מהותית על תוצאות החברה ופעילותה. הנהלת החברה ממשיכה במעקב אחר התפתחות האירועים.

#### סיכונים ענפיים

11.14.5 ענף הנדלין חשוף להשפעות כתוצאה מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונות וסיכון ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להערכת החברה, שיעור המינוף הנמוך יחסית של הקבוצה מאפשר לה נגישות טובה למערכת הבנקאית ביחס לגורמים אחרים הפועלים בענף.

11.14.6 להתייקרות במחירי חומרי הגלם עלולה להיות השפעה על עלות העבודות בענף, דבר העלול לגרום להעלאת מחירי השכירות ולהקטנת הביקוש לשטחי השכרה וליחידות דיור.

11.14.7 בעקבות מלחמת חרבות ברזל קיים מחסור משמעותי בכוח אדם בענפי הבנייה, בהם חלק ניכר מהעובדים הם עובדים זרים (לרבות משטחי יהודה ושומרון). הממשלה פועלת להבאת עובדים זרים בהיקפים משמעותיים ממדינות מהן עד כה לא הגיעה כמות משמעותית אך המחסור עדיין מורגש במשק. המחסור בכוח אדם מיומן ואי זמינותו מביאים, מעבר לעליית שכר העבודה של העובדים בענף הבניה, גם להארכת לוחות הזמנים לביצוע פרויקטים בענף.

#### סיכונים מיוחדים לחברה

11.14.8 המצב הכללי ברומניה - לתהליכי גאות ושפל בכלכלתה של רומניה, המושפעת מכלכלות של מדינות אירופאיות נוספות עשויה להיות בעתיד השפעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

11.14.9 לקבוצה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל הישראלי מול מטבעות אחרים, לרבות חשיפה עקב המרת מטבע זר בעת מימוש נכסים וחשיפה חשבונאית; לקבוצה הכנסות ממתן שירותי ארכיבאות בחו"ל בליי רומני, המתורגמים לצרכי הדוחות הכספיים של החברה לש"ח דרך שערי החליפיים של האירו. מכיוון שכך, יש לפיחות השקל ביחס לאירו השפעה חיובית על ההכנסות בש"ח ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית. כמו כן, נכסי הנדלין להשקעה ברומניה והנכסים המושכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב ברומניה והמוצגים במסגרת הרכוש הקבוע של הקבוצה מוערכים לפי שוויים ההוגן באירו ומתורגמים לצרכי הדוחות הכספיים של החברה לש"ח. מכיוון שכך, יש לפיחות השקל ביחס לאירו השפעה חיובית על קרן ההון של החברה מהפרשי תרגום ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית.

11.14.10 מבנים תעשייתיים באזורי התעשייה בברקן ואריאל מערב, המושכרים לצדדים לא קשורים, המהווים כ- 14% מכלל השטחים המושכרים על ידי חברות הקבוצה, מצויים מעבר ל"קו הירוק", בשטחים שבשליטת מדינת ישראל (שטחי "C"). תפוסת המבנים האמורים והכנסות החברה מהשכרתם, עשויות להיות מושפעות מהמצב הבטחוני ומהסדרים זמניים או הסדרי קבע עם הרשות הפלשתינית, אם יהיו כאלה. אין בידי החברה כלים להערכת הסיכויים לקרות איזו מההתרחשויות שלעיל, או את השלכותיה.

11.14.11 החברה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה; במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

11.14.12 אבטחת מידע וסייבר – במסגרת פעילותה, עושה הקבוצה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לניהול שכירויות, לקוחות, חוזים, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'.

תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

במהלך השנים האחרונות ובאופן שוטף מבצעת החברה מיפוי של כלל מערכות המחשוב, בחינת המיגון הקיים שלהן מפני מתקפות סייבר, שיפור המיגון הקיים במקומות הדרושים, עריכת נהלים מתאימים ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים חיצוניים בתחום. הקבוצה פועלת

להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני מתקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנים-משרדיות, הן בשיטות הגיבוי והן במערכות הבקרה באתריה השונים. כמו כן, הקבוצה פועלת להעלאת מודעות עובדים ותרגול אירוע סייבר אחת לשנה.

בנוסף, אימצה כל חברה בקבוצה נוהל טיפול באירועי סייבר, לרבות גיבוש צוות תגובה, המורכב מגורמים פנימיים וחיצוניים, לטיפול באירועי תקיפה, ככל שיקרו.

בהתחשב בכל האמור לעיל, תקיפת סייבר ככל שתתרחש, עלולה לשבש את פעילותה של החברה או לפגוע בה.

הגורם המאשר את מדיניות ניהול סיכון הסייבר בחברה היינו מנכ"ל החברה. בעלת התפקיד בתאגיד אשר אחראית ליישום המדיניות הינה מנהלת מערכות המידע בחברה, הכפופה ישירות למנכ"ל החברה.

בשנת 2021 ביצע מבקר הפנים של החברה, לאחר בקשת דירקטוריון החברה, סקר סיכוני סייבר בחברות הקבוצה והגיש את מסקנותיו לועדת הביקורת של החברה. תוצאות הסקר דווחו לדירקטוריון החברה.

11.14.13 להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			גורם הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<b>סיכונים מאקרו</b>			
	X		המצב במשק
	X		המצב הביטחוני-מדיני
		X	מדיניות שיווק קרקעות על-ידי המדינה
	X		השפעת האירועים במזרח אירופה
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		X	הקשחת תנאי המימון
	X		עודף היצע על שטחי השכרה
		X	התייקרות חומרי בנייה
		X	מחסור בעובדי בנייה
<b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>			
	X		מצב כללי ברומניה
		X	שינויים בשערי חליפין של השקל מול האירו, הדולר והליי הרומני
	X		החלטות ממשלה ביחס לא.ת.ברקן ואריאל מערב
	X		אבטחת מידע וסייבר
		X	רעידת אדמה



**פרק שני: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

## תוכן העניינים

ע מ ד

	<b>א. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד</b>
3	1. השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על המצב הכלכלי במשק ועל פעילות החברה
4	2. תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית
5	3. פעילות הקבוצה בשנת 2025
11	4. מצב כספי
13	5. תוצאות הפעילות
14	6. תזרימי מזומנים
15	7. התאמה לרווחי FFO
16	8. מקורות מימון
16	9. הון חוזר
17	10. פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה בהשוואה לתקופות מקבילות
	<b>ב. סיכוני שוק ודרכי ניהולם</b>
17	1. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
	<b>ג. ממשל תאגידי</b>
18	1. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים
18	2. תרומות
19	3. המבקר הפנימי בחברה
20	4. רואה חשבון מבקר
20	ד. דיווח פיננסי
21	ה. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף
24	ו. פרטים בדבר תעודות התחייבות
25	ז. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על - פי תשקיף לאחר תאריך תקופת הדיווח
26	ח. נתונים לפי תקנה ב8 (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) ביחס להערכות שווי המצורפות לדוח התקופתי
27	ט. מעריך השווי החיצוני (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

## 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 בשנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 בהתאם לתקנות ניירות ערך.

### א. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1. השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על המצב הכלכלי במשק ועל פעילות החברה

לפרטים אודות השפעת המלחמה והמצב הכלכלי על היקף הפעילות של החברה ותוצאותיה הכספיות ר' ביאור ב'1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

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

בתקופת הדיווח חל גידול בהכנסות הקבוצה מהשכרת נדל"ן להשקעה והיא המשיכה לשמור על שיעור תפוסה גבוה מאד של כ - 97.5% בנכסיה המניבים בישראל וברומניה, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות.

בתקופת הדיווח המשיכה מגמת העלייה במדד המחירים לצרכן, אם כי בצורה מתונה יותר. נכון למועד הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4.25% וריבית הפריים על שיעור של 5.75%. שינוי ריבית בנק ישראל משפיע על שינוי הריבית הנצברת בגין סדרת ניירות הערך המסחריים של החברה, המהווה כ - 13.5% מסך יתרות אגרות החוב ועל ניירות 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.

**הערכות החברה המפורטת בסעיף א'1 לעיל בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל", כמו גם מבצע "שאגת הארי" המתנהל נכון למועד הדוח, 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.**

### 3. פעילות הקבוצה בשנת 2025

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים בהם פועלת החברה:

#### 3.1 הקמת והשכרת מבנים

##### 3.1.1 נדל"ן להשקעה – עדכון הערכות שווי והתאמתם למצב השוק הנוכחי

החברה מעדכנת את הערכות השווי לנכסיה מעת לעת, ככל שלהערכת החברה התקיימו נסיבות שיש בהן כדי להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של איזה מהנכסים, והכול בהתאם להוראות תקן בינלאומי IAS 40 בדבר נדל"ן להשקעה ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 בדבר מדידת שווי הוגן. הערכות החברה מתבססות על הידע של הנהלת החברה ובקיאיותה בתנאי שוק הנדל"ן באזורים הרלוונטיים וכן, ככל שלדעת הנהלת החברה נדרש, על אינדיקציות המתקבלות מאת שמאים מקצועיים בלתי תלויים בחברה, והכל על מנת להצביע על שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים או הספציפיים העשויים להשפיע על הערכות השווי ועל הצורך לערוך הערכה מחודשת של השווי ההוגן של איזה מהנכסים.

מדיניות החברה מיושמת הלכה למעשה, ובהתאם, הערכות השווי של נכסי החברה עודכנו מעת לעת על ידי שמאי חיצוני בעקבות שינויים במצבת שוכרים, עדכון מחירי שכירות או עדכון פקטורים אחרים המשפיעים על שוויים של הנכסים.

הערכות השווי של החברה מתבססות בעיקר על שיטת היוון תזרימי המזומנים. הערכות המתבססות על שיטת זו מושפעות בעיקר מהגורמים המפורטים להלן:

- א. דמי השכירות המשולמים בתקופת השכירות.
- ב. דמי שכירות ראויים בתקופה שלאחר תקופת השכירות.
- ג. שיעור ההיוון בתקופת השכירות.
- ד. שיעור ההיוון בתקופה שלאחר תקופת השכירות.

בשנת 2025 המשיכה המגמה החיובית שהחלה בשנים האחרונות בשוק הנדל"ן המניב, אשר כללה שמירה על מחירי שכירות, שיעורי תפוסה ומחירי קרקעות גבוהים. כפועל יוצא, בהתבסס על הערכות השמאי החיצוני, עדכנה החברה את כלל הערכות השווי של נכסיה והתאימה אותם למצב השוק הנוכחי, תוך בחינה פרטנית של כל נכס ונכס בהתאם למיקומו, מצבו הפיזי, דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון הראוי. ההשפעה נטו (בקיצוץ מיסים נדחים) של עדכון הערכות השווי על תוצאות החברה (בגין עדכון הערכות שווי אלו בלבד) בשנת 2025 הינה כ - 149 מיליוני ש"ח.

##### 3.1.2 נכסי החברה המושכרים למגזר הארכיב – רכוש קבוע המוצג על פי שווי הוגן

החברה מיישמת את מודל ההערכה מחדש בהתייחס לרכוש קבוע המשמש את הקבוצה בפעילות הארכיב בהתאם לתקן בינלאומי מספר 16 - רכוש קבוע. לדעת הנהלת החברה יישום מודל הערכה מחדש מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר של מלוא נכסיה המניבים.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה אשר משמשים את מגזר הארכיב הוערך ביום 31 בדצמבר 2025 בכ - 425 מיליוני ש"ח, לעומת שווי של כ - 370 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

בהתאם לתקנים החשבונאיים, עליות השווי בגין נכסי הנדל"ן של הקבוצה אשר משמשים את מגזר הארכיב לא משפיעות על הרווח או הפסד אך מגדילות את ההון של החברה דרך הרווח הכולל האחר בקיצוץ מיסים נדחים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי שבוצעו לנכסי החברה המושכרים למגזר הארכיב במהלך שנת 2025, גדל סך הרכוש הקבוע בהיקף של כ - 29.3 מיליוני ש"ח ומנגד גדל הון החברה בכ - 22.6 מיליוני ש"ח, נטו ממס (לפרטים נוספים ר' באור 2 י"ד ובאור 10 לדוחות הכספיים).

לפרטים בדבר מיון מסעיף נדל"ן בהקמה לסעיף הרכוש הקבוע עקב סיום הקמתו של מבנה לוגיסטי באזור תעשייה באר שבע והשכרתו לחברת הקבוצה במגזר הארכיב ר' סעיף 3.1.3 (ג') להלן.

### 3.1.3. השכרת מבנים בישראל

- א. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה נכסים מניבים בישראל בשטח כולל של כ- 485 אלפי מ"ר, מתוכם כ- 52 אלפי מ"ר מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2025 הינו מעל 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. במהלך חודש אפריל 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.
- ג. במהלך שנת 2025, השלימה החברה את הקמתו של מבנה לוגיסטי באזור תעשייה עמק שרה בבאר שבע, בשטח בנוי של כ- 5,500 מ"ר אשר הושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב וזאת במסגרת מגמת החברה להעביר חלק מפעילות מגזר הארכיב מאזורי התעשייה בברקן ואריאל מערב לבאר שבע והשכרת הנכסים שיתפנו לשוכרים חיצוניים.
- ד. במהלך שנת 2025, השלימה החברה את הליך התקשרותה להקצאת קרקע באזור התעשייה אריאל מערב בשטח של כ- 7.7 דונם ובעלות כוללת של כ- 11.2 מיליון ש"ח המושכרת לעת עתה לאחסנת ציוד לחברת בת של הקבוצה המוחזקת בשיעור 50% (וי - גולד פתרונות הנדסיים לבניה) ועליה מתכננת החברה להקים מבנה לוגיסטי לשימושה הנוסף.
- ה. לאחר תום תקופת הדיווח ובמהלך חודש ינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע של 177 דונם בכרמיאל וביקנעם הכוללים כ- 74,000 מ"ר מבני תעשייה וכ- 19,000 מ"ר סככות בתמורה לסך של 520 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 11 במרץ 2026. המתחמים מושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית לגינה בע"מ. דמי השכירות השנתיים, המהווים גם את ההכנסה הנקיה מהשכרתם והפעלתם של הנכסים לשנת 2026 החל ממועד השלמת העסקה ועד סוף השנה צפויים להסתכם לסך של כ- 19.7 מיליון ש"ח. החל משנת 2027 דמי השכירות השנתיים יסתכמו בכ- 33.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.2 לפרק א' לדוח זה ובאור 1)33 לדוחות הכספיים של החברה.
- ו. לקבוצה מספר חטיבות קרקע בישראל הנמצאות בהליך 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 31.12.25 (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 שבע א' מבנה 2*	9,600	4,800	36.3	32	4.3	2.2	מחצית 1/2026
באר שבע א' מבנה 3	10,000	5,000	37.7	27.7	10	2.3	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 1	10,500	4,700	27.5	23.2	4.3	2	מחצית 1/2026
כרמיאל מבנה 2	11,200	5,000	29.3	17.8	11.5	2.1	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 3	8,100	3,600	21.1	11	10.1	1.5	מחצית 1/2027
<b>סה"כ</b>	<b>49,400 מ"ר</b>	<b>23,100 מ"ר</b>	<b>151.9</b>	<b>111.7</b>	<b>40.2</b>	<b>10.1</b>	

\* בגין מבנה 2 בפרויקט באר שבע נחתם הסכם להשכרת המבנה לחברת הקבוצה במגזר הארכיב.  
 \*\* 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.

ז. בנוסף, לקבוצה מספר חטיבות קרקע בישראל אשר נמצאות בהליכי תכנון ואשר טרם הוחל בהן ביצוע עבודות הקמה ופיתוח כמפורט להלן\*:

שם ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי (הערכה) במ"ר	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.25 (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 שלב ב'	24,000	30,000	176	56	120	12.6	בהליכי תכנון – 2028-2029
חריש	34,700	25,000	192	92	100	13.5	בהליכי תכנון – 2028-2029
אריאל מערב *	17,700	7,000	40.6	16.1	24.5	3.4	בהליכי תכנון – 2027-2028
<b>סה"כ</b>	<b>76,400</b>	<b>62,000</b> <b>מ"ר</b>	<b>408.6</b>	<b>164.1</b>	<b>244.5</b>	<b>29.5</b>	

\* לפרטים נוספים ר' גם סעיף 3.1.3 (ד) לעיל.

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

יישוב	שימושים ויעוד	מספר מבנים המתוכננים להקמה	שטח המקרקעין במ"ר	שטחים בנויים מתוכננים להקמה במ"ר (הערכה)	חלק החברה המאוחדת בפרוייקט	סטטוס
בית השיטה רוחמה שובל גלאון כרמי קטיף	לוגיסטיקה ותעשייה	2	25,000	13,000	74%	זכות להקצאת קרקע, הוגשה בקשה להיוון לרמי
		2	23,000	14,000	74%	
		4	50,000	25,000	74%	
		2	27,000	13,500	50%	זכות להקצאת קרקע
		1	15,000	7,000	74%	
<b>סה"כ</b>		<b>11</b>	<b>140,000</b>	<b>72,500</b>		

ליום 31.12.2025 הצטברו לחברה עלויות בקשר עם הזכויות להקצאת מקרקעין כאמור לעיל בסך כולל של כ- 11.4 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 בגינן.

\* 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.

3.1.4. השכרת מבנים ברומניה

- א. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 40 אלפי מ"ר, מתוכם כ- 16 אלפי מ"ר המושכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה ברומניה ליום 31 בדצמבר 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 הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטחים בנויים מתוכננים להקמה במ"ר (ומספר מבנים מתוכנן)	עלות הקמת הפרוייקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 31.12.25 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה חזויה להשלמת הפרוייקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרוייקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמה
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B2	32,000	(1) 16,500	48.3	10.8	37.5	3.5	בניה – מחצית 2/2026
מתחם הארכיב – מבנה מס' 3	12,000	(1) 6,000	15.9	1.6	14.3	1.2	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – B1	34,000	(1) 17,000	48.4	7.9	40.5	3.5	בתכנון - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – C2	24,000	(1) 12,000	34.2	5.6	28.6	2.5	בתכנון - 2028
מתחם הארכיב – מבנה מס' 4	14,000	(1) 7,000	18.3	1.6	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	34.2	5.6	28.6	2.5	בתכנון - 2029
סה"כ	156,000 מ"ר	78,500 מ"ר (9)	227	41.7	185.3	16.7	

\* הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי ש"ח/אירו ליום 31 בדצמבר, 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 החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 11.14 לחלק א' לדוח התקופתי.

ד. לקבוצה מספר חטיבות קרקע נוספות ברומניה בשטח כולל של כ – 463 דונם המוצגות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של כ – 41 מיליון ש"ח.

### 3.2 הקמת דירות

#### 3.2.1 פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הברון הירש בתל אביב:

החברה התקשרה בשנת 2021, באמצעות חברה בת מוחזקת בשיעור של 60%, בפרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) ברחוב הברון הירש 5-3-1 ברמת אביב (להלן: "המתחם"). המתחם כלל 72 יחידות דיור ב-3 מבנים בני 4 קומות כ"א אשר נהרסו ובמקומם תוקמנה 134 יחידות דיור (מתוכן 72 עבור בעלי הדירות הקיימות) ב-3 מבנים אשר יכללו כ"א 6 קומות טיפוסיות בנוסף לקומת קרקע ולקומת גג חלקית וכן חניון תת קרקעי משותף (להלן: "הפרויקט"). במהלך שנת 2023 התקבלה הסכמתם של כל בעלי הדירות במתחם וברכוש המשותף לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל וכן החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי. במהלך שנת 2024 התקבל היתר הבניה לפרויקט ובהתאם הכירה החברה בשווי המקרקעין לפרויקט כנגד התחייבות למתן שירותי בניה והוצאות לשלם לבעלי הזכויות בקרקע בסך של כ – 126.5 מיליוני ש"ח. כמו כן במהלך שנת 2024 התקשרה החברה בהסכם Turn Key Project (קבלן מפתח) עם צד שלישי, השלימה את תהליך פינוי הדירות הקיימות והריסתן והחלה בהקמת המבנים. במהלך שנת 2025 החלה החברה בשיווק של הפרויקט. עד ליום 31 בדצמבר, 2025 חתמה החברה על שני הסכמי מכר ולאחר תום תקופת הדיווח חתמה החברה על עוד שני הסכמי מכר (אחד מהם עבור שתי יח"ד כך שנכון למועד הדיווח חתמה החברה על הסכמי מכר עבור 4 יח"ד. כמו כן למועד הדיווח בוצעו 2 הרשמות נוספות. ההכנסות הצפויות להיות מוכרות מהפרויקט, הכוללות את ההכנסות ממתן שירותי הבניה לבעלי הזכויות ואת ההכנסות בגין מכירת הדירות לרוכשים חיצוניים מוערכות בכ – 434 מיליוני ש"ח. עלות ההקמה הכוללת לפרויקט, כולל שווי המקרקעין, עלויות הבינוי, השיווק והמימון, מוערכת בכ – 344 מיליוני ש"ח והרווח הצפוי לפרויקט, לפני מס, מוערך בכ – 90 מיליוני ש"ח (מתוכו חלק החברה 60%).

#### 3.2.2 קרקע למגורים בעתלית:

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

#### 3.2.3 קרקע למגורים באור עקיבא:

במהלך חודש מרץ 2023 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באור עקיבא בתמורה כוללת של כ – 45 מיליוני ש"ח, המיועדת להקמת כ – 84 יחידות דיור במסגרת שכונה חדשה אשר עתידה להיות מוקמת בעיר. במהלך שנת 2025 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות ל – 40 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ – 22 מיליוני ש"ח כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה בזכויות לכ – 124 יחידות דיור בעיר.

### 3.3 מתן שירותי ארכיבאות

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מנהלת הקבוצה כ – 4.019 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.536 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.555 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.

### 3.4 הקמת והפעלת מערכות סולאריות

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 31 בדצמבר, 2025 השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 59 מערכות בהיקף מותקן של כ – 16.6 מגה וואט אשר הניבו לחברה בתקופת הדיווח הכנסות של כ – 10.2 מיליוני ש"ח לעומת כ – 9.3 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

החברה נמצאת בהליכי תכנון והקמה של כ – 22 מערכות נוספות בהיקף של כ – 9.7 מגה וואט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נצברו עלויות בגין הקמת המערכות הסולאריות בסך כולל של כ – 80.6 מיליוני ש"ח המוצגות במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה.

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 הנקייה 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.

הערות והסברים	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	סעיף
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מעליה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה בסך 30.4 מיליון ש"ח, מעליה במלאי דירות למכירה בסך 7.4 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2.1 לעיל), מעליה ביתרת מס הכנסה לקבל בסך 4.5 מיליון ש"ח, מעליה בפיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי בסך 2.8 מיליון ש"ח ומעליה ביתרת לקוחות והכנסות לקבל בסך 2.8 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקה מירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך 6.8 מיליון ש"ח.	395.9	437	נכסים שוטפים
לפרטים נוספים ר' סעיפים 3.2.2 ו- 3.2.3 לעיל.	211.3	233.5	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים, נטו בסך 15.4 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	35	נכסים פיננסיים ויתרות חייבים שאינם שוטפים
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מרווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 19.3 מיליון ש"ח בקיזוז דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך 0.4 מיליון ש"ח.	79.5	98.4	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מעליות שווי, נטו בסך 193.5 מיליון ש"ח, 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 והשלמת התקשרות להקצאת קרקע באזור תעשייה אריאל מערב בסך 11.2 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיפים 3.1.3(ד) ו- 3.1.4(ב') לעיל), מהשקעות שוטפות בסך 4.7 מיליון ש"ח המקוזזות בחלקה מהשפעת ירידה בשער החליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה ברומניה בסך 1.4 מיליון ש"ח.	3,454.9	3,735.4	נדל"ן להשקעה
הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה בסך כולל של 41.5 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיפים 3.1.3(ד) ו- 3.1.4(ב') לעיל), ממיון לסעיף הרכוש הקבוע בסך 35 מיליון ש"ח (לפרטים ר' סעיף 3.1.3(ה') לעיל), מירידות ערך בסך 8.7 מיליון ש"ח ומהשפעת קיטון בשער חליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בסך 1.2 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקה מהשקעות בפרויקטים בבניה בסך כולל של 70.4 מיליון ש"ח והשלמת הקצאת קרקע באזור תעשייה אריאל מערב בסך 8 מיליון ש"ח.	363.5	355.5	נדל"ן להשקעה בהקמה
העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה ממיון מסעיף נדל"ן בהקמה עקב סיום הקמתו של מבנה המושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב בסך 35 מיליון ש"ח (לפרטים ר' סעיף 3.1.3(ה') לעיל), משיערוך מבנים המושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב בסך כולל של 29.3 מיליון ש"ח ומהשקעות שוטפות בסך 16.3 מיליון ש"ח המקוזזות בחלקה עקב מפתח שוטף בסך 19 מיליון ש"ח.	456.1	516.9	רכוש קבוע
הרכב הסעיף והפחתתו נקבעים בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 16.	4.2	2.1	זכות שימוש בנכס
הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מקיטון בהוצאות לשלם בסך של 4.6 מיליון ש"ח המקוזזות בחלקה מגידול ביתרות מוסדות לשלם בסך 3.4 מיליון ש"ח.	59.6	58.7	יתרת זכאים ויתרות זכות

4. מצב כספי – סעיפים עיקריים (במיליוני ש"ח) (המשך)

הערות והסברים	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	סעיף
הירידה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מפדיון ניירות ערך מסחריים סדרה 2 בסך 163.5 מיליון ש"ח, מפירעון אגרות חוב בסך 66.4 מיליון ש"ח, מירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 9.4 מיליון ש"ח, מירידה ביתרות מס הכנסה לשלם בסך 2.2 מיליון ש"ח, מירידה בחלויות שוטפות בגין חכירה בסך 1.2 מיליון ש"ח ומירידה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך 1 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקן בעלייה ביתרת הכנסות מראש מרוכשי דירות בסך 3.8 מיליון ש"ח, מעלייה ביתרות ספקים ונותני שירותים בסך 2.6 מיליון ש"ח ומגידול בריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 0.3 מיליון ש"ח.	544.9	307.9	התחייבויות שוטפות
לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2.1 לעיל.	101.6	92.1	התחייבות למתן שירותי בנייה
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול ביתרת אגרות החוב של החברה בסך 275.5 מיליון ש"ח (כתוצאה מהרחבת סדרה יי בסך 160 מיליון ש"ח ומהנפקת סדרה י"א בסך 153 מיליון ש"ח), מגידול ביתרת המיסים הנדחים בסך 50.8 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים בסך 45 מיליון ש"ח ומגידול בהתחייבות לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 2.7 מיליון ש"ח.	958.1	1,332.1	התחייבויות לא שוטפות
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מהרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 315.9 מיליון ש"ח ומעלייה בקרן ההון בגין תשלום מבוסס מניות בסך 6 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בחלקם עקב חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 43.7 מיליון ש"ח ורכישה עצמית של מניות החברה בסך 15.4 מיליון ש"ח.	3,513.3	3,776.1	הון המיוחס לבעלים של החברה
העליה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מחלק הרווח שיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1.5 מיליון ש"ח המקוזזת בחלקה מחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1.3 מיליון ש"ח.	23.3	23.5	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

<u>הערות והסברים</u>	<u>שנת</u> <u>2023</u>	<u>שנת</u> <u>2024</u>	<u>שנת</u> <u>2025</u>	<u>סעיף</u>
העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 7.1% נובעת בעיקר מהכנסות מנכסים חדשים שבנייתם הושלמה, מעליות במחירי השכירות בחלק מהנכסים, מעליית מדד המחירים לצרכן וכן מרכישת מבנה משרדים במהלך התקופה.	204.6	220.8	236.4	<b>הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים</b>
הקיטון בהכנסות בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון בכמות התיבות המנוהלות בישראל.	94.4	94.8	92.2	<b>הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות</b>
במהלך תקופת הדיווח חתמה החברה על שני חווי מכר בפרוייקט ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2.1 לעיל.	1.4	-	13.1	<b>הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים ודירות למגורים</b>
העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול הכנסות מהפעלת מערכות סולאריות (ר' סעיף 3.4 לעיל).	11.8	12.8	13.9	<b>הכנסות אחרות</b>
עליות ערך בשנת 2025 נבעו מעליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, כתוצאה מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומעליה במדד המחירים לצרכן.	111.9	239.4	184.8	<b>עליית ערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו</b>
	(33.1)	(35.3)	(37.4)	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
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 3.2.1 לעיל).	(12.5)	(18)	(31.3)	<b>הוצאות המימון, נטו</b>
הסעיף כולל בעיקר את חלק החברה (50%) ברווחי חברת וי גולד פתרונות הנדסיים לבניה אשר תרמה לחברה כ- 9.8 מיליון ש"ח בשנת 2025 לעומת כ- 8.1 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכן מחלק החברה (44%) ברווחי חברת טריכום אשר תרמה לחברה כ- 9.7 מיליון ש"ח בשנת 2025 לעומת כ- 12.3 מיליון ש"ח בשנת 2024.	20	20.3	19.3	<b>חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו</b>
עיקר הקיטון בתקופת הדיווח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מקיטון בהוצאות המס הנדחה כתוצאה מקיטון בהיקף עליות ערך שווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	(66.6)	(99)	(87.3)	<b>מיסים על ההכנסה</b>
הקיטון ברווח הנקי בתקופת הדיווח אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהיקף עליות ערך שווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה המקוזזת בחלקה מגידול בהכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים והקמת דירות ומבנים למגורים.	246.7	354.6	308.2	<b>הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם</b>
	264.8	383.3	315.8	<b>הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלים של חברת האם</b>
	4	5.1	1.5	<b>הרווח הנקי והכולל בתקופת הדיווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה</b>

<u>הערות והסברים</u>	<u>שנת</u> <u>2023</u>	<u>שנת</u> <u>2024</u>	<u>שנת</u> <u>2025</u>	<u>סעיף</u>
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נבעו בעיקרם מהרווח לתקופה של החברה בנטרול פחת והפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים.	(36.4)	146.1	125.2	<b>מ (ל) פעילות שוטפת</b>
תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקר להשקעות בנדליין להשקעה ובנדליין בהקמה בסך 72.7 מיליון ש"ח, לרכישת נדליין להשקעה בסך 42.2 מיליון ש"ח, להשקעות ברכוש קבוע בסך 16.3 מיליון ש"ח, לרכישת נדליין בהקמה בסך 8 מיליון ש"ח ולהשקעה בכס פיננסי זמין למכירה בסך נטו של 0.5 מיליון ש"ח, כאשר סכומים אלו קוזזו בחלקם באמצעות פירעון הלוואות נטו בסך 7.5 מיליון ש"ח, מממוש נכס פיננסי זמין למכירה בסך 3.1 מיליון ש"ח ומתמורה נטו ממכירת רכוש קבוע בסך 0.5 מיליון ש"ח.	(68.1)	(163.7)	(128.6)	<b>לפעילות השקעה</b>
תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבעו בעיקרם מגיוס אגרות חוב בסך 308.2 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 47.2 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 2.5 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, חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 43.7 מיליון ש"ח, רכישה עצמית של מניות החברה בסך 15.4 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך 2.4 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1.3 מיליון ש"ח.	107.1	26.8	33.9	<b>מפעילות מימון</b>

7. **התאמה לרווחי FFO (באלפי ש"ח)**

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

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

להלן פירוט בנוגע להתאמות לרווח הנקי של החברה לשנים 2023-2025 לפי גישת הרשות לניירות ערך בהתאם לכללים ולפי גישת ההנהלה:

לשנה שנסתיימה ביום			התאמה לרווחי FFO – לפי גישת רשות ניירות ערך
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
250,696	359,733	309,726	רווח לתקופה
			התאמות:
(36,677)	(37,681)	(24,937)	נטרול רווח מפעילויות משניות, נטו (1)
3,835	2,494	2,682	פחת והפחתות
(111,938)	(239,399)	(184,823)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,348	110	(203)	הוצאות חד פעמיות/אחרות, נטו
27,987	58,671	49,083	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל (1)
(20,033)	(20,327)	(19,291)	התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאוזני
(134,478)	(236,132)	(177,489)	סה"כ התאמות
116,218	123,601	132,237	FFO לפי גישת הרשות
(1,976)	(3,684)	(2,856)	התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
114,242	119,917	129,381	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות נוספות לרווחי AFFO – לפי גישת ההנהלה
3,026	5,875	3,646	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(1,472)	(1,387)	(870)	דיבידנד ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,988)	1,722	21	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער יתרות מזומנים במט"ח
(434)	6,210	2,797	סה"כ התאמות
113,808	126,127	132,178	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
17,718	17,718	17,718	מספר מניות משוקלל
6.42	7.12	7.46	AFFO ריאלי למניה (ש"ח)

(1) נטרול הרווח מפעילויות משניות והשפעות המס בגינן כולל בעיקר רווחים לאחר מס מפעילות הקבוצה בתחום הארכיב בישראל וברומניה בשנים 2025, 2024 ו- 2023, בסך כולל של 31.5 מליוני ש"ח, 36.3 מליוני ש"ח ו- 33.3 מליוני ש"ח, בהתאמה.

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדיווח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב וניירות ערך מסחריים שיתרתן ליום 31.12.2025 הסתכמה לסך של כ- 742.7 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו) והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ביום 31.12.2025 הסתכמה בכ- 55.8 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו). כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך של כ- 13.3 מיליוני ש"ח.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 129.1 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לעומת הון חוזר שלילי בסך של 149 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

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 הלוואה). לאחר תקופת הדיווח ובמהלך חודש פברואר 2026, גייסה החברה אגרות חוב ארוכות טווח בדרך של הנפקת סדרה חדשה (יב') בסך כולל של כ- 341 מיליוני ש"ח, וכן בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (יא') בסך כולל של כ- 360 מיליוני ש"ח נוספים.

**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 קיימת 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.**

**פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה מהשכרת מבנים בהשוואה לתקופות מקבילות**

להלן פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה מהשכרת מבנים\* בהשוואה לתקופה המקבילה הרלוונטית:

<u>לשנת 2023</u>	<u>לשנת 2024</u>	<u>לשנת 2025</u>	<u>מקור השינוי / תקופת הדיווח</u>
3.07%	1.98%	1.53%	החלפת שוכרים, חידושי הסכמים ומימושי אופציות
4.25%	2.7%	3.03%	תוספת הכנסות מנכסים חדשים
4.56%	3.04%	3.17%	השפעת עליית מדד המחירים לצרכן
11.88%	7.72%	7.74%	סה"כ שיעור הצמיחה בתקופה

\* הכנסות החברה בתקופה המדווחות במסגרת מגזר פעילות השכרת המבנים כמפורט בביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה.

**ב. סיכוני שוק ודרכי ניהולם****1 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

1.1 **האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה** - האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הינו מנהל הכספים של החברה, מר יוסי גרוסמן. מר גרוסמן מדווח ליו"ר הדירקטוריון, מר יהונתן קפלן ולמנכ"ל החברה, מר מתן טיסר, על פעילותו בתחום זה. לפרטים בדבר נושאי המשרה בחברה, ר' תקנה 26 ותקנה 26 א' בפרק הרביעי לדוח זה.

1.2 **תיאור סיכוני השוק** - פעילות החברה ממומנת ברובה באמצעות איגרות חוב אשר בחלקן הקטן צמודות למדד המחירים לצרכן ובאמצעות ניירות ערך מסחריים. הכנסות החברה, רובן ככולן, צמודות למדד המחירים לצרכן ועודפי מזומנים מושקעים לתקופות קצרות בפקדונות שקליים לא צמודים בריבית קבועה. בהתאם לאופי פעילותה, חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון המשק הישראלי, הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. כמו כן, חשופה החברה לשינויים משמעותיים בשערי החליפין של מטבע האירו בעקבות פעילותה ברומניה. לפרטים נוספים בדבר חשיפת החברה לשינויים בשער החליפין של האירו ר' באורים 20 ו- 28 לדוחות הכספיים.

1.3 **מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק** - מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר, הקבלת בסיסי הצמדה של ההוצאות לאלו של ההכנסות, שימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני שוק ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל.

1.4 פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק - מנכ"ל החברה, מר מתן טיסר, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיים להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על ידו מעת לעת בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על השוק והמשק הישראלי והערכות הנהלת החברה בקשר לכך ר' גם ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בפרק שלישי לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות חשיפת החברה לגורמי סיכון ולסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ר' גם סעיף 11.14 לפרק הראשון לדוח זה ובאור 20 לדוחות הכספיים.

## ג. ממשל תאגידי

### 1. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע, בחודש מרץ 2005, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על לפחות אחד, וזאת בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג, היקף ומורכבות פעילותה ומספר חברי הדירקטוריון שלה. להערכת הדירקטוריון מספר זה יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק.

למועד הדיווח, ארבעה מתוך ששת חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות שתי הדירקטוריות החיצוניות, והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדוחות הכספיים של החברה. לאחר שהדירקטוריון בחן את הצהרות הדירקטורים בדבר השכלתם וניסיונם ונכון לתאריך פרסום הדוח, ארבעת הדירקטורים שהחברה רואה בהם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הם: גברת נורית נחום (דירקטורית חיצונית), גברת שירית כשר (דירקטורית חיצונית), מר יואב הורוביץ ומר יהונתן קפלן. לפרטים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ר' תקנה 26 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

החברה לא קבעה בתקנונה הוראות כלשהן בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

### 2. תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדיווח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך של כ- 7.2 מיליוני ש"ח, לעומת סך של 6.6 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

מבין הגופים שהחברה תרמה להם במהלך שנת 2025, ישנם כ- 35 גופים שהחברה תרמה להם סכומים העולים על 50 אלפי ש"ח.

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח אורן גרופי אשר מינויו אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 25 במרץ 2018 ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2018.

רו"ח גרופי הינו שותף אחראי על מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואי החשבון "KPMG" סומך חייקי" המהווה חלק משרותי הייעוץ של המשרד ומתמקדת בראש ובראשונה במתן שירותי יעוץ ללקוחות בהתבסס על מיפוי מערך הסיכונים אצל הלקוח ומתן מענה בתחומי ניהול סיכונים תאגידי, ביקורת פנימית, בקרה פנימית, אכיפה ועמידה בהוראות חוק, קיימות ודיווח סביבתי. הקבוצה מורכבת מרואי חשבון, יועצים פיננסיים, יועצי ומבקרי מערכות מידע, מהנדסי תעשייה וניהול, משפטנים, יועצי תמחיר ובקרה ויועצים ארגוניים אשר מסייעים להנהלה בזיהוי וכימות הסיכונים בכל מישורי הפעילות של החברה תוך הפחתת החשיפה אליהם.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). בנוסף, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי אינו עובד החברה והוא אינו נותן שירותים חיצוניים לחברה. הוא אינו מחזיק ניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף הקשור אליה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי. ועדת הביקורת של החברה אישרה את המינוי כמתואר לעיל, תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על מבקר פנימי בהתאם לדין בהתחשב בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילות החברה.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה. תוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2025 כללה ביצוע ביקורת בנושא התקשרות עם קבלנים במחלקות ההנדסה והאחזקה בחברה וכן ביקורת בנושא בטיחות בחברת הבת וי-גולד. תכנית הביקורת השנתית של המבקר הפנימי מגובשת בשיתוף עם הנהלת החברה וועדת הביקורת של החברה. למבקר הפנימי אפשרות להפעיל שיקול דעת ולסטות מתוכנית הביקורת השנתית בכפוף לקבלת אישור מדירקטוריון החברה.

תכנית הביקורת ופעילות הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות הבנות שלה הפעילות ומוחזקות בישראל. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 44 (ב) לחוק הביקורת הפנימית ועל פי הנחיות מקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

להלן מידע אודות שכר טרחת המבקר הפנימי (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שנת 2025	פרטים
110	110	שכר טרחה בגין עבודת הביקורת הפנימית וביקורת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי (באלפי ש"ח)

לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית והתגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. דוחות בכתב על ממצאי המבקר הפנימי בדבר נושאים שונים, הוגשו ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת ונדונו בישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026 ודווחו לדירקטוריון החברה בישיבתו ביום 22 במרץ, 2026.

4. רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה החל מיום 13 בינואר 2020 הינו משרד רואי חשבון BDO (זיו האפט רואי חשבון) (להלן בסעיף זה: "רואה חשבון המבקר").

שנת 2024	שנת 2025	פרטים
1,098	980	סך תשלומי שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, שרותים הקשורים לביקורת, בחינת בקורות בתהליך עריכה וגילוי בדוחות הכספיים וייעוץ מס (באלפי ש"ח)

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות ומאושר על ידי הדירקטוריון.

ד. דיווח פיננסי

1. לפרטים בדבר חלוקות דיבידנד בשנת 2025 לבעלי מניות החברה ר' באור 21 ו-ז' לדוחות הכספיים של החברה.
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 15ג(4) לדוחות הכספיים של החברה.
3. לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה (סדרה יא'), ר' באור 15ג(6) לדוחות הכספיים של החברה.
4. במהלך חודש מרס 2025 המירה החברה את זכאותה לקבלת כספי דיבידנד שהוכרז 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 המהוות כ – 0.55% מהון המניות המונפק והנפרע של GW בשווי של כ – 12 מיליון ש"ח.
5. לפרטים בדבר מימוש יתרת השקעה במניות חברת מגוריט, קרן ריט הפועלת בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח, ר' באור 4(6.1) לדוחות הכספיים.
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.
7. לפרטים בדבר הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה החברה ר' באור 17 לדוחות הכספיים של החברה.
8. לפרטים בדבר הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה ר' באור 15ג(3) לדוחות הכספיים.
9. לפרטים בדבר אירועים לאחר תקופת הדיווח, לרבות ביחס להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') וכן הנפקת סדרה חדשה אגרות חוב (סדרה יב'), ר' באור 33 לדוחות הכספיים.

**אגרות חוב (סדרה ט)**

25 בינואר 2018	מועד הנפקה	א.
88,550	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב1.
28,779	ערך נקוב ל - 31.12.2025	ג.
34,216	ערך נקוב צמוד ל - 31.12.2025	ד.
-	יתרת פרמיה, נטו	ה.
(27)	הוצאות הנפקה, נטו	ו.
34,189	יתרת ערך נוכחי צמוד ל - 31.12.2025	ז.
89	ריבית שנצברה ל - 31.12.2025	ח.
33,786	שווי בורסה ל - 31.12.2025	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).	מועדי תשלום קרן	יא.
פעמיים בשנה בימים 3 במרץ וב-3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2026 (כולל). מדד המחירים לצרכן דצמבר 2017	מועדי תשלום הריבית	יב.
אין	בסיס הצמדה מדד בסיס	יג.
אין	זכות המרה	יד.
זכות לפדיון מוקדם <sup>(3)</sup>	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	טו.
אין	ערבות לתשלום ההתחייבות	טז.
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שם הנאמן	יז.
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	שם האחראי בחברת הנאמנות	
הירקון 113 תל אביב	כתובת הנאמן	
טל': 03-5274867		
פקס: 03-5271736		
דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	יח.
דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		
מעלות	שם החברה המדרגת	
AA/stable	דירוג למועד ההנפקה	
AA/stable	דירוג למועד הדיווח	
האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות		יט.
כן <sup>(2)</sup>		
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	כ.
אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כא.
כן	סדרה מהותית <sup>(4)</sup>	כב.

- (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) התשי"ל 1970, מהוות חמישה אחוז או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.
- (2) לפרטים בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ט' ו' י' + י"א') ר' באור 15 ג' (7) לדוחות הכספיים של החברה.
- (3) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

ה. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על פי תשקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

אגרות חוב (סדרה י')

19 בפברואר 2023	מועד הנפקה	א.
200,000	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב1.
99,998	ערך נקוב הרחבה ראשונה	ב2.
160,000	ערך נקוב הרחבה שנייה	ב3.
459,998	ערך נקוב ל - 31.12.2025	ג.
(1,379)	יתרת ניכיון, נטו	ד.
(1,803)	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
456,816	יתרת ערך נוכחי ל - 31.12.2025	ו.
-	ריבית שנצברה ל - 31.12.2025	ז.
470,256	שווי בורסה ל - 31.12.2025	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 <sup>(4)</sup>	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 (מסי' 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 <sup>(2)</sup>	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	יט.
לא		
כן כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות <sup>(5)</sup>	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כ.
כן	סדרה מהותית <sup>(1)</sup>	כא.

(4) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

(5) 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.

ה. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על פי תשקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

אגרות חוב (סדרה יא')

9 ביוני 2025	מועד הנפקה	א.
152,696	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב1.
152,696	ערך נקוב ל - 31.12.2025	ג.
-	יתרת פרמיה, נטו	ד.
(1,514)	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
151,182	יתרת ערך נוכחי ל - 31.12.2025	ו.
-	ריבית שנצברה ל - 31.12.2025	ז.
161,720	שווי בורסה ל - 30.9.2025	ח.
5.29	שיעור הריבית לשנה	ט.
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).	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 <sup>(6)</sup>	זכות המרה	יג.
אין	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	יד.
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	ערבות לתשלום ההתחייבות	טו.
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר אורן	שם הנאמן	טז.
הירקון 113 תל אביב	שם האחראי בחברת הנאמנות	
טל': 03-5274867	כתובת הנאמן	
פקס: 03-5271736		
דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		
ilAA/stable	דירוג למועד הדיווח	יז.
מעלות	דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 9.6.2025 (מס' אסמכתא 040517-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה	
ilAA/stable	שם החברה המדרגת	
ilAA/stable	דירוג למועד ההנפקה	
	דירוג למועד הדיווח	
	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	יח.
כן <sup>(2)</sup>	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	יט.
לא	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כ.
אין	סדרה מהותית <sup>(1)</sup>	כא.
כן		

(6) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

(7) לפרטים בדבר הרחבת סדרה נסחרת (סדרה יא') לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 33(4) לדוחות הכספיים של החברה.

ו. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה (באלפי ש"ח)

ניירות ערך מסחרים – נע"מ סדרה 1

11 במרץ, 2024	מועד הנפקה	א.
100,000	ערך נקוב במועד ההנפקה	ב.1.
100,000	ערך נקוב ל - 31.12.25	ג.
-	יתרת פרמיה, נטו	ד.
-	הוצאות הנפקה, נטו	ה.
100,000	יתרת ערך נוכחי ל - 31.12.25	ו.
8	דמי ניהול שנצברו ל - 31.12.25	ז.
366	ריבית שנצברה ל - 31.12.25	ח.
-	שווי בורסה ל - 31.12.25	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	יא.
הריבית הצבורה בגין הנע"מ תיפדה מדי סוף תקופה (90 ימים)	מועדי תשלום הריבית	יב.
אין	בסיס הצמדה מדד בסיס	יג.
אין	זכות המרה	יד.
זכות לפדיון מוקדם <sup>(8)</sup>	זכות לפדיון מוקדם	טו.
אין	ערבות לתשלום ההתחייבות	טז.
אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ	שם המנהל	יז.
ilA-1+	דירוג למועד הדיווח	יח.
דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 7.5.2025 (מס' אסמכתא 032075-01-2025) אשר מובא על דרך ההפניה		
מעלות	שם החברה המדרגת	
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 המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	כ.
לא	שעבודים להבטחת ניירות הערך	כא.
לא	סדרה מהותית <sup>(9)</sup>	כב.

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

(9) לפרטים בדבר פירעון נע"מ סדרה 2 ר' באור 16ב/2 (לדוחות הכספיים של החברה).

**ז. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה לאחר תאריך תקופת הדיווח (באלפי ש"ח)**

<b>אגרות חוב (סדרה יב')</b>	
15 בפברואר 2026	מועד הנפקה
341,844	ערך נקוב במועד ההנפקה
-	ערך נקוב ל - 31.12.2025
-	יתרת פרמיה, נטו
(3,536)	הוצאות הנפקה, נטו
-	יתרת ערך נוכחי ל - 31.12.2025
-	ריבית שנצברה ל - 31.12.2025
-	שווי בורסה ל - 31.12.2025
2.48	שיעור הריבית לשנה
9 תשלומים שנתיים בגובה של 7.5% מהקרן (תשלומים 1-4), בשיעור של 10% (תשלומים 5-8) ותשלום אחרון בשיעור של 30% מהקרן אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2036 (כולל).	
פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2036 (כולל).	
מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025	
אין	מועדי תשלום הריבית
זכות לפדיון מוקדם <sup>(10)</sup>	בסיס הצמדה מדד בסיס
אין	זכות המרה
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר אורן	ערבות לתשלום ההתחייבות
הירקון 113 תל אביב	שם הנאמן
טל': 03-5274867	שם האחראי בחברת הנאמנות
פקס: 03-5271736	כתובת הנאמן
דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il	
ilAA/stable	דירוג למועד הדיווח
דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 28.1.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-010459) אשר מובא על דרך ההפניה	
מעלות	שם החברה המדרגת
ilAA/stable	דירוג למועד ההנפקה
ilAA/stable	דירוג למועד הדיווח
כך <sup>(2)</sup>	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי
אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב
כן	סדרה מהותית <sup>(1)</sup>

(10) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יב'), בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

ח. נתונים לפי תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970) ביחס להערכות שווי

המצורפות לדוח התקופתי

זיהוי הנכס	עיתוי ההערכה	שווי הנכס סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי הנכס על פי הערכת השווי לתאריך תקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי בהתאם למודל ההערכה
מתחם פארק תעשייה צפוני קיסריה	31/12/2025	274,000	278,300	שם השמאי : גלעד יצחקי – כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ רישיון מספר : 132. לפרטים נוספים ראה בהערכות השווי המצורפות בסוף הדוחות הכספיים וכן סעיף ח' להלן.	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	31/12/2025	213,800	228,600	השווי המצורפות בסוף הדוחות הכספיים וכן סעיף ח' להלן.	גישה משולבת- גישת היוון הכנסות (80%) בשילוב עם גישת השווי הפיזי (20%)	(א) שיעור ההיוון – 6.5% בתקופת החוזים הקיימים ו - 6.75% 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	31/12/2025	182,000	185,500		גישה משולבת על פי: היוון הכנסה לתקופה של 5 שנים ולאחריה גישת השוואה לגבי הקרקע תוך הנחה כי תיועד לשימושים אלטרנטיביים עדיפים.	(א) שיעור ההיוון – 6.5% בתקופת החוזים הקיימים ו - 6.75% 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.

**ט. 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- 80% מסך נכסי החברה בדו"ח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 (סך של כ- 4.3 מיליארדי ש"ח) ועל כן הוא נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו 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 31.12.2025. להלן יובאו פרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו:

מנהל הכספים	<b>זהות האורגן שהזמין את הערכה:</b>
מנהל הכספים	<b>זהות האורגן שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:</b>
12/2008	<b>מועד ההתקשרות עם מעריך השווי:</b>
הערכות שווי לנכסי החברה לצרכי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים IFRS וכן בשל תקנה 8ב(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, מאחר והנכסים המוערכים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.	<b>הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי:</b>
12/2008	<b>תאריך החתימה על הסכם ההתקשרות</b>
1. תעודה במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. 2. תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית.	<b>פרטי השכלה של מעריך השווי</b>
כן	<b>הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף הערכה</b>
אין התניות.	<b>התניות לגבי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי ומידת השפעה שיש להתניות על תוצאות הערכת השווי</b>
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.	<b>הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, וככל שיש הסכמה כזו יש לפרט את תנאי השיפוי וזהות נתון השיפוי.</b>
סך של כ- 4.3 מיליארדי ש"ח.	<b>סה"כ הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי</b>

בשם הדירקטוריון:

מתן טיסר  
מנכ"ל החברה

יהונתן קפלן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 22 במרץ, 2026



**פרק שלישי: דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025**

וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970
4-7	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
8	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
9-10	דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי
11-12	דוחות כספיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
13-15	דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון
16-18	דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
19-70	באורים לדוחות הכספיים

-----

**דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לתקנה 99(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך ההכנסות; (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשובה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו מיום 22 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

ירושלים, 22 במרס 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח הכולל מהוות כ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-98,261 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-19,277 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

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

## הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים ללוגיסטיקה, למשרדים ולמסחר המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 3,735 מיליון ש"ח. עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 185 מיליון ש"ח.

כפי שמתואר בביאורים 2, יג, טז ו-9א לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן אשר נקבע בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח על רווח או הפסד.

בהערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת היוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על נסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות רלוונטיות לביקורת בתהליך.

בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים: קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה. בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי, בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים, בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות וכן נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

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

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

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

### פסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא חגית כהן.

ירושלים, 22 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

22 במרס 2026

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 ינואר 2026**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש ינואר 2026:

1. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 22 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 22 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 22 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט  
רואי חשבון

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
198,056	228,438	3	<b>נכסים שוטפים</b>
28,843	31,655	22,5	מזומנים ושווי מזומנים
99	2,934	22,4	לקוחות והכנסות לקבל
16,758	9,981	22,6	פקדונות מוגבלים וחשבונות ליווי
146,760	154,148	7(א'-ב')	חייבים ויתרות חובה
5,383	6,595		מלאי דירות למכירה
395,899	433,751		מס הכנסה לקבל
3,454,953	3,735,438	'א9	<b>נכסים לא שוטפים</b>
363,462	355,457	'ב9	נדל"ן להשקעה
456,138	516,904	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
211,255	233,518	'ג7	רכוש קבוע
52,926	35,013	22,4	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
79,527	98,368	8	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
4,227	2,131		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,122	10,341	11	נכסי זכות שימוש
10,117	15,400	'ז18	נכסים בלתי מוחשיים
4,643,727	5,002,570		מסים נדחים
5,039,626	5,436,321		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
100,670	34,278	22,15	<b>התחייבויות והון</b>
263,895	100,374	16	<b>התחייבויות שוטפות</b>
101,573	92,143	7	חלויות שוטפות וריביות לשלם של אגרות חוב
59,631	58,661	22,13	ניירות ערך מסחריים
10,679	13,292	22,12	התחייבות למתן שירותי בניה
-	3,754	7	זכאים ויתרות זכות
2,240	1,054		ספקים ונותני שירותים
-	333	17	הכנסות מראש מרוכשי דירות
6,210	768		חלויות שוטפות בגין חכירה
544,898	304,657		ריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
			מס הכנסה לשלם
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
332,409	607,998	22,15	אגרות חוב
-	44,946	17	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,720	10,478	22,14	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,973	6,712	13	זכאים ויתרות זכות
3,247	3,486	19	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
2,475	1,420		התחייבות בגין חכירה
606,281	657,079	'18	מסים נדחים
958,105	1,332,119		<b>הון</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
353,124	346,925	21	הון מניות נפרע וקרנות הון
3,160,170	3,429,140		עודפים
3,513,294	3,776,065		<b>הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
23,329	23,480	8	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,536,623	3,799,545		<b>סך הכל הון</b>
5,039,626	5,436,321		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

יורי גרוסמן סמנכ"ל כספים	מתן טיסר סמנכ"ל	יהונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	---------------------------------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח			באור	
			23	<b>הכנסות</b>
204,597	220,843	236,363		השכרת נדל"ן להשקעה
1,416	-	13,069		הקמת מבנים ודירות למגורים
94,422	94,790	92,188		מתן שירותי ארכיבאות
11,814	12,822	13,870		הכנסות אחרות
<u>312,249</u>	<u>328,455</u>	<u>355,490</u>		
			24	<b>עלות ההכנסות</b>
18,604	18,480	20,331		עלות השכרת נדל"ן להשקעה
1,513	1,457	14,047		עלות הקמת מבנים ודירות למגורים
50,677	49,229	51,682		עלות מתן שירותי ארכיבאות
7,482	6,359	6,389		עלות הכנסות אחרות
<u>78,276</u>	<u>75,525</u>	<u>92,449</u>		
233,973	252,930	263,041		<b>רווח גולמי</b>
111,938	239,399	184,823	א', א' 9ב'	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו
(783)	(514)	(1,599)	25	הוצאות מכירה ושיווק
(33,093)	(35,337)	(37,408)	26	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,341)	122	(55)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(7)	(232)	257		רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
<u>309,687</u>	<u>456,368</u>	<u>409,059</u>		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(25,247)	(32,513)	(44,104)	27	הוצאות מימון
12,781	14,543	12,794	27	הכנסות מימון
20,033	20,327	19,291		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
317,254	458,725	397,040		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(66,558)	(98,992)	(87,314)	18	מסים על ההכנסה
<u>250,696</u>	<u>359,733</u>	<u>309,726</u>		<b>רווח לתקופה</b>
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:</b>
			28	<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
15,826	37,287	24,091		הערכה מחדש של רכוש קבוע
102	226	(138)		מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
(6,997)	(1,303)	(11,801)		שחיקת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו
9,209	(7,562)	(4,545)		<b>פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
18,140	28,648	7,607		התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>268,836</u>	<u>388,381</u>	<u>317,333</u>		<b>רווח כולל אחר לתקופה לאחר מיסים</b>
				<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			

246,662	354,625	308,233	<b>רווח מיוחס ל:</b>
4,034	5,108	1,493	בעלים של חברה האם
250,696	359,733	309,726	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>סה"כ רווח לתקופה</b>

264,802	383,273	315,840	<b>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</b>
4,034	5,108	1,493	בעלים של חברה האם
268,836	388,381	317,333	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>

13.92	20.02	17.4	29 <b>רווח למניה 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלים של חברה האם:</b>
17,718	17,718	17,718	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
13.92	19.98	17.32	הממוצע המשקולל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)
17,725	17,746	17,796	רווח בדילול מלא למניה (בש"ח)
			הממוצע המשקולל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025  
הון המיוחס לבעלים של חברה האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
							קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין				
אלפי ש"ח												
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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
309,726	1,493	308,233	-	308,233	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
7,607	-	7,607	-	(138)	24,091	(4,545)	(11,801)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
317,333	1,493	315,840	-	308,095	24,091	(4,545)	(11,801)	-	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל
6,033	-	6,033	-	-	-	-	-	6,033	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	-	(12,573)	-	12,499	74	הנפקת מניות (1)
(15,422)	-	(15,422)	(15,422)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת עצמית של מניות החברה (1)
(43,680)	-	(43,680)	-	(43,680)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה (2)
-	-	-	-	(770)	-	-	770	-	-	-	-	מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,342)	(1,342)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	5,325	(5,325)	-	-	-	-	-	-	הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת
<u>3,799,545</u>	<u>23,480</u>	<u>3,776,065</u>	<u>(15,422)</u>	<u>3,429,140</u>	<u>239,868</u>	<u>(48,208)</u>	<u>(28,918)</u>	<u>7,963</u>	<u>47,715</u>	<u>116,539</u>	<u>27,388</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

(1) לפרטים נוספים ר' באור 21'ח'.

(2) לפרטים נוספים ר' באור 21 ו'ז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלים של חברה האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
						קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
359,733	5,108	354,625	354,625	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
28,648	-	28,648	226	37,287	(7,562)	(1,303)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
388,381	5,108	383,273	354,851	37,287	(7,562)	(1,303)	-	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל
9,501	-	9,501	-	-	-	-	9,501	-	-	-	תשלום מבוסס מניות (1)
(74,100)	-	(74,100)	(74,100)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה (2)
(4,378)	(4,378)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(3,058)	-	-	3,058	-	-	-	-	מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	-	-	4,512	(4,512)	-	-	-	-	-	-	מיון קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת
<u>3,536,623</u>	<u>23,329</u>	<u>3,513,294</u>	<u>3,160,170</u>	<u>221,102</u>	<u>(43,663)</u>	<u>(17,887)</u>	<u>14,503</u>	<u>47,715</u>	<u>104,040</u>	<u>27,314</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</b>

(1) לפרטים נוספים ר' באור 21'ח'.

(2) לפרטים נוספים ר' באור 21'ה'.

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלים של חברה האם

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
						קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
<b>אלפי ש"ח</b>											
2,975,892	21,076	2,954,816	2,656,991	176,711	(45,310)	(12,645)	-	47,715	104,040	27,314	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
250,696	4,034	246,662	246,662	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
18,140	-	18,140	102	15,826	9,209	(6,997)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
268,836	4,034	264,802	246,764	15,826	9,209	(6,997)	-	-	-	-	סך הכל רווח (הפסד) כולל
5,002	-	5,002	-	-	-	-	5,002	-	-	-	תשלום מבוסס מניות (1)
390	390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (2)
(30,000)	-	(30,000)	(30,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(2,901)	(2,901)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	4,210	(4,210)	-	-	-	-	-	-	מיון קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת
<u>3,217,219</u>	<u>22,599</u>	<u>3,194,620</u>	<u>2,877,965</u>	<u>188,327</u>	<u>(36,101)</u>	<u>(19,642)</u>	<u>5,002</u>	<u>47,715</u>	<u>104,040</u>	<u>27,314</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>

(1) לפרטים נוספים ר' באור 21'ח'.

(2) לפרטים נוספים ר' באורים 8א'1).

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום  
 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		ביאור
250,696	359,733	309,726	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			<b>רווח לתקופה</b>
			<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
			<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>
(20,033)	(20,327)	(19,291)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
334	-	450	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,148	18,999	19,787	פחת והפחתות
23,031	53,818	43,585	הוצאות מסים נדחים, נטו
7	232	(257)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
3,078	3,019	2,582	שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו
3,027	5,875	3,646	תשלום מבוסס מניות
-	197	2,678	הוצאות מימון בגין התחייבות לבעלי קרקע
(1,365)	(354)	(693)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך שניתנו
-	-	(1,912)	שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי
(1,990)	1,722	21	הפסד (רווח) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח
(111,938)	(239,399)	(184,823)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו
2,424	2,333	2,096	הפחתה של נכסי זכות שימוש
168,419	185,848	177,595	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
94	121	(2,835)	ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי
(6,551)	3,185	(2,812)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
7,633	(5,737)	978	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(214,233)	(26,155)	(26,447)	עלייה במלאי מקרקעין ודירות למכירה
(3,684)	1,210	(591)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,433)	(10,487)	(2,013)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(46)	4,153	(3,975)	עליה (ירידה) בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
-	366	(8,354)	עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה, נטו
14,347	(6,968)	(6,654)	עלייה (ירידה) ביתרות מס הכנסה, נטו
88	523	266	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(36,366)	146,059	125,158	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
	אלפי ש"ח		ביאור	
(8,309)	-	-	(1)א8	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ראה נספח א' להלן)
(13,857)	(9,780)	(16,314)		רכישה והשקעה ברכוש קבוע
-	-	(42,158)	(3)א9	רכישת נדל"ן להשקעה
-	(93,037)	(8,016)	'ב9	רכישת נדלן להשקעה בהקמה
(52,523)	(85,239)	(72,698)	'א9, 'ב9	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
1,097	1,784	549		תמורה ממימוש רכוש קבוע
(517)	-	-		השקעה בנכס בלתי מוחשי
(3,328)	(1,222)	(555)	(6)4	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	12,031	3,086	(6)4	תמורה ממימוש נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,500)	-	-		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53	-	617		פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו
10,817	11,710	6,873		פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
<u>(68,067)</u>	<u>(163,753)</u>	<u>(128,616)</u>		<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	259,861	-	'ב16	הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות הנפקה)
298,742	-	308,225	15	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(159,861)		פירעון ניירות ערך מסחריים
(157,031)	(154,616)	(101,295)		פירעון אגרות חוב
-	-	47,191	17	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
624	2,461	2,510		קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחריים
(2,357)	(2,385)	(2,385)		פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(80)		רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(15,422)		רכישה עצמית של מניות החברה
(2,901)	(4,378)	(1,342)		דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(30,000)	(74,100)	(43,680)	21	דיבידנד שחולק לבעלי המניות בחברה
<u>107,077</u>	<u>26,843</u>	<u>33,861</u>		<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
2,644	9,149	30,403		<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
185,995	190,629	198,056		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
1,990	(1,722)	(21)		<b>רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>190,629</u>	<u>198,056</u>	<u>228,438</u>		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**נספח א' – רכישת חברות שאוחדו לראשונה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,563	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(17,899)	-	-	נדל"ן להשקעה
(5,861)	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
390	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,498	-	-	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המזאני
<u>(8,309)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

**נספח ב' – פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
947	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
1,513	-	-	השקעה בנכס בלתי מוחשי (1)
			(1) לפרטים נוספים ר' באור 11א'(2).

**נספח ג' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
24,893	22,208	40,388	ריבית ששולמה
9,518	13,746	10,880	ריבית שהתקבלה
35,706	51,658	49,931	מסים על ההכנסה ששולמו
5,951	7,205	2,188	מסים על ההכנסה שהתקבלו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 1:

**כללי**

א. כללי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש יולי 1975. החברה הינה חברה ציבורית שמניויתיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מחודש מרס 1993.

בעלת השליטה בחברה הינה הגב' מיכל טיסר, דירקטורית בחברה המחזיקה בכ - 54.24% ממניות החברה, ביחד עם ילדיה, מר מתן טיסר (מנכ"ל החברה) וגב' דפנה טיסר מרום המחזיקים ב - 7% ממניות החברה כל אחד.

מר עופר טיסר, בנה של גב' מיכל טיסר, מחזיק גם הוא ב - 7% ממניות החברה.

כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' האשל 3 ת.ד. 3146, פארק תעשייה דרומי קיסריה, 3079814.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, 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 ארכיבאות, אחסון וגניזה.
- 4) פעילויות נוספות, בעיקר הקמה והפעלת מערכות סולאריות, השכרת ציוד בניה, גידול וריבוי קנאביס לצרכים רפואיים וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

ב. מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" לאחר מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר ולאחריה התפתחה לחימה בחזיתות נוספות עם מעורבות ארגוני טרור ושלוחותיה של איראן בלבנון, סוריה, תימן, ועירק. המלחמה השפיעה עמוקות על הפעילות הכלכלית בישראל ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל במהלכה, בין היתר, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות על הורדת דירוג האשראי של ישראל. כמו כן ניכרו קשיים בשוק הבניה בעקבות הפסקת העסקתם של פועלים פלסטינאים בשטחי ישראל ועזיבתם של פועלים זרים, התייקרות חומרי גלם וגיוסם של עובדים למילואים.

במהלך חודש יוני 2025, החל מבצע "עם כלביא" במהלכו התפתחה לחימה אינטנסיבית בין ישראל ובין איראן למשך 12 ימי המבצע ובמהלכם נורו לישראל מאות כלי טיס בלתי מאוישים וטילים בליסטיים.

בחודש אוקטובר 2025 חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש לסיום המלחמה בעזה והשבת כל החטופים הישראליים. בחודש ינואר 2026 הושב החלל החטוף האחרון לישראל.

לאחר תום תקופת הדיווח החל מבצע "שאגת הארי" במסגרתו פתחו ארה"ב וישראל במתקפה כנגד איראן.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד הדיווח אין למלחמה ולמבצעים הצבאיים השפעות מהותיות על תוצאותיה הכספיות של החברה ועל פעילותה.

**עיקרי המדיניות החשבונאית**

באור 2:

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (להלן - IFRS ACCOUNTING STANDARDS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות מאוחדות שלה).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. דוחות כספיים מאוחדים**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו אבדה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה.

**ד. השקעה בהסדרים משותפים**

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, שלפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה. הסדר משותף מסווג כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר, תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

**1. עסקאות משותפות**

בעסקאות משותפות לצדדים שחולקים שליטה בהסדר יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

**2. פעילויות משותפות**

בפעילויות משותפות לצדדים שחולקים שליטה בהסדר יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

**ה. השקעה בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה או שליטה משותפת. ההשקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

**ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

**ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה, מטבע חוץ והצמדה**

**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות מוניטין ותיאומי שווי הוגן שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שערי חליפין במועד התהוותם. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר ונצברים ברכיב נפרד של ההון.

**2. פריטים כספיים צמודי מדד**

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

**ח. שווי מזומנים**

שווי מזומנים נחשבים השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**באור 2:**

**ט. מלאי מקרקעין לבניה למגורים, מלאי בניינים ודירות למכירה.**

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין לבנייה נמדד על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר הבנייה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**עסקת קומבינציה**

קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורתה מעמידה החברה שירותי בנייה, מוכרת כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה.

בעסקאות קומבינציה מסוג התחדשות עירונית שווי הקרקע כולל גם התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המטופלת כהתחייבות פיננסית. שינוי במדידת ההתחייבות לאחר מכן הנגזר מתקופת תשלום דמי השכירות הצפויה מוכר ברווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות.

המדידה לראשונה של הקרקע היא בשווי ההוגן שלה ומתבצעת במועד ההכרה לראשונה בה.

**הכרה בהכנסה**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת אם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה.

**1. הכנסות ממתן שירותים**

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

**2. הכנסות משירותי ארכיבאות:**

שירותי הארכיבאות שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה כוללים אספקת מכלי האריזה (תיבות) לאתר הלקוח, הובלת המכלים ואיחסונם באתרי הקבוצה, החזקת רשומות מלאי (קטלוגים) פעילים עבור הלקוחות, וכן הבאת חומר חזרה אל הלקוח (שליפה) על פי בקשתו. בנוסף, על פי בקשת הלקוח, נעשית גם השמדת מסמכים בתום תקופת הגניזה שלהם, כפי שהוגדרה מראש על ידי הלקוח. השימוש במתקן הארכיבאות הינו בשליטת החברה לכל תקופת הסכם השירות.

החברה מחייבת את הלקוח על בסיס שעות העבודה ומכירה בהכנסה בסכום שלגביו יש לחברה זכות לדרוש תשלום.

**3. הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל – התחדשות עירונית:**

מחויבות הביצוע היחידה של החברה היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן, מאחר שביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט. עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) באור 2:**

**יא. הכרה בהכנסה**

החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב מימון משמעותי הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות ריבית על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה במסגרת הוצאות המימון. רכיב המימון המשמעותי נקבע במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. שינויים במדידת ההתחייבות לשירותי בנייה, ביחס למועד ההכרה לראשונה בעסקה, אינם מביאים לשינויים עתידיים במחיר העסקה.

**יב. מסים על ההכנסה**

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

**1. מסים שוטפים**

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**2. מסים נדחים**

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס ובגין העברה קדימה של הפסדים לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המיוחסים להשקעות בחברות מוחזקות אינם מוכרים, כל עוד החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וצפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין. מצב זה מתקיים כאשר החברה אינה מתכוונת למכור את ההשקעות בחברות המוחזקות. אולם כאשר חלוקת דיבידנד על ידי החברה המוחזקת כרוכה בחבות מס נוספת, נדרש נוסף על כך כי: לגבי חברות בנות – קיומה של מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת; לגבי חברות כלולות – קיומו של הסכם עם בעל השליטה לפיו רווחי החברה הכלולה לא יחולקו בעתיד הנראה לעין; ולגבי הסדרים משותפים - יכולת של החברה לשלוט בעיתוי חלוקת הרווחים של ההסדר המשותף וצפי שהם לא יחולקו בעתיד הנראה לעין. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

החברה שיקפה את ההשפעה של אי-הוודאות בקביעת רכיבי חישוב המסים השוטפים והנדחים כאשר אין זה צפוי שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" או שיטת "התוחלת" בהתאם לשיטה שהחברה צופה שתספק תחזיות טובות יותר בקשר להתבררות של אי-הוודאות.

**יג. שווי הוגן**

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי הוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי הוגן הוא:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.  
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישורין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי הוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי הוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) באור 2:**

**י.ד. רכוש קבוע**

**1. הכרה ומדידה:**

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו במידה שקיימים, למעט רכוש קבוע (קרקעות ומבנים), לגבי יושם מודל הערכה מחדש (שווי הוגן במועד הערכה מחדש בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו במידה שקיימים). פריטי רכוש קבוע אינם כוללים עלויות תחזוקה שוטפת.

שיפורים במושכר מופחתים על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה, והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע לבין המועד שבו הנכס הופחת במלואו.

**2. הערכה מחדש:**

שערוך הרכוש הקבוע (קרקעות ומבנים), המשמש לשימוש עצמי, נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו וכאשר הנכס נגרע.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. הערכות מחדש מבוצעות בו-זמנית לכל פריטי הרכוש הקבוע המשתייכים לאותו סוג.

ירידת ערך של נכס משוערך נזקפת ישירות לרווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

כאשר פריט רכוש קבוע מוערך מחדש, הערך בספרים של נכס זה מותאם לסכום המשוערך. במועד הערכה מחדש הנכס מטופל כך שהערך בספרים ברוטו מותאם באופן שהוא עקבי עם ההערכה מחדש של הערך בספרים של הנכס. לדוגמה, ניתן להציג מחדש את הערך בספרים ברוטו על ידי התייחסות לנתוני שוק נצפים או שניתן להציג אותו מחדש באופן יחסי לשינוי בערך בספרים. הפחת שנצבר במועד הערכה מחדש מותאם כדי שיהיה שווה להפרש בין הערך בספרים ברוטו של הנכס לבין ערכו בספרים לאחר הבאה בחשבון של הפסדים מירידת ערך שנצברו.

**טו. עלויות אשראי**

הקבוצה מהוננת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או למכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

החברה מהוננת עלויות אשראי למלאי קרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

באור 2:

### טז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן ובהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות או לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו באופן קבוע ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממממשו. הפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות או לגבי נדל"ן להשקעה המוחזק כנכס זכות שימוש כאמור בביאור 2ט. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

בשנת 2025 העבירה החברה נכס נדל"ן מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש הבעלים – ראה ביאור 10א(6). השווי ההוגן של נכס הנדל"ן במועד השינוי בשימוש היה עלותו הנחשבת.

### יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש, נכסים בלתי מוחשיים והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שנפגם ערכו של הנכס.

במקרים שבהם הערך בספרים של נכסים כאמור עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, מוכר הפסד מירידת ערך והנכס מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה המניבה-מזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד, למעט לגבי פריט רכוש קבוע במודל ההערכה מחדש כאמור בביאור 2(ב).

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) והסכום בר-ההשבה של הנכס. ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד, למעט לגבי פריט רכוש קבוע במודל ההערכה מחדש כאמור בביאור 2(ב).

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

#### מוניטין בגין חברות מאוחדות

ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-מזומנים (או הקבוצה של היחידות המניבות-מזומנים) נמוך מהערך בספרים של היחידה המניבת-מזומנים (או של הקבוצה של היחידות המניבות-מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

### יח. מכשירים פיננסיים

#### 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) המאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.

#### החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי המזומנים החוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה להפסד.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 2: **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יח. **מכשירים פיננסיים (המשך)**

1. **נכסים פיננסיים (המשך)**

**מכשירים הוניים**

במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא יזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מאותן השקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. **ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שלושה מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א. מכשירי חוב אשר סיכון האשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי מאז מועד ההכרה לראשונה או מכשירי חוב שסיכון האשראי שלהם נמוך (למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה") – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב. מכשירי חוב אשר סיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי מאז מועד ההכרה לראשונה בהם, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ג. לקוחות בעלי תקופות אשראי קצרות, ההפרשה להפסד תוכר בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

שינויים בהפרשה להפסד בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפים לרווח או הפסד.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חזויים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל אשראי בנכס פיננסי כאשר תשלומים חזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החזויים.

3. **גריעת נכסים פיננסיים**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. **התחייבות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

5. **גריעת התחייבויות פיננסיות**

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 2: **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

י.ח. **מכשירים פיננסיים (המשך)**

6. **קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות משפטית שניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

י.ט. **הפרשות**

החברה מכירה בהפרשות בגין אחריות ובגין תביעות משפטיות כאשר יש לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועים מהעבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים כדי לסלק את המחויבות וניתן לעמוד באופן מהימן את סכומה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר.

החברה סוקרת בסוף על תקופת דיווח את ההפרשות ומתאימה אותן כדי לשקף את האומדן הטוב ביותר השוטף. החברה מבטלת הפרשה אם לא צפוי עוד שיידרש תזרים שלילי של משאבים כדי לסלק את המחויבות.

כ. **מגזרי פעילות**

המתכונת לדיווח מגזרי של הקבוצה נערכה בהתאם לאופן בו המידע מוצג למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה.

כא. **החברה כחוכרת:**

במועד תחילת החכירה, הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל חוזה החכירה שבהם היא החוכר. הקבוצה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש (לא תממש) את האופציה. לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות חכורות מרשות מקרקעי ישראל המשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן והם מוצגים כך בדוח על המצב הכספי.

כב. **רווח למניה:**

החברה חישה את סכומי הרווח הבסיסי למניה והרווח המדולל למניה לגבי הרווח או ההפסד לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה. הרווח הבסיסי למניה חושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה נוסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שהיו מונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדוללות נחשבו ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או ממועד הנפקתן, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות נחשבו כמדוללות כאשר המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה מפעילויות נמשכות או הגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות.

כג. **עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בתהליך יישום המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

**השיקולים**

1. **סיווג החכירה – הקבוצה כמחכירה**

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) באור 2:**

כג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. סיווג החכירה – הקבוצה כמחכירה (המשך)

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים ובהנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות לגבי העתיד שנעשו בדוחות הכספיים, המקורות העיקריים האחרים לא-ודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה, אשר קיים סיכון משמעותי שתוצאתם עשויה להיות תיאום מהותי לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

1. נדלן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי הוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי הוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי השכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

2. הערכה מחדש של רכוש קבוע

הקבוצה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים. הקבוצה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2025. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

3. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

4. מלאי מקרקעין לבנייה למגורים ומלאי בניינים ודירות למכירה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

כד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- שינוי במבנה הדוח על הרווח או הפסד, שיכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הקטגוריה התפעולית, קטגוריית ההשקעה וקטגוריית המימון, וכן הוספה של שני סיכומי בניינים חדשים: רווח או הפסד תפעולי ורווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- דרישות גילוי חדשות לגבי מידות ביצועים שהוגדרו על-ידי ההנהלה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם: (המשך)

כ.ד.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש") (המשך)

- הנחיות חדשות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה אם מידע צריך להיכלל בדוחות העיקריים או בביאורים וכן לגבי גילויים לפריטים שהוגדרו כ"אחרים".
  - שינוי הכללים להצגה של תזרימי מזומנים מריבית ומדיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים, למעט במקרים חריגים: תקבולי ריבית ודיבידנדים יוצגו כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה ותשלומי ריבית ודיבידנדים יוצגו כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.
- IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 3:

**מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
11,387	7,875
157,917	164,520
169,304	172,395
7,416	7,550
21,336	48,493
28,752	56,043
198,056	228,438

**במטבע ישראלי:**  
 בקופה ובבנקים  
 פקדונות (1)

**במטבע חוץ (2):**  
 בבנקים  
 פקדונות

סך הכל מזומנים ושווי מזומנים

- (1) הפקדונות מופקדים לתקופות שונות בהתאם לצרכי החברה ונושאים ריבית, ליום 31.12.2025, בשיעור שבין 4.25% ובין פריים מינוס 1.85% (ריבית הפריים ליום 31.12.2025 – 5.75%).
- (2) לפרטים נוספים ר' באור ר'22.

באור 4:

**נכסים פיננסיים, פקדונות מוגבלים וחשבונות ליווי**

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
99	2,934
8,172	1,811
3,584	2,393
11,855	7,138
236	314
6,134	6,001
46,556	28,698
52,926	35,013

**נכסים שוטפים**

- פקדונות מוגבלים וחשבונות ליווי (1)  
 חלויות שוטפות בגין הלוואות שניתנו (2)  
 חייבים ויתרות חובה (3)

סך הכל נכסים שוטפים

**נכסים לא שוטפים**

- חייבים ויתרות חובה  
 הלוואות שניתנו (4) (5)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כולל אחר (6)  
 סך הכל נכסים לא שוטפים

- (1) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת פקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי. לפרטים נוספים ר' ביאור 7.
- (2) לפרטים נוספים ר' באור א'6.
- (3) לפרטים נוספים ר' באור 6.
- (4) כולל הלוואות לאחרים בסך 1,256 אלפי ש"ח ו- 536 אלפי ש"ח בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה.
- (5) כולל הלוואות לחברות המטופלת בשיטת השווי המאזני בסך 4,745 אלפי ש"ח ו- 5,598 אלפי ש"ח בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה.
- (6) ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה שתי השקעות (ליום 31 בדצמבר, 2024 – שלושה) הנמדדות בשווי הוגן דרך הרווח או הפסד הכולל האחר. להלן הרכב ותנועה בנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
59,046	46,556
(1,635)	(15,327)
(10,855)	(2,531)
46,556	28,698

יתרה ליום 1 בינואר  
 ירידת ערך שווי הוגן, נטו  
 מימושים, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 4 : נכסים פיננסיים, פקדונות מוגבלים וחשבונות ליווי (המשך)**

- 6.1 השקעה של החברה במניות חברת GLOBALWORTH REAL ESTATE INV LTD (להלן: "GW") הנסחרת בבורסת המשנה של לונדון. חברת GW הינה חברה מובילה בתחום הנדל"ן המסחרי במרכז ובמזרח אירופה, בעיקר בפולין ורומניה. ליום 31.12.2025 מחזיקה החברה בכ - 1.6 מיליון מניות של חברת GW המהוות כ - 0.55% מהון המניות המונפק והנפרע של GW.
- 6.2 השקעה של החברה במניות חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט") הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מגוריט הינה קרן ריט הפועלת בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח. לקראת סוף שנת 2024 מימשה החברה חלק מהשקעתה במניות מגוריט במסגרתה מכרה כ - 2.1 מיליון מניות של חברת מגוריט, המהוות כ - 80% מאחזקותיה, בתמורה כוללת של כ - 12 מיליוני ש"ח. במהלך חודש מרס 2025 מימשה החברה את יתרת השקעתה במניות חברת מגוריט בתמורה כוללת של כ - 3.1 מיליוני ש"ח.
- 6.3 השקעה של החברה בחברת גרינאוניקס בע"מ (להלן: "גרינאוניקס") אשר פיתחה טכנולוגיה לגידול ומסחור של ירקות-על טריים ממשפחת עדשי המים (DUCKWEED). ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה בכ - 883 אלף מניות של חברת גרינאוניקס המהוות כ - 15.71% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא).

**באור 5 : לקוחות והכנסות לקבל**

א. הרכב

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
27,703	25,554
1,855	7,110
1,180	1,021
30,738	33,685
(1,895)	(2,030)
<u>28,843</u>	<u>31,655</u>

חשבונות פתוחים בשקלים  
הכנסות לקבל  
המחאות לגבייה  
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי צפויים  
סך הכל

ב. פרטים נוספים:

ר' באור 22 בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 6 : חייבים ויתרות חובה**

א. הרכב

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
833	892
2,796	2,537
166	18
179	-
2,017	3,231
8,172	1,811
2,595	1,492
<u>16,758</u>	<u>9,981</u>

עובדים (1)  
מוסדות בישראל וברומניה  
חברות מוחזקות  
חברות פרטיות בבעלות בעלת השליטה  
הוצאות מראש ומקדמות לספקים  
חלויות שוטפות של הלוואות (2)  
חייבים אחרים

סך הכל

(1) היתרות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.69% ו - 6.91% בשנים 2025 ו - 2024, בהתאמה, בהתאם לתקנות מס הכנסה.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה כוללת חלויות שוטפות הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 1,603 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%-6.75%, הלוואות לשוכרים בסך כולל של 209 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.02%.

ב. פרטים נוספים:

לפרטים נוספים ר' באורים 4 ו - 22 בדבר נכסים ומכשירים פיננסיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מלאי מקרקעין לבניה למגורים ודירות למכירה** **באור 7:**

א. הרכב מלאי בניינים למכירה שוטף:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
7,857	146,760
126,497	-
12,406	18,631
-	(11,243)
<u>146,760</u>	<u>154,148</u>

יתרה ליום 1 בינואר  
הכרה בשווי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה  
עלויות שהצטברו במהלך השנה  
עלויות הקמה שהוכרו ברווח והפסד (1)

סך הכל

(1) פרטים נוספים ר' ביאור 24א.

ב. פרטים נוספים:

**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 ובניה מחדש) 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 2023 התקבלה הסכמתם של כל בעלי הדירות במתחם וברכוש המשותף לצורך הוצאת הפרוייקט אל הפועל וכן החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי.

במהלך שנת 2024 התקבל היתר הבניה לפרוייקט ובהתאם הכירה החברה בשווי המקרקעין לפרוייקט כנגד התחייבות למתן שירותי בניה והוצאות לשלם לבעלי הזכויות בקרקע בסך של כ- 126.5 מיליוני ש"ח. כמו כן במהלך שנת 2024 התקשרה החברה בהסכם Turn Key Project (קבלן מפתח) עם צד שלישי, השלימה את תהליך פינוי הדירות הקיימות והריסתן והחלה בהקמת המבנים.

במהלך שנת 2025 החלה החברה בשיווקו של הפרוייקט. עד ליום 31 בדצמבר, 2025 חתמה החברה על שני הסכמי מכר ולאחר תום תקופת הדיווח חתמה החברה על עוד שני הסכמי מכר (אחד מהם עבור שתי יח"ד וכולל תנאי מתלה שטרם התקיים עד למועד הדיווח) כך שנכון למועד הדיווח חתמה החברה על מכירתן של 5 מתוך 62 יחידות דיור המיועדות למכירה לחיצוניים.

ג. הרכב ותנועה במלאי מקרקעין לבניה למגורים בלתי שוטף:

2024	2025
אלפי ש"ח	
211,194	211,255
-	22,010
61	253
<u>211,255</u>	<u>233,518</u>

יתרה ליום 1 בינואר (1) (2)

רכישת קרקעות (1)

תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) 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 בתמורה כוללת של כ- 48.4 מיליוני ש"ח במהלך שנת 2023 בשכונה עתידית הצפויה לקום באור עקיבא כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין לכ- 124 יחידות דיור בעיר.

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 8: השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחברות מוחזקות**

א. חברות מוחזקות:

**הרכב הקבוצה**

שיעור הזכויות		שיעור הזכויות		מדינת ההתאגדות ומקום הפעילות	שם החברה
2024 בדצמבר, 31	בהצבעה	2025 בדצמבר, 31	בהצבעה		
ברוחים		ברוחים			
%					
<b>חברות מאוחדות:</b>					
100	100	100	100	ישראל	וילאר נכסים (1985) בע"מ
100	100	100	100	ישראל	וילאר ציוד ונכסים להשכרה בע"מ
100	100	100	100	ישראל	וילאר רבדים בע"מ
74	74	74	74	ישראל	פארק רבדים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
74	74	74	74	ישראל	מתחם רבדים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
72.8	72.8	72.8	72.8	ישראל	הארכיברים בע"מ
100	100	100	100	ישראל	בית הארכיב בע"מ
100	100	100	100	ישראל	אוגדנים שרותי ארכיב בע"מ
98	98	98	98	ישראל	וילאר מגורים בע"מ
60	60	60	60	ישראל	וילאר רמת אביב בע"מ
100	100	100	100	ישראל	וילאר כרמל בע"מ
75	75	75	75	ישראל	וילאר נתב"ג ניהול בע"מ
60	60	63	63	ישראל	וילאר דורות בע"מ (1)
44.4	74	44.4	74	ישראל	דורות רוחמה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (1)
44.4	74	44.4	74	ישראל	שובל לדורות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (1)
44.4	74	44.4	74	ישראל	דורות בית השיטה שיתופית חקלאית בע"מ (1)
31	50	31	50	ישראל	דורות גלאון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (1)
44.4	74	44.4	74	ישראל	כרמי קטיף אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (1)
					וילאר דורות אג"ש חים בע"מ (לשעבר ט.ז. בינוי ונכסים דרום (1997) בע"מ) (1)
60	60	60	60	ישראל	ש.ט. רום בע"מ
100	100	100	100	ישראל	וילאר הנדסה ויזום בע"מ
100	100	100	100	ישראל	S.C. Ac Investitii s.r.l
75	75	75	75	רומניה	Ap investments developments Srl
100	100	100	100	רומניה	Alon Investitii s.r.l
100	100	100	100	רומניה	Archivit Srl
100	100	100	100	רומניה	S.C. Beta consult Invest s.r.l
100	100	100	100	רומניה	Dorobanti Investitii S.r.l
100	100	100	100	רומניה	Villar Logistics Parks Srl
100	100	100	100	רומניה	YG Proprietati Srl
100	100	100	100	ארה"ב	וילאר יו.אס.איי (2)
<b>פעילויות משותפות:</b>					
50	50	50	50	ישראל	זיגלר - וילאר אריאל מערב, שותפות לא רשומה
66.67	66.67	66.67	66.67	ישראל	אורטל - שותפות לא רשומה
<b>עסקאות משותפות וחברות כלולות:</b>					
50	50	50	50	ישראל	ט.ז. ציוד ונכסים להשכרה בע"מ (1996)
50	50	50	50	ישראל	וי.גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ
40	40	40	40	ישראל	וי פלאן תוכנה בע"מ
44	44	44	44	ישראל	טריכום בע"מ

(1) ביום 14 ביוני, 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם להקצאת 60% ממניות חברת וילאר דורות בע"מ (לשעבר דורות פיתוח (תאמי) בע"מ) המחזיקה ב - 74% מהזכויות בשלוש אגודות שיתופיות חקלאיות בקיבוצים שובל, בית השיטה ורוחמה וב - 50% מהזכויות באגודה שיתופית חקלאית נוספת בקיבוץ גלאון. האגודות השיתופיות החקלאיות האמורות מחזיקות בזכויות להקצאת קרקעות בתחומי הקיבוצים הנ"ל בשטח כולל של כ - 125 דונם בייעוד תעשייה ולוגיסטיקה. נכון למועד הדיווח טרם שולמו דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקעות האמורות. במסגרת ההסכם שילמה החברה סך של 2.4 מיליון ש"ח למוכרים וכן שילמה החברה למוכרים סך של כ - 1.8 מיליון ש"ח תמורת המחאת 60% מהלוואות בעלים שהעמידו המוכרים לחברה המוחזקת במועד ההתקשרות.

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.

במהלך חודש מרס 2024 התקשרה החברה עם ועד היישוב כרמי קטיף (להלן: "היישוב") לרכישת זכויות להקצאת קרקע בתחומי בשטח של כ - 15 דונם, עם אופציה ל - 5 דונם נוספים, לאגודה שיתופית חקלאית, אשר תוחזק בשיעור של 74% ע"י חברת וילאר דורות. נכון למועד הדיווח טרם שולמו דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע האמורה וטרם התקיימו התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף.

(2) חברה בהליך פירוק מרצון.

ב. לפרטים בדבר ערבויות והתקשרויות עם חברות מוחזקות - ר' באור 20.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**נדל"ן להשקעה**      באור 9 א':

1. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

2025				
רמה 3				
רומניה		ישראל		
סה"כ	מבני תעשייה ולוגיסטיקה	מקבצי דיור	מבני תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר ואחרים	
אלפי ש"ח				
3,454,953	24,004	270,800	3,160,149	יתרה ליום 1 בינואר
				תוספות במהלך השנה:
46,825	708	-	46,117	רכישות והשקעות (3)
41,486	30,269	-	11,217	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה (4)
193,549	(708)	21,568	172,689	עליית ערך שווי הוגן (1)
(1,375)	(1,375)	-	-	קן הון בגין הפרשי תרגום
280,485	28,894	21,568	230,023	סך הכל שינויים השנה
3,735,438	52,898	292,368	3,390,172	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
				(1) השינוי בסך הרווחים שלא מומשו לתקופה בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
193,549	(708)	21,568	172,689	
2024				
רמה 3				
רומניה		ישראל		
סה"כ	מבני תעשייה ולוגיסטיקה	מקבצי דיור	מבני תעשייה, לוגיסטיקה, מסחר ואחרים	
אלפי ש"ח				
3,169,556	22,380	257,033	2,890,143	יתרה ליום 1 בינואר
				תוספות במהלך השנה:
5,951	566	-	5,385	רכישות והשקעות
47,789	-	-	47,789	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה (5)
232,857	2,258	13,767	216,832	עליית ערך שווי הוגן (1)
(1,200)	(1,200)	-	-	קן הון בגין הפרשי תרגום
285,397	1,624	13,767	270,006	סך הכל שינויים השנה
3,454,953	24,004	270,800	3,160,149	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר
				(1) השינויים בסך הרווחים שלא מומשו לתקופה בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח.
232,857	2,258	13,767	216,832	

**טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי ההוגן:** (2)

החברה נעזרת במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד. השווי ההוגן של מבנים להשכרה נמדד בהתבסס על היותן תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי חוזים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון על ההכנסות בו נעשה שימוש בהערכות השווי נע בשנים 2025 ו- 2024 בין 6.5% - 7.75%.

(3) 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 ותיוך). המבנה צפוי להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ - 3.3 מיליון ש"ח.

(4) במהלך שנת 2025 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.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 9 א': נדל"ן להשקעה (המשך)**

(5) במהלך שנת 2024 השלימה החברה את הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים – האחד, באזור תעשייה בר-לב, בשטח בנוי של כ – 5,300 מ"ר אשר מושכר במלואו לשוכרת חיצונית. השני, באזור התעשייה החדש באופקים, בשטח בנוי של כ – 3,700 מ"ר ואשר נכון למועד הדיווח טרם הושכר.

(6) לפרטים בדבר התקשרות החברה לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בכרמיאל וביקנעם לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 133(1).

**2. פרטים בדבר שווי הוגן**

מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

(א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

31 בדצמבר, 2024		31 בדצמבר, 2025		נתונים לא נצפים	טכניקת הערכת שווי	סוגי מבנים להשכרה:
ממוצע משוקלל	טווח	ממוצע משוקלל	טווח			
40.5 ש"ח למ"ר	24.7-57.8 ש"ח למ"ר	41.9 ש"ח למ"ר	25.2-60.1 ש"ח למ"ר	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר	היוון תזרימי מזומנים	תעשייה ולוגיסטיקה
7.15%	8%-6.5%	7.00%	7.75%-6.5%	שיעור היוון		
77.7 ש"ח למ"ר	47.9-109.4 ש"ח למ"ר	79.8 ש"ח למ"ר	49.1-112.3 ש"ח למ"ר	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר	היוון תזרימי מזומנים	מקבצי דיור
7.75%	8%-7.5%	7.5%	7.75%-7.25%	שיעור היוון		
109.4 ש"ח למ"ר	29.1-198.8 ש"ח למ"ר	106.7 ש"ח למ"ר	29.7-202.8 ש"ח למ"ר	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר	היוון תזרימי מזומנים	מסחר ומשרדים
7.2%	7.5%-6.5%	7%	7.1%-6.5%	שיעור היוון		

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**נדל"ן להשקעה (המשך)**

באור 9 א':

(ב) רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא נצפים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
269,918	291,830	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
(269,918)	(291,830)	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
134,959	145,915	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
(134,959)	(145,915)	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

(ג) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה הינו כ - 97.5%, בדומה לשיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2024.

3. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
204,597	220,843	236,363	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
18,604	18,480	20,331	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות
106,633	232,857	193,549	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

4. פרטים נוספים

(א) הזכויות במקרקעין הן בעיקרן זכויות מכוח חוזי חכירה וחוזי פיתוח של חברות מאוחדות עם רשות מקרקעי ישראל והממונה על הרכוש הנטוש. זכויות החכירה הינן בעיקר לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2037-2049 ובחלק מחוזי החכירה לחברות המאוחדות אופציה להאריך ב - 49 שנים נוספות וזאת עד לשנת 2098. עקרונות כלליים של הסכמי הפיתוח קובעים כי במקרים של הפרתם, על היזם לפנות את המגרש ולהחזירו למנהל מקרקעי ישראל, ובמקרה כזה יהיה היזם זכאי להשבת הכספים ששילם למנהל על פי הסכם הפיתוח בניכוי מסים, הלוואות, פיצויים מוסכמים ודמי שימוש ראויים.

(ב) מרבית המבנים מושכרים לתקופות של 2-7 שנים. דמי השכירות צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הכנסות מרכיבים קבועים			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
205,744	200,275	210,904	תקופת ההכרה בהכנסה עד שנה
278,862	348,246	362,122	משנה ועד חמש שנים
79,199	107,894	77,405	מעל חמש שנים
563,805	656,415	650,431	

(ג) זכויות חכירת משנה מהווות מאת החברה לפיתוח קיסריה במבנים שהוקמו על ידה באזור. חוזי החכירה הינם לתקופה של 49 שנים, החל משנת 1997.

5. לגבי שעבודים - ר' באור 20ג'.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**נדל"ן להשקעה בהקמה**      **באור 9 ב':**

.1 **ההרכב**

2025			
רמה 3			
סה"כ	רומניה	ישראל	
אלפי ש"ח			
363,462	91,680	271,782	שווי הוגן ליום 1 בינואר
78,434	21,356	57,078	שינויים במהלך השנה:
(41,486)	(30,269)	(11,217)	רכישות והשקעות
(35,000)	-	(35,000)	מעבר לנדל"ן להשקעה (ר' באור 9 א' 1) ו- (5) לעיל)
(8,726)	105	(8,831)	מעבר לרכוש קבוע (4)
(1,227)	(1,227)	-	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן, (2-3)
(8,005)	(10,035)	2,030	קרן הון בגין הפרשי תרגום
355,457	81,645	273,812	סך הכל שינויים השנה
			שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

  

2024			
רמה 3			
סה"כ	רומניה	ישראל	
אלפי ש"ח			
238,393	84,553	153,840	שווי הוגן ליום 1 בינואר
170,847	11,658	159,189	שינויים במהלך השנה:
(47,789)	-	(47,789)	רכישות והשקעות (6)
6,542	-	6,542	מעבר לנדל"ן להשקעה (ר' באור 9 א' 1 לעיל)
(4,531)	(4,531)	-	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן, נטו (2-3)
125,069	7,127	117,942	קרן הון בגין הפרשי תרגום
363,462	91,680	271,782	סך הכל שינויים השנה
			שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

.2 **מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה בהקמה**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר,

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
5,305	6,542	(8,726)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן, נטו

.3 **טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי ההוגן:**

- החברה נעזרת במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה במעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים לנדל"ן דומה, בשילוב גישת השווי הפיזי.
- במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של מבנה לוגיסטי באזור תעשייה באר שבע, בשטח בנוי של כ- 5,500 מ"ר אשר הושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב וזאת במסגרת מגמת החברה להעביר חלק מפעילות מגזר הארכיב מאזורי התעשייה בברקן ואריאל מערב לבאר שבע והשכרת הנכסים שיתפנו לשוכרים חיצוניים.
- במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הליך התקשרותה להקצאת קרקע באזור התעשייה אריאל מערב בשטח של כ- 7.7 דונם ובעלות כוללת של כ- 11 מיליוני ש"ח המושכרת לחברת וי - גולד.
- במהלך חודש אוקטובר 2024 קיבלה החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקצאת קרקעות באזור התעשייה החדש בחריש בשטח כולל של כ- 35 דונם המיועדות לשימושי תעסוקה, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע. עלות הרכישה הכוללת בגין הקרקע הסתכמה לסך של כ- 92.5 מיליוני ש"ח.
- לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז להקצאת כ- 6.3 דונם קרקע נוספים בחריש לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור (2)33.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 10: **רכוש קבוע**  
 א. הרכב ותנועה במהלך התקופה

סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	ציוד תפעולי	ציוד ובניה	מערכות סולאריות ואגירת חשמל (3) (4)	מבנים	קרקע (1) (2)
675,233	32,180	17,711	10,498	64,532	36,436	68,810	314,338	130,728
16,314	1,015	223	1,638	1,279	-	11,852	307	-
(2,040)	(61)	-	(1,746)	(83)	(150)	-	-	-
35,000	-	-	-	-	-	-	15,240	19,760
724,507	33,134	17,934	10,390	65,728	36,286	80,662	329,885	150,488
219,095	22,608	15,578	5,911	64,417	28,170	7,596	64,850	9,965
19,006	1,937	609	1,556	1,340	1,593	2,781	7,742	1,448
(1,748)	-	-	(1,515)	(83)	(150)	-	-	-
236,353	24,545	16,187	5,952	65,674	29,613	10,377	72,592	11,413
(597)	-	-	-	(54)	-	-	(476)	(67)
29,347	-	-	-	-	-	-	20,490	8,857
516,904	8,589	1,747	4,438	-	6,673	70,285	277,307	147,865
456,138	9,572	2,133	4,587	115	8,266	61,214	249,488	120,763
10-20	6-33	15	7-10	10	4	2	1-2	
10	33	15	7	10	4	2	2	

**עלות:**  
 יתרה ליום 1 בינואר 2025

**תוספות במהלך השנה:**  
 רכישות והשקעות

**גריעות במהלך השנה:**  
 מימושים

העברה מנדלן להשקעה בהקמה (5)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

**פחת נצבר:**  
 יתרה ליום 1 בינואר 2025

**תוספות במהלך השנה:**  
 פחת

**גריעות במהלך השנה:**  
 מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

**התאמה מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש**

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025**

**יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2025**

שעורי הפחת לתקופה ב- %

שעור הפחת העיקרי לתקופה ב- %

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 10: רכוש קבוע**  
**הרכב ותנועה לשנת 2024**

31 בדצמבר 2024								
סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	ציוד תפעולי	ציוד ובניה אלפי ש"ח	מערכות סולאריות (3)	מבנים	קרקע (1) (2)
629,396	31,437	17,429	9,595	64,235	42,750	65,967	283,595	114,388
9,780	743	282	3,139	1,442	199	2,843	1,132	-
(9,629)	-	-	(2,236)	(880)	(6,513)	-	-	-
629,547	32,180	17,711	10,498	64,797	36,436	68,810	284,727	114,388
208,492	21,576	14,733	5,696	62,654	32,125	5,085	57,909	8,714
18,216	1,032	845	1,497	2,627	1,512	2,511	6,941	1,251
(7,613)	-	-	(1,282)	(864)	(5,467)	-	-	-
219,095	22,608	15,578	5,911	64,417	28,170	7,596	64,850	9,965
(2,211)	-	-	-	(265)	-	-	(1,667)	(279)
47,897	-	-	-	-	-	-	31,278	16,619
456,138	9,572	2,133	4,587	115	8,266	61,214	249,488	120,763
420,905	9,861	2,696	3,899	1,581	10,625	60,882	225,687	105,674
	10-20	6-33	15	7-10	10	4	2	1-2
	10	33	15	7	10	4	2	2

**עלות:**  
יתרה ליום 1 בינואר 2024

**תוספות במהלך השנה:**  
רכישות והשקעות

**גריעות במהלך השנה:**  
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

**פחת נצבר:**  
יתרה ליום 1 בינואר 2024

**תוספות במהלך השנה:**  
פחת

**גריעות במהלך השנה:**  
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

**התאמה מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ הערכה מחדש**

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024**

**יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2024**

שעורי הפחת לתקופה ב- %

שעור הפחת העיקרי לתקופה ב- %

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 10:

**רכוש קבוע (המשך)**

**ב. פרטים נוספים**

- (1) בעיקר קרקעות בחכירה עליהם בנויים מבנים אשר משמשים את מגזר הארכיב של הקבוצה.
- (2) כולל קרקע ברומניה בשווי של כ - 5,327 אלפי ש"ח שהינה בבעלות החברה (בשנת 2024 - 4,928 אלפי ש"ח).
- (3) בסוף שנת 2020 החלה החברה בפרוייקט להקמתן של מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) להפקת חשמל מאנרגית השמש על גגות המבנים אשר בבעלות הקבוצה וזאת במסגרת אסדרה תעריפית של רשות החשמל. נכון לתום תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 59 מערכות אשר הניבו לחברה בתקופת הדוח הכנסות של כ - 10.2 מיליוני ש"ח.
- החברה נמצאת בהליכי תכנון והקמה של כ - 20 מערכות נוספות בהיקף של כ - 8 מגה וואט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נצברו עלויות בגין הקמת המערכות הסולאריות בסך כולל של כ - 80.6 מיליוני ש"ח המוצגות במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה.
- (4) 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.
- (5) לפרטים נוספים ר' באור 4/ב'.

ג. לגבי שעבודים - ר' באור 20/ג'.

**ד. מודל הערכה מחדש:**

השווי ההוגן נקבע בהתייחס לראיות מבוססות שוק ונקבע ליום 31 בדצמבר, 2025 על סך של כ - 425 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 השווי ההוגן הסתכם לסך של כ - 370 מיליוני ש"ח).

עקב השימוש במודל הערכה מחדש, נוצרה קרן הערכה מחדש שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה כ - 239,868 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - 221,102 אלפי ש"ח). השינוי בקרן הערכה מחדש במהלך השנה הסתכם ל - 18,766 אלפי ש"ח, נטו ממס.

במידה והקרקעות והמבנים היו נמדדים תוך שימוש במודל העלות, ערכיהם בדוחות הכספיים היו כדלקמן:

1.

31 בדצמבר	
2024	2025
רמה 3	רמה 3
אלפי ש"ח	
101,718	101,268

מבנים וקרקעות

**2. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:**

החברה נעזרת במדידת השווי ההוגן של הרכוש קבוע במעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הרכוש הקבוע הנמדד. השווי ההוגן של המבנים והקרקעות נמדדים בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים בשילוב עם גישת השווי הפיזי, המתבססת על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, חוזים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות כגון דמי שכירות שוטפים לקרקעות ומבנים דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגביי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 10: **רכוש קבוע (המשך)**

ד. מודל הערכה מחדש (המשך)

3. מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

31 בדצמבר, 2024		31 בדצמבר, 2025		נתונים לא נצפים		מבנים להשכרה:
ממוצע משוקלל	טווח	ממוצע משוקלל	טווח	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר	היוון תזרימי מוזמנים בשילוב עם גישת השווי הפיזי	מחסני ארכיב בישראל
40.38 ש"ח למ"ר	31.68-41.89 ש"ח למ"ר	42.5 ש"ח למ"ר	33-46.9 ש"ח למ"ר	שיעור היוון	היוון תזרימי מוזמנים בשילוב עם גישת השווי הפיזי	מחסני ארכיב בישראל
7.35%	8%-7.25%	7.1%	7.75%-7%			
4.25 אירו למ"ר	3-5.5 אירו למ"ר	4.25 אירו למ"ר	3-5.5 אירו למ"ר	שיעור היוון	היוון תזרימי מוזמנים בשילוב עם גישת השווי הפיזי	מחסני ארכיב ברומניה
7.5%	7.5%	7.5%	7.5%			

ה. רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא נצפים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
23,142	26,576	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
(23,142)	(26,576)	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
11,571	13,288	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
(11,571)	(13,288)	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין**

באור 11:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה בגין נכסים בלתי מוחשיים:

סה"כ	רשימת לקוחות אלפי ש"ח	אי תחרות (1)	
			<b>עלות:</b>
20,737	15,157	5,580	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
(89)	(89)	-	גריעה במהלך השנה
20,648	15,068	5,580	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
-	-	-	תוספות במהלך השנה
20,648	15,068	5,580	<b>יתרת ליום 31 בדצמבר 2025</b>
			<b>הפחתה שנצברה:</b>
15,458	9,898	5,560	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
783	771	12	הפחתה במהלך השנה - נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות
16,241	10,669	5,572	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
781	775	6	הפחתה במהלך השנה - נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות
17,022	11,444	5,578	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>
3,626	3,624	2	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025</b>
4,407	4,399	8	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>

(1) הוצאות נדחות בגין חוזה לאי תחרות, הנובעות מרכישת חברה מאוחדת ורכישת פעילות, ומופחתות על פני תקופת החוזה (10 שנים).

ב. פרטים נוספים בדבר שווי של יחידות מניבות מזומנים:

פרטים ביחס למוניטין המוקצה ליחידות מניבות מזומנים:

יתרת המוניטין 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
910	910	השכרת מבנים
5,805	5,805	שירותי ארכיבאות
6,715	6,715	<b>סך הכל</b>

ג. הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתה של הנכסים הבלתי מוחשיים מסווגות ברווח או הפסד באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
605	783	781	הוצאות הנהלה וכלליות
605	783	781	<b>סך הכל</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 12: ספקים ונותני שירותים**

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
9,812	8,850
102	97
486	4,291
279	54
<b>10,679</b>	<b>13,292</b>

חשבונות פתוחים בשקלים  
 חשבונות פתוחים במטבע חוץ  
 הוצאות לשלם (1)  
 המחאות לפרעון

סך הכל

(1) בעיקר בגין פרויקט הבניה למגורים ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' ביאור ב'7.

**באור 13: זכאים ויתרות זכות**

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
25,217	24,488
9,275	9,824
11,824	6,645
8,659	9,174
1,516	4,866
2,920	3,125
-	264
-	16
220	259
<b>59,631</b>	<b>58,661</b>

**התחייבויות שוטפות:**

הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות  
 הוצאות לשלם (1)  
 הוצאות לשלם בגין התחייבות למתן שירותי בניה (2)  
 התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת (3)  
 מוסדות בישראל וברומניה  
 התחייבויות לעובדים בגין חופשה  
 חברות בבעלות בעלת השליטה  
 חברות באיחוד יחסי  
 אחרים

סך הכל זכאים ויתרות זכות המוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות

**התחייבויות לא שוטפות:**

הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות  
 פקדונות משוכרים  
 פיקדונות מספקים

סך הכל זכאים ויתרות זכות המוצגים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות

(1) לפרטים נוספים ר' באור ד'20.

(2) לפרטים נוספים ר' באור ב'7.

(3) כולל מענק בסך 1,060 אלפי ש"ח ובסך 1,102 אלפי ש"ח לו זכאי מנכ"ל החברה, מר מתן טיסר בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה. לפרטים נוספים ר' באור ב'20(3).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**בתחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה** : באור 14

שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר		
31 בדצמבר 2024	2025	2025
אלפי ש"ח		%
5,983	8,806	5.02
1,737	1,672	-
<u>7,720</u>	<u>10,478</u>	

**בסיס הצמדה**

ללא הצמדה: (1)

צמוד לאירו:

**סך הכל**

(1) לפרטים נוספים נוספים ר' באורים 7' ו - 8'א(1).

**אגרות חוב** : באור 15

א. הרכב:

שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה		פרטים נוספים		
31 בדצמבר 2024	2025	2025	הנקובה	בסיס הצמדה		
אלפי ש"ח		%	%			
67,071	-	-	2.55	לא צמוד	ג (1,5)	אגרות חוב (סדרה ח')
67,024	34,278	0.94	0.8	צמוד מדד	ג (2,5)	אגרות חוב (סדרה ט')
299,998	459,998	5.1	4.89	לא צמוד	ג (4,5,8)	אגרות חוב (סדרה י')
-	152,696	5.52	5.29	לא צמוד	ג (6-7)	אגרות חוב (סדרה יא')
434,093	646,972					
1,043	(1,379)					בתוספת - פרמיה
(2,057)	(3,317)					בניכוי - הוצאות הנפקה
433,079	642,276					יתרת אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)
(100,670)	(34,278)					בניכוי חלויות שוטפות וריבית לשלם
<u>332,409</u>	<u>607,998</u>					<b>סך הכל</b>

ב. סכומי הפרעון לפי שנים לאחר תאריך תקופת הדיווח:

31 בדצמבר 2025	
34,278	בשנת 2026 (חלויות שוטפות)
92,000	בשנת 2027
92,000	בשנת 2028
92,000	בשנת 2029
336,694	בשנת 2030 ואילך
<u>646,972</u>	<b>סך הכל</b>
	<b>פרטים נוספים</b>

1. ביום 2 באוגוסט, 2016 הנפיקה החברה 115,540 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה ברוטו של כ - 115,540 אלפי ש"ח. אגרות החוב סדרה ח' הינן שקליות, עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים בשיעורים של 10%, 30%, 40% ו - 20% אשר ישולמו ביום 27 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2025 (כולל) בהתאמה. אגרות החוב נושאות ריבית שנתי בשיעור של 2.55% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 27 ביוני וב - 27 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל).

ביום 10 בדצמבר, 2018 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה ח') בהיקף של 110,000 אלפי ש"ח ע.ג. באמצעות הצעת מדף שפורסמה ביום 7 בדצמבר, 2018 ובתמורה נטו של כ - 107,983 אלפי ש"ח.

ביום 2 באפריל 2021 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה ח') בהיקף של 110 מיליוני ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ - 110.88 מיליוני ש"ח, המשקפת ריבית של 2.54%, באמצעות הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים. תנאי הרחבת אגרות החוב זהים לתנאי המקוריים של הסדרה.

ביום 27 ביוני, 2025 נפרעו אגרות החוב סדרה ח' במלואן.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 15:

#### אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

2. ביום 25 בינואר, 2018 השלימה החברה הנפקה של 88,550 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה נטו של כ- 87,608 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב סדרה ט' הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפירעון בשישה תשלומים שנתיים בשיעורים של 5%, 5%, 5%, 20%, 32.5% ו- 32.5% אשר ישולמו ביום 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2026 (כולל) בהתאמה. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.8% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 3 במרס ו- 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2026 (כולל).
3. ביום 7 בפברואר, 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף חדש אשר תוקפו לתקופה של שנתיים. ביום 29 בינואר 2025 האריכה החברה את תוקף תשקיף המדף בשנה נוספת עד ליום 6 בפברואר 2026. לפרטים בדבר פרסום תשקיף מדף חדש לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 33 (3).
4. ביום 19 בפברואר, 2023 השלימה החברה גיוס של 200 מיליוני ש"ח, ברוטו, באמצעות הנפקת אגרות חוב שקליות מובטחות אשר אינן צמודות למדד כלשהו (סדרה י') הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.89%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב- 5 תשלומים שווים בגובה 20% מהקרן כ"א, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2031 (כולל). ריבית אגרות החוב החצי שנתית תשולם ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל).
- ביום 26 ביוני, 2023 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה י') בהיקף של 99,998 אלפי ש"ח ע.ג. ובתמורה נטו של כ- 100,456 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות אגרות חוב סדרה י' ראה סעיף 8 להלן.
- ביום 24 באפריל, 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (אגרות חוב סדרה י') בהיקף של 160 מליון ש"ח ע.ג. ובתמורה נטו של כ- 159.6 מליון 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.
5. 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.
6. ביום 9 ביוני, 2025, לאחר שביום 5 ביוני, 2025 פרסמה חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot דוח דירוג לאגרות החוב סדרה יא' של החברה בדירוג של AA באופק יציב. השלימה החברה גיוס של 152.7 מליון 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. לפרטים בדבר הרחבת סדרה נסחרת (סדרה יא') לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 33(4).
7. 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- 3.799 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.
8. כבטוחות לאגרות החוב (סדרה י') שיעבדה החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י') שלושה מתחמי לוגיסטיקה ותעשייה אשר בבעלות חברה בת (100%) - האחד מתחם לוגיסטי באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה, השני מתחם לוגיסטי בפארק התעשייה מבוא כרמל, והשלישי מתחם לוגיסטי בפארק התעשייה הצפוני בקיסריה.
9. לפרטים בדבר גיוס החברה בדרך של הנפקת סדרה נסחרת חדשה (סדרה יב') לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 33(5).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**ניירות ערך מסחריים**      **באור 16:**

א. הרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה ליום 31 בדצמבר 2025	בסיס הצמדה	פרטים נוספים	
2024	2025				
אלפי ש"ח		%			
100,329	100,374	4.45	ריבית בנק ישראל + 0.2%	1ב	ניירות ערך מסחריים סדרה 1
163,776	-	-	ריבית בנק ישראל + 0.18%	2ב	ניירות ערך מסחריים סדרה 2
264,105	100,374				
(210)	-				בניכוי - הוצאות הנפקה
<u>263,895</u>	<u>100,374</u>				יתרת ניירות ערך מסחריים (כולל ריבית לשלם)

ב. פרטים נוספים

- ביום 11 במרס 2024 השלימה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים – "נע"מ סדרה 1" ("נע"מ 1") בהיקף של 100 מיליוני ש"ח. נע"מ 1 נושא ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל + 0.2% והוא הונפק לתקופה של 90 ימים. החברה זכאית להאריך את נע"מ 1 לעד 20 תקופות בנות 90 ימים כל אחת. בסיום כל תקופה כאמור תשולם הריבית הנצברת עבור אותה התקופה. לרוכשי נע"מ 1 ולחברה זכות, בהודעה מוקדמת של 7 ימי עסקים, להודיע על פירעון ו/או פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של נע"מ 1.
- ביום 23 ביוני 2024 השלימה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים סחירים – "נע"מ סדרה 2" ("נע"מ 2") בהיקף של 159.9 מיליוני ש"ח. נע"מ 2 נושא ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל + 0.18% והוא הונפק לתקופה של שנה ללא זכות להארכה או פירעון מוקדם. בסיום השנה כאמור תשולם הקרן והריבית הנצברת במלואם. ביום 23 ביוני, 2025 נפרעה במלואה סדרת ניירות ערך מסחריים – נע"מ סדרה 2.

**הלוואה מתאגיד בנקאי**      **באור 17:**

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.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 18:

**מסים על ההכנסה**

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
37,959	42,919	42,346
23,031	53,818	43,585
5,568	2,255	1,383
<u>66,558</u>	<u>98,992</u>	<u>87,314</u>

מסים שוטפים  
 מסים נדחים (1)  
 מסים בגין שנים קודמות  
 סך הכל מסים על ההכנסה

(1) לפרטים נוספים ר' באור 118 - מיסים נדחים.

ב. שיעור המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס השוטף שחלו על החברה בשנים 2023-2025 - 23%.

יתרות המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור המס הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגינם נוצרו - 23%.

ג. הכנסות בחו"ל

הכנסות בחברות מוחזקות בחו"ל ממוסות על פי שיעורי המס החלים באותה מדינה. שיעור המס ברומניה הינו 16%.  
 על כל העודפים הצבורים של חברות מוחזקות בחו"ל, בעת חלוקתו חל מס נוסף בארץ ששיעורו המקסימלי הינו 23%.

ד. הפסדים לצורכי מס

יתרת הפסדים הפירוטיים וההוניים של חברות מאוחדות לצורכי מס, ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמת לסך של כ - 14,717 אלפי ש"ח וכ - 3,434 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בגין הפסדים פירוטיים בסך של כ - 926 אלפי ש"ח ו - הפסדים הוניים בסך של כ - 1,272 אלפי ש"ח לא נרשמו מסים נדחים עקב אי וודאות לגבי ניצולם בעתיד (ר' באור 118 - מיסים נדחים).

ה. שומות מס

למרבית חברות הקבוצה שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2019.

ו. מס תאורטי

להלן התאמה בין סכום המס התאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למסים על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקפה בדוחות רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
297,221	438,398	377,749
23%	23%	23%
<u>68,361</u>	<u>100,832</u>	<u>86,882</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה לפי דוחות רווח או הפסד (1)  
 שיעור המס

המס התיאורטי

תוספת (חסכון) במס בגין:

(2,019)	27	(1,722)
(115)	(96)	(72)
5,568	2,255	1,383
2,621	1,844	954
(3,692)	(632)	-
(6,448)	(6,620)	(4,536)
3,500	80	3,234
(1,218)	1,302	1,191
<u>(1,803)</u>	<u>(1,840)</u>	<u>432</u>
<u>66,558</u>	<u>98,992</u>	<u>87,314</u>

שיעורי מס שונים של חברות מאוחדות זרות בחו"ל  
 ניכוי בשל אינפלציה  
 מסים בגין שנים קודמות  
 סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים  
 מיסים נדחים בגין הסכמי שומה  
 השפעת עליית מדד על יתרת נכסי נדל"ן להשקעה לצרכי מס  
 שחיקת הלוואות במט"ח ופעולות אחרות בין חברות הקבוצה  
 הוצאות לא מוכרות אחרות והפרשים אחרים, נטו

מסים על ההכנסה

(1) רווח לתקופה של החברה לפני מסים בניטרול חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מסים על ההכנסה (המשך) : באור 18 :**

ז. מסים נדחים, נטו

1. הרכב נכסי (התחייבויות) מיסים נדחים:

סך הכל	אחרים	חובות מסופקים	נכסים בחברות בחו"ל	הפרשה לחופשה	מלאי בניינים ודירות למכירה	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	נכסים פיננסיים בשווי	רכוש קבוע והוגן דרך רווח כולל הפסדים לצרכי מס	רווח כולל אחר	ונדל"ן להשקעה	
<b>אלפי ש"ח</b>											
(596,164)	687	409	244	670	51	714	2,557	5,343	(606,839)	1.1.2025	יתרה ליום
<b>שינויים בשנת 2025:</b>											
(3,084)	-	-	-	-	-	41	230	3,295	(6,650)		תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח הכולל אחר
1,154	-	-	1,154	-	-	-	-	-	-		קרו הון בגין הפרשי תרגום
(43,585)	(33)	44	(427)	48	1,094	33	1,568	-	(45,912)		הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים שנזקפו לרווח או הפסד
(641,679)	654	453	971	718	1,145	788	4,355	8,638	(659,401)	31.12.2025	יתרה ליום

2. הצגה בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר	
2024	2025
10,117	15,400
(606,281)	(657,079)
<u>(596,164)</u>	<u>(641,679)</u>

בנכסים לא שוטפים בהתחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות מיסים נדחים, נטו

3. המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו, 23%.

4. מרבית נכסי והתחייבויות מיסים נדחים צפויים להיות מיושבים או מסולקים, בהתאמה בזמן הארוך למעט נכסי מיסים נדחים בגין הפרשות לחופשה אשר צפויים להיות מיושבים בזמן הקצר.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 19:

**התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו**

א. התחייבויות החברה והחברות המאוחדות לפיצויי פיטורין ופרישה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים.

ב. **הרכב התכנית להטבה מוגדרת, נטו:**

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
20,465	24,414
(798)	(876)
<u>(16,420)</u>	<u>(20,052)</u>
<u>3,247</u>	<u>3,486</u>

ערך נוכחי של מחוייבות:  
ערך נוכחי של מחוייבויות  
שווי קופה מרכזית לפיצויים  
שווי הוגן של נכסי התוכנית

ג. **תנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
14,599	16,420
703	833
(119)	(111)
9	91
902	2,239
1,044	1,186
<u>(718)</u>	<u>(606)</u>
<u>16,420</u>	<u>20,052</u>

יתרה לתחילת התקופה  
הכנסות ריבית (1)  
תשואה ריאלית שהועברה לסעיף התגמולים (1)  
רווחים (הפסדים) בגין שינוי ריבית  
רווחים אקטואריים  
הפקדות על ידי המעסיק  
הטבות ששולמו

יתרה לסוף התקופה

(1) בהתאם להנחה כי הנכסים ביעודות מכל הסוגים יניבו תשואת שוק השווה לריבית ההיוון 2.46% ו- 2.86% בשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה פרט לפוליסות ביטוח מנהלים אשר הונפקו לפני שנת 2004, בהן התשואה על כל רכיבי הפוליסה מופנית לרכיב התגמולים בלבד. כלומר, בכל שנה התשואה הריאלית על הנכסים מועברת מסעיף הפיצויים לסעיף התגמולים. העברה זו מוכרת כהוצאה בשנה בה היא מתרחשת.

ד. **תנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
18,698	20,465
984	1,105
878	989
(92)	230
719	2,375
<u>(722)</u>	<u>(750)</u>
<u>20,465</u>	<u>24,414</u>

יתרה לתחילת התקופה  
עלות שירות שוטף  
עלות ריבית  
רווחים (הפסדים) בגין שינוי ריבית  
הפסדים אקטואריים  
הטבות ששולמו

יתרה לסוף התקופה

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)**

**באור 19:**

ה. הוצאה הכוללת שהוכרה בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר לגבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
906	984	1,105	עלות שירות שוטף
107	140	117	עלות ריבית, נטו
74	119	111	תשואה ריאלית שהועברה לסעיף התגמולים
(131)	(293)	178	הפסדים אקטואריים
956	950	1,511	סך הכל הוצאה (הכנסה) שהוכרה בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ו. הנחות אקטואריות עיקריות:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2.86%	2.46%	שיעור היוון על המחויבות בגין תוכנית
2.86%	2.46%	שיעור תשואה חזוי על זכות שיפוי שהוכרה כנכס
2%	2%	שיעור גידול חזוי בשכר

ז. לדעת החברה, ההפקדות החזויות לתוכנית במהלך שנת 2026 לא צפויות להשתנות מהותית משנת 2025.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 20:

### ערבויות, התקשרויות, שעבודים ותביעות משפטיות

#### א. ערבויות

1. שותפות המסווגת כפעילות משותפת נתנה ערבויות לעמידר בקשר עם קיום חוזים בסך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח. חלקה של חברה מאוחדת בערבויות אלו הוא 66.67%.
2. חברות מאוחדות נתנו ערבויות נוספות בקשר עם קיום חוזים בסך של כ- 5.6 מיליוני ש"ח.
3. החברה ערבה כלפי התחייבויותיה של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני לבנקים ללא הגבלה בסכום. סך התחייבויותיה של החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני לבנקים ביום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 74 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה המאוחדת בערבויות אלה הינו 50%.
4. החברה ערבה כלפי התחייבויותיהן של חברות מאוחדות לבנקים בגין מסגרת אשראי ומסגרת לערבויות חוק מכר. סך ערבויות חוק המכר להן ערבה החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 395 מיליוני ש"ח.

#### ב. התקשרויות

##### 1. התקשרויות בהסכמי העסקה עם מנכ"ל החברה, מר מתן טיסר:

- (1) ביום 26 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מתן טיסר כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 ביולי 2022.
- (2) ביום 23 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת והתגמול של החברה, את עדכון תנאי העסקתו בחברה של מר מתן טיסר, בנה של בעלת השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה.  
מר מתן טיסר, כיהן כמנכ"ל שיווק ונכסים בחברה החל מיום 5 במאי 2013 ועד ליום 30 ביוני 2022 במשרה מלאה תמורת שכר חודשי בסך 39 אלפי ש"ח ברוטו, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית ביום 6 ביולי 2020, ללא זכאות למענק שנתי או תגמול אחר. בעקבות עדכון תפקידו של מר מתן טיסר כמנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022, תנאי התגמול עודכנו כדלקמן:  
א. שכר חודשי קבוע בסך 90 אלפי ש"ח לחודש, ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן.  
ב. מענק השנתי בשיעור של 0.25% מהרווח לחישוב המענק (כפי שמוגדר להלן) ועד תקרה מקסימלית בגובה 5 משכורות חודשיות.
- (3) ביום 11 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול של החברה, את עדכון תנאי העסקתו בחברה של מר מתן טיסר, בנה של בעלת השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה.  
בעקבות אישור עדכון תנאי העסקתו של מר מתן טיסר, החל מיום 1 ביולי 2023 יהיו תנאי העסקתו כדלקמן:  
א. שכר חודשי קבוע בסך של 120 אלפי ש"ח ברוטו לחודש, ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת תנאים סוציאליים כמקובל בחברה.  
ב. מענק שנתי בגובה 0.5% מהרווח לחישוב המענק כהגדרתו להלן.  
ג. סך חבילת התגמול השנתית הכוללת לה יהיה זכאי לא תעלה על 3,000 אלפי ש"ח (עלות מעסיק).

הרווח או ההפסד לחישוב המענק הינו הרווח או ההפסד השנתי המאוחד לפני מיסים בנטרול שינויים בשווי הנכסים כתוצאה משערוך במהלך השנה בגינה חושב המענק ולפני חישוב המענק על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (להלן: "רווח לחישוב המענק"). המענק יחושב לתקופות דו שנתיות באופן שבמידה ובשנה מסוימת יהיה לחברה הפסד שנתי מאוחד, לא ישולם מענק באותה שנה. הפסד כאמור יקוזז מהרווח השנתי המאוחד לצורך חישוב המענק בשנה שלאחר מכן.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ערבויות, התקשרויות, שעבודים ותביעות משפטיות (המשך)

באור 20:

ב. התקשרויות (המשך)

2. בימים 25 ו-27 במרס, 2025 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לתקנות 1א(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), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שמוענק ליתר הדירקטורים בחברה, וזאת מיום 1 באפריל, 2025 ולמשך תקופה של 3 שנים.
3. ביום 31 באוגוסט, 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 28 באוגוסט 2017, את התקשרות החברה בעסקה זניחה שאינה חריגה, במסגרתה תעניק החברה שירותים לחברות מבני פלס בע"מ, חשט כרמל בע"מ וחשט בנייה מתועשת (1995) בע"מ, חברות פרטיות בבעלות בעלת השליטה בחברה, הגב' מיכל טיסר ("החברות הפרטיות"). בתמורה לשירותים האמורים ישולם לחברה סך חודשי של 30 אלפי ש"ח (הצמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2017). הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים, עד ליום 31 באוגוסט, 2021.
- ביום 27 במאי, 2021 עודכן הסכם ההתקשרות בין החברה והחברות הפרטיות כך שישלול שירותים נוספים בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך 35 אלפי ש"ח בחודש. ההסכם תקף החל מיום 1 ביוני 2021 ותקופה של שלוש שנים עד ליום 31 במאי, 2023.
- ביום 31 במאי, 2023 עודכן הסכם ההתקשרות בין החברה והחברות הפרטיות כך שישלול שירותים נוספים בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך 38 אלפי ש"ח בחודש. ההסכם תקף החל מיום 1 ביוני 2023 ותקופה של שלוש שנים עד ליום 31 במאי, 2026.
4. ביום 10 באוקטובר, 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינויו של מר יהונתן קפלן כדירקטור בחברה, לאחר שדירקטוריון החברה אישר ביום 31 באוגוסט, 2017 את סיווגו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ביום 26 במאי, 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה את סיווגו של הדירקטור יהונתן קפלן כבלתי תלוי. ביום 20 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יהונתן קפלן כ"ר דירקטוריון זמני של החברה וביום 28 במרס, 2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יהונתן קפלן כ"ר דירקטוריון החברה.
5. ביום 23 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול של החברה:
- א. מדיניות התגמול החדשה של החברה.
- ב. שכרה החודשי של הגב' דפנה טיסר, בתה של בעלת השליטה בחברה, כמנהלת שיווק פרויקטים למגורים ומרכזת תרומה לקהילה בסך של 18 אלפי ש"ח ברוטו בגין משרה מלאה וכן תנאים סוציאליים כמקובל בחברה וזאת החל מיום 1 ביולי, 2023.
6. ביום 23 ביולי, 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 24 ו-31 במאי 2023, בהתאמה, את הארכת תוקף כתבי שיפוי לגב' מיכל טיסר, בעלת השליטה בחברה ולבנה מר מתן טיסר, מנכ"ל החברה, עד ליום 9 בינואר 2027.
7. החל מהמחצית השנייה של שנת 2005 שוכרת החברה משרדים לשימוש הנהלת החברה באזור התעשייה בקיסריה מחברה פרטית אשר בבעלות בעלת השליטה בחברה, הגב' מיכל טיסר. שטח המשרדים כ- 1,300 מ"ר ועוד כ- 800 מ"ר מחסן וחניות. בימים 21 ביולי, 2011 ו-26 באוגוסט, 2013 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את המשך שכירת המשרדים בקיסריה, ללא שינוי מהותי בתנאי העסקה, כעסקה שאיננה חריגה עם בעל השליטה. על פי ההחלטה מיום 26 באוגוסט, 2013 משך ההתקשרות יהיה לתקופה של 5 שנים, עם אופציה לשתי תקופות הארכה בנות 5 שנים נוספות כל אחת, בתוספת של 5% לדמי השכירות במועד כל חידוש ההסכם. ביום 30 באוגוסט, 2018 אישר דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה, לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול, את מימוש האופציה לתקופה הראשונה העומדת לזכות החברה כאמור להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות, עד לחודש אוגוסט 2023 ובתוספת של 5% לדמי השכירות. ביום 31 במאי, 2023 אישר דירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה, לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול, את מימוש האופציה לתקופה השנייה העומדת לזכות החברה כאמור להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות, עד לחודש אוגוסט 2028 ובתוספת של 5% לדמי השכירות.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ערבויות, התקשרויות, שעבודים ותביעות משפטיות (המשך)

באור 20:

### ב. התקשרויות (המשך)

8. ביום 31 במאי, 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול של החברה, את מימוש האופציה להארכת התקשרות החברה לתקופה נוספת של 5 שנים להשכרת מחסן לוגיסטי וקרקע במושב תלמי אלעזר וכן להשכרת שטח נוסף באותו מתחם כך שבסה"כ תשכור החברה מחברה פרטית בבעלות בעלת השליטה בחברה, הגב' מיכל טיסר, מחסן בשטח של כ - 1,500 מ"ר וקרקע בשטח של כ - 10 דונם.

9. ביום 30 באוגוסט, 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה. הפוליסה החדשה תהא לתקופה של שנה, החל מיום 1 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026. החלת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה גם על בעלת השליטה, הגב' מיכל טיסר וקרובה המכהן כמנכ"ל החברה, מר מתן טיסר, אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בימים 24 ו - 30 באוגוסט 2025 בהתאמה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס - 2000, לתקופה של שלוש שנים עד ליום 31 באוגוסט 2028.

10. ביום 8 באוגוסט 2024 סיים מר נעם תיבון את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, זאת לאחר 9 שנות כהונה. ביום 9 באוגוסט 2024 החלה לכהן גב' עדי פארי הרפז כדירקטורית חיצונית בחברה, זאת לאחר מינויה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 9 ביולי 2024.

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.

11. 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.

### ג. שעבודים

להבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות כלפי מוסד בנקאי וגורמים נוספים, נרשמו על נכסיהן שעבודים שונים ובין היתר, שעבודים קבועים ושוטפים על הון המניות והמוניטין שלהן, על רכושן, שעבודים ומשכנתאות על זכויותיהן במקרקעין, שעבודים שוטפים על בטוחות סחירות, המחאות ושטרות ושעבודים קבועים על זכויות לקבלת כספים משוכרים. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה המשועבד כלפי מוסד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כ - 216 מיליוני ש"ח, (כ- 202 מיליוני ש"ח שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה המשועבד ליום 31 בדצמבר, 2024).

לפרטים בדבר שעבוד של נכסי מקרקעין לטובת נאמן של אגרות החוב (סדרה י') של החברה ר' באור 15 ג' (8).

### ד. תביעות משפטיות

בחודש יוני, 2016 קיבלה החברה כתב תביעה למתן פסק דין הצהרתי (להלן: "הבקשה"), אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו כמחלקה כלכלית, כנגד החברה, חברה בת שלה, בעלי השליטה בחברה ורעייתו וכנגד צד שלישי (להלן: "המשיבים הנוספים"). בהתאם לתביעה, בית המשפט מתבקש לבטל הקצאת מניות בחברת וילאר מגורים בע"מ (לשעבר סאן הצפון יזום ופיתוח בע"מ) (להלן - "וילאר מגורים") לחברה (אשר בוצעה ביום 1 בינואר, 2013) וכן לאסור על מי מהמשיבים לעשות עסקאות במניות החברה ולקבוע כי המבקש הינו בעל המניות והמנהל היחידי בחברה. החברה כפרה בכל טענותיו של התובע ועמדתה היא כי הקצאת המניות בוילאר מגורים נעשתה כדין ולפיכך יש לסלק את התביעה על הסף. במהלך השנים האחרונות התנהלו הליכים מקדמיים בעיקר בקשר לסוגיית האגרה שעל התובע לשלם. בתחילת שנת 2022 הלך לעולמו התובע. בחודש דצמבר 2024 הגיעו הצדדים להסכם המביא לדחיית התביעה בכפוף לקיומם של מספר תנאים שנקבעו אשר כוללים, בין היתר, תשלום ע"י החברה לתובעים בסך של כ - 7 מיליוני ש"ח, כולל מע"מ. סכום הנדרש הופרש על-ידי החברה בדוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו - 31 בדצמבר, 2024.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**הון מניות נפרע וקרנות הון**

באור 21:

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025	
מספר המניות באלפי ש"ח	רשום	מספר המניות באלפי ש"ח	רשום
17,718	180,000	* 17,718	180,000

\* מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

\* לאחר ניכוי מניות החברה שנרכשו על ידי החברה ברכישה עצמית ואשר הינן מניות רדומות. ר' סעיף ח' להלן.

זכויות המניות

ב. מניות רגילות בנות 1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. קרנות הון אחרות - פרטים נוספים

קרן הון בגין הפרשי תרגום - לקרן הון בגין הפרשי תרגום נזקפים השינויים בשער החליפין של מטבע חוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ.

קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה - קרנות הון מבעל שליטה מייצגות את השווי ההוגן של התחייבות שנמחלה עקב ויתור בעל שליטה לקבוצה על חוב שמגיע לו מהקבוצה.

קרן בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע - קרנות הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע מייצגות את ההפרש בין העלות לשווי ההוגן (ר' גם באור 2 יד').

ד. ביום 27 במרס, 2024 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 40 מיליון ש"ח (כ - 2.26 ש"ח למניה), המהווה כ - 16% מסך הרווח הנקי וכ - 25% מסך הרווח בנטרול השפעת שיערוך הנכסים של החברה, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. ביום 16 באפריל, 2024 שולם הדיבידנד שהוכרז.

ה. ביום 27 בנובמבר, 2024 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 34.1 מיליון ש"ח (כ - 1.925 ש"ח למניה), המהווה כ - 25% מסך הרווח הנקי וכ - 25% מסך הרווח בנטרול השפעת שיערוך הנכסים של החברה בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024. ביום 12 בדצמבר, 2024 שולם הדיבידנד שהוכרז.

ו. 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 שיערוך הנכסים של החברה ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. ביום 14 באפריל, 2025 שולם הדיבידנד שהוכרז.

ז. ביום 25 בנובמבר, 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 32.9 מיליון ש"ח (כ - 1.857 ש"ח למניה) המהווה שיעור של 25% מסך הרווח בנטרול השפעת שיערוך הנכסים של החברה בנטרול הוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לעובדי החברה בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025.

ח. תוכנית הקצאת אופציות לעובדים

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 מיליון ש"ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 22:

**מכשירים פיננסיים**

**א. אופן קביעת השווי ההוגן**

בשל אופיים של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר, ספקים וזכאים לזמן קצר השווי ההוגן שלהם מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

מזומנים ושווי מזומנים - השווי ההוגן מבוסס על ערכם הפנקסני.

ניירות ערך סחירים - בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל לתאריך תקופת הדיווח.

נכסים והתחייבויות בלתי סחירים - ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך תקופת הדיווח, מאחר לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית פירעון קבוע המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך תקופת הדיווח.

סכומים לקבל ולשלם לזמן קצר - הערך בספרים מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הלוואות לזמן ארוך - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חובות לזמן ארוך ויתרות חובה לזמן ארוך לקבל, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן ולה יש מחירים מצוטטים בשוק פעיל:

שווי הוגן		ערך בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			

**התחייבויות פיננסיות**

432,849	665,763	433,079	642,276
162,943	-	163,566	-

אגרות חוב (1)

ניירות ערך מסחריים סחירים (2)

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

(2) הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים של נכסים פיננסיים המצגים בשווי הוגן:

ליום	ליום
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2024	2025
19,090	11,983
27,466	16,715

**נכסים פיננסיים**

רמה 1

רמה 3

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

באור 22:

**מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. מדיניות ניהול סיכונים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

**ד. סיכוני שוק**

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון בגין שיעור ריבית כדלקמן:

**1. סיכון מטבע:**

לקבוצה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל החדש מול הדולר של ארה"ב, האירו והליי הרומני החדש, לרבות חשיפה עקב המרת המטבע הזר בעת מימוש נכסים. מאחר והחברה מדווחת על תוצאותיה בש"ח, יש לפיחות השקל ביחס לכל אחד ממטבעות אלה השפעה חיובית על ההכנסות בש"ח ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית.

ליום 31 בדצמבר, 2025 לקבוצה נכסים פיננסיים במט"ח בניכוי התחייבויות פיננסיות במט"ח בסך כ- 19.6 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכם לסך של כ- 40.7 מיליוני ש"ח). ר' גם סעיף ז' להלן, בדבר תנאי הצמדה של יתרות כספיות.

**2. סיכון מחיר אחר:**

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות חלק מהתחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות בעיקרן למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. כמו כן, הקבוצה חשופה לשינויים במחיר של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

**3. סיכון בגין שיעור ריבית:**

עיקר התחייבויותיה הפיננסיות של החברה הינן אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. על כן, הסיכון בגין שינוי שיעור הריבית בחברה הינו מזערי.

**4. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:**

להלן מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 בדצמבר, 2025:

**1. לשינויים בשער החליפין של האירו**

מכשירים רגישים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
	עליה של 10%	עליה של 5%	שווי הוגן	ירידה של 5%	ירידה של 10%
נכסים שוטפים	3,164	1,582	31,636	(1,582)	(3,164)
נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן ארוך	1,198	599	11,983	(599)	(1,198)
התחייבויות לזמן קצר	(33)	(17)	(333)	17	33
התחייבויות לזמן ארוך	(4,662)	(2,331)	(46,618)	2,331	4,662
	(333)	(167)	(3,332)	167	333

**2. לשינויים במדד המחירים לצרכן**

מכשירים רגישים	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
	עליה של 2%	עליה של 1%	שווי הוגן	ירידה של 1%	ירידה של 2%
נכסים שוטפים	22	11	1,103	(11)	(22)
יתרות חובה לזמן ארוך	52	26	2,555	(26)	(52)
התחייבויות שוטפות	(686)	(343)	(34,278)	343	686
התחייבויות לא שוטפות	(46)	(23)	(2,275)	23	46
	(658)	(329)	(32,895)	329	658

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מכשירים פיננסיים (המשך)**

**באור 22:**

ד. סיכוני שוק (המשך)

**3. לשינויים בשער החליפין של הליי**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים רגישים
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(2,500)	(1,250)	25,004	1,250	2,500	נכסים שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות
72	36	(720)	(36)	(72)	
239	119	(2,387)	(119)	(239)	
<u>(2,189)</u>	<u>(1,095)</u>	<u>21,897</u>	<u>1,095</u>	<u>2,189</u>	

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 בדצמבר, 2024:

**1. לשינויים בשער החליפין של האירו**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים רגישים
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(346)	(173)	3,462	173	346	נכסים שוטפים נכסים פיננסיים ויתרות חובה לזמן ארוך התחייבויות לזמן ארוך
(1,564)	(782)	15,640	782	1,564	
174	87	(1,737)	(87)	(174)	
<u>(1,736)</u>	<u>(868)</u>	<u>17,365</u>	<u>868</u>	<u>1,736</u>	

**2. לשינויים בממד המחירים לצרכן**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים רגישים
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(88)	(44)	4,415	44	88	נכסים שוטפים יתרות חובה לזמן ארוך התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות
(86)	(43)	4,254	43	86	
672	336	(33,599)	(336)	(672)	
708	354	(35,394)	(354)	(708)	
<u>1,206</u>	<u>603</u>	<u>(60,324)</u>	<u>(603)</u>	<u>(1,206)</u>	

**3. לשינויים בשער החליפין של הליי**

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		מכשירים רגישים
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(2,482)	(1,241)	24,825	1,241	2,482	נכסים שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות
72	36	(718)	(36)	(72)	
204	102	(2,047)	(102)	(204)	
<u>(2,206)</u>	<u>(1,103)</u>	<u>22,060</u>	<u>1,103</u>	<u>2,206</u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מכשירים פיננסיים (המשך)**

באור 22:

**ה. סיכון אשראי**

1. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכונים אלו נובעים מחשיפות אשראי מלקוחות הקבוצה וכן מחייבים והלוואות שניתנו. הנהלת החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוחות והחייבים תוך התחשבות במצבם הפיננסי, בניסיון העבר עימם ובגורמים נוספים. איכות האשראי פרטנית נקבעת בהתבסס על דירוגים פנימיים וחיצוניים לרבות באמצעות שימוש במאגרי מידע זמינים. החברה נוהגת לקבל ביטחונות מסוגים שונים מלקוחותיה בהתאם להערכת סיכון שנעשית על ידי הנהלת החברה.

**2. לקוחות:**

לקבוצה אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי שכן עיקר הכנסותיה מתקבלות מראש.

**3. הלוואות לשותפים ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:**

על בסיס הערכת סיכונים האשראי שביצעה החברה בו התחשבה בדירוג באשראי הפנימי והחיצוני של החייבים, בשינויים משמעותיים במדדי השוק, בחינה של התקיימות שינויים משמעותיים בתוצאות התפעוליות והעסקיות של החייבים, הגיעה החברה למסקנה כי אין לחברה סיכון אשראי משמעותי בגין אותם חייבים.

**4. ריכוזי סיכון אשראי בקבוצה לתאריך הדיווח:**

לימים 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 כוללת יתרת הלקוחות, בין היתר, חובות של מספר לקוחות בתחום השכרת המבנים ומתן שירותי ארכיבאות של החברה, אשר לגביהם קיים ריכוז סיכון אשראי, כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025

אלפי ש"ח	
30,738	33,685
(1,895)	(2,030)
<u>28,843</u>	<u>31,655</u>

לקוחות בתחומי השכרת המבנים, מתן שירותי ארכיבאות והכנסות אחרות  
בניכוי הפסדי אשראי חזויים  
לקוחות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025

אלפי ש"ח	
328,455	355,490
<u>32</u>	<u>33</u>

הכנסות משכירות, מתן שירותי ארכיבאות והכנסות אחרות  
ימי אשראי ממוצעים

החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה השונים. החברה מבצעת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, נסיון עבר ומידע אחר.

החברה נוהגת לקבל מלקוחותיה ערבויות בנקאיות, ערבויות בעלים ופקדונות להבטחת התחייבויותיהם בקשר עם הסכמי השכירות.

הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המירבית לסיכון אשראי של הקבוצה מבלי להתחשב בטוחה כלשהי המוחזקת או בחיזוקי אשראי אחרים הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מכשירים פיננסיים (המשך) באור 22:**

**1. סיכון נזילות**

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות הקבוצה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעונן. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), כדי לענות על הדרישות החזיות, לתקופה של לפחות 45 ימים. בנוסף הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך. דירקטוריון החברה בוחן תחזיות תזרימי מזומנים אחת לתקופה. תחזיות אלו מצביעות כי לקבוצה צפויים מקורות נזילים מספיקים לכיסוי כל מחויבויותיה תחת הנחות סבירות.

ליום 31 בדצמבר, 2025 צפוי שכ – 18.6% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (כ – 50% בשנת 2024).

2. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, היכן שרלוונטי על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לסוף תקופת הדיווח:

2025						
סך-הכל	שנה חמישית ומעל 5 שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ריבית נקובה (%)
אלפי ש"ח						
10,478	10,478	-	-	-	-	3-6.9
13,292	-	-	-	-	13,292	-
538	-	-	-	-	538	0-4
2,474	-	-	579	841	1,054	-
45,279	-	-	-	45,279	-	4.23
100,374	-	-	-	-	100,374	4.45
803,027	382,501	113,574	118,073	122,572	66,307	0.8-5.29
<b>975,462</b>	<b>392,979</b>	<b>113,574</b>	<b>118,652</b>	<b>168,692</b>	<b>181,565</b>	
סך-הכל						
2024						
סך-הכל	שנה חמישית ומעל 5 שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ריבית נקובה (%)
אלפי ש"ח						
7,720	7,720	-	-	-	-	3-6.9
10,679	-	-	-	-	10,679	-
219	-	-	-	-	219	0-4
4,715	-	579	841	1,055	2,240	-
263,895	-	-	-	-	263,895	4.7
517,765	197,603	71,736	74,670	48,361	125,395	0.8-4.89
<b>804,993</b>	<b>205,323</b>	<b>72,315</b>	<b>75,511</b>	<b>49,416</b>	<b>402,428</b>	
סך-הכל						

(\*) ללא ניכוי הוצאות הנפקה, ניכיון ופרמיה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מכשירים פיננסיים (המשך)**

**באור 22:**

ז. ניהול הון הקבוצה:

הקבוצה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, עודפים וקרנות ההון.

מטרות החברה בניהול ההון הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות משקיעים ובעלי עניין אחרים.
  2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות השקעות בנכסים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה ועסקית של הקבוצה.
  3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
- החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה גבוהה מהמקובל בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

ח. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות של אגרות חוב סדרה יא' ר' באור 15ג(7).

**הכנסות**

**באור 23:**

- א. בחלק מכלל השטחים המושכרים לצדדים לא קשורים מצויים מעבר ל"קו הירוק", בשטחים שבשליטת מדינת ישראל (שטחי "C"). תפוסת המבנים האמורים והכנסות החברות המאוחדות מהשכרתם, עשויות להיות מושפעות מהמצב הבטחוני ומהסדרים זמניים או הסדרי קבע עם הרשות הפלשתינית, אם יהיו כאלה. אין בידי החברה כלים להערכת הסיכויים לקרות איזו מההתרחשויות שלעיל, או את השלכותיה.
- ב. בחוזי שכירות בהם מתקשרת החברה נדרשים מרבית השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. תקופות התשלום מראש משתנות ונעות בין חודש ועד שלושה חודשי שכירות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**עלות ההכנסות**

**באור 24:**

הרכב לפי מקורות הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
44	-	399	א. <u>עלות הקמת מבנים ודירות למגורים</u>
-	-	10,844	עלויות קרקע (1)
1,469	1,457	2,804	עלויות הקמה (1)
			עלויות בדק
1,513	1,457	14,047	
8,764	7,864	10,161	ב. <u>עלות השכרת נדל"ן להשקעה</u>
6,778	6,376	6,129	אחזקה
856	1,721	1,098	שכר עבודה ונלוות
537	596	690	תשלום מבוסס מניות (2)
1,669	1,923	2,253	פחת
			ביטוח ואחרות
18,604	18,480	20,331	
21,082	21,368	22,772	ג. <u>עלות מתן שירותי ארכיבאות</u>
14,158	12,925	13,707	שכר עבודה ונלוות
8,470	8,302	9,004	פחת
2,456	2,664	2,317	אחזקת מחסנים
1,663	1,612	1,219	אחזקת רכב והובלות
1,592	1,094	1,338	רכישת תיבות, חומרי אריזה ואחסון
1,256	1,264	1,325	מערכות מידע ומחשוב
			אחרות
50,677	49,229	51,682	
5,181	5,097	4,199	ד. <u>עלות הכנסות אחרות</u>
1,406	386	1,236	פחת
895	876	954	אחזקת ציוד
			עלויות ניהול ואחזקה
7,482	6,359	6,389	
78,276	75,525	92,449	סך עלות ההכנסות
			(1) לפרטים נוספים ר' באור 7א' ו-ב'.
			(2) לפרטים נוספים ר' באור 21ח'.

הוצאות מכירה ושיווק

**באור 25:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
783	514	1,599	פרסום ושיווק

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**הוצאות הנהלה וכלליות**

באור 26:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
14,373	14,484	15,051	שכר עבודה ונלוות (1)
6,677	6,644	7,151	תרומות
3,172	3,410	4,278	שירותים מקצועיים ודמי ניהול
2,171	4,155	2,548	תשלום מבוסס מניות (2)
1,862	1,639	1,200	אחזקת רכב
1,506	1,199	1,523	אחזקת משרד ומשרדיות
1,558	1,898	3,287	פחת והפחתות
514	518	593	מיסים ואגרות
230	285	358	ביטוחים
127	163	178	תקשורת
23	(44)	135	חובות מסופקים ואבודים
880	986	1,106	אחרות
<b>33,093</b>	<b>35,337</b>	<b>37,408</b>	<b>סך הכל</b>

(1) כולל שכר עבודה ומענק למנכ"ל החברה, מר מתן טיסר, בסך 2,837 אלפי ש"ח, 2,877 אלפי ש"ח ו- 2,306 לשנים 2025, 2024 ו- 2023 בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו של מר מתן טיסר כמנכ"ל החברה ר' באור 260' (1).

(2) לפרטים נוספים ר' באור 21'ח'.

**הוצאות והכנסות מימון**

באור 27:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
23,343	29,972	36,887	<b>הוצאות</b>
619	359	3,411	ריבית ושערך אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
387	-	962	עמלות בנקים וחשבונות ליווי
570	-	-	ריבית בגין הלוואות מבנקים
-	223	2,678	ריבית למס הכנסה
-	1,722	21	הוצאות מימון בגין מתן שירותי בנייה לבעלי קרקע (1)
328	237	145	בגין הפרשי שער בהמרת יתרות מטבע חוץ
			הוצאות מימון בגין יישום תקן IFRS 16
<b>25,247</b>	<b>32,513</b>	<b>44,104</b>	<b>הכנסות</b>
7,255	11,455	11,100	ריבית בגין פקדונות בבנקים
2,066	1,274	635	ריבית בגין הלוואות שניתנו
1,988	-	-	בגין הפרשי שער בהמרת יתרות מטבע חוץ
-	427	189	ריבית ממס הכנסה, נטו
1,472	1,387	870	דיבידנד מהשקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך
			רווח כולל אחר (2)
<b>12,781</b>	<b>14,543</b>	<b>12,794</b>	<b>סך הכל הוצאות מימון, נטו</b>
<b>(12,466)</b>	<b>(17,970)</b>	<b>(31,310)</b>	

(1) לפרטים נוספים ר' באור 27'.

(2) לפרטים נוספים ר' באור 4'6).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**רווח (הפסד) כולל אחר**

באור 28:

גילוי להשפעות המיסים המתמייחסות לכל רכיב של רווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
9,209	(7,562)	(4,545)	<u>התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ</u>
-	-	-	סכום לפני ניכוי מסים על הכנסה (1)
-	-	-	הכנסות (הוצאות) מס
<u>9,209</u>	<u>(7,562)</u>	<u>(4,545)</u>	סכום נטו לאחר מס
(9,087)	(1,678)	(15,326)	<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר</u>
2,090	375	3,525	סכום לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	הכנסות מס
<u>(6,997)</u>	<u>(1,303)</u>	<u>(11,801)</u>	סכום נטו לאחר מס
132	316	(179)	<u>מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת</u>
(30)	(90)	41	סכום לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	הוצאות מס
<u>102</u>	<u>226</u>	<u>(138)</u>	סכום נטו לאחר מס
19,947	47,672	30,741	<u>הערכה מחדש של רכוש קבוע</u>
(4,121)	(10,385)	(6,650)	סכום לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	הוצאות מס
<u>15,826</u>	<u>37,287</u>	<u>24,091</u>	סכום נטו לאחר מס
<u>18,140</u>	<u>28,648</u>	<u>7,607</u>	סך הכל רווח כולל אחר, נטו לאחר מס

(1) בשנים 2023-2025 חלו שינויים משמעותיים בשערי החליפין של מטבע האירו, אליו חשופה החברה במסגרת פעילותה ואחזקת נכסיה ברומניה, אל מול הש"ח, מטבע הפעילות של החברה. בשנת 2023 בעקבות התחזקותו של מטבע זה מול הש"ח, נזקף רווח כולל אחר בסך של 9.2 מיליון ש"ח. בשנים 2025 ו- 2024, בעקבות היחלשותו של מטבע זה מול הש"ח, נזקף הפסד כולל אחר בסך של 4.5 - 7.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**רווח בסיסי ורווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה**

: באור 29

להלן נתוני הרווח הנקי והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה למניה רגילה בת אחד ש"ח ערך נקוב והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובדילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**א. חישוב רווח בסיסי למניה**

246,662	354,625	308,233
17,718	17,718	17,718
13.92	20.02	17.4

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

מספר מניות נפרעות (באלפים)

**רווח בסיסי למניה (בש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**ב. חישוב רווח מדולל למניה**

246,662	354,625	308,233
17,718	17,718	17,718
7	28	78
17,725	17,746	17,796
13.92	19.98	17.32

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

מספר מניות נפרעות (באלפים)

התאמות:

מניות שינבעו ממימוש אופציות (באלפים) (1)

**סך הכל בחישוב של דילול מלא (באלפים)**

**רווח מדולל למניה (בש"ח)**

(1) לפרטים נוספים בדבר תכנית הענקת אופציות לעובדים ר' באור 21'ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה** : באור 30

א. יתרות

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר
2024	2025	2025
אלפי ש"ח		%

**נכסים:**

הלוואות וחובות שוטפים (לא כולל חלויות שוטפות):

346	18	5.02
-----	----	------

הלוואות ויתרות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות):

3,845	-	2.9
5,668	4,289	+4.5-5 צמוד למדד
3,000	-	+6 צמוד למדד

**התחייבויות:**

התחייבויות שוטפות:

-	264	5.02	התחייבויות שוטפות והלוואות לזמן קצר
1,102	1,060		התחייבות לבעל עניין ומנכ"ל החברה בגין מענק שנתי (2)
2,240	1,054		התחייבות בגין חכירה – חלויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

2,474	1,420		התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
-------	-------	--	-------------------------------

(1) לפרטים בדבר ערבות שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ר' באור 19א(3).

(2) לפרטים בדבר זכאות מנכ"ל החברה, מר מתן טיסר, למענק שנתי ר' באור 20ב(1).

ב. עסקאות עם בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה (למעט שכר והטבות, ר' סעיף ג' להלן)

**ההרכב**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**הכנסות:**

(1) מתן שירותים

442	456	456
-----	-----	-----

**הוצאות:**

(2) הוצאות שכירות

1,442	1,622	1,024
-------	-------	-------

(1) לעניין התקשרות בהסכם לצורך מתן שירותים לחברות פרטיות בבעלות בעלת השליטה בחברה, הגב' מיכל טיסר, ר' באור 20ב(3) ו- (5).

(2) לעניין התקשרות בהסכמי שכירות עם חברה פרטית בבעלות בעלת השליטה, הגב' מיכל טיסר, ר' באורים 20ב(7) ו- (8).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**באור 30 :** **בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)**

ג. שכר והטבות לבעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה

1. ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין
2,446	2	3,158	2	3,152	2
בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה (1)(2)					
628	6	560	5	585	5
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה (3)					

(1) הסכומים הינם במונחי עלות מעביד.

(2) כולל מנכ"ל החברה מר מתן טיסר והגב' דפנה טיסר, ילדיה של בעלת השליטה הגב' מיכל טיסר, כמפורט בבאור 20(1).

(3) כולל הגב' מיכל טיסר, כמפורט בבאור 20(2) ו- (3).

2. פרטים נוספים על שכר והטבות לבעלי עניין:

א. לעניין הסכם העסקה עם בעל שליטה – ר' באור 20(1).

**באור 31 :** **שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון**

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2025				
סך תזרים מפעילות מימון	ניירות ערך מסחריים	הלוואה מתאגיד בנקאי אלפי ש"ח	חוב (כולל חלויות שוטפות) איגרות חוב	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	263,895	-	433,079	7,720
49,701	-	47,191	-	2,510
308,225	-	-	308,225	-
(261,156)	(159,861)	-	(101,295)	-
96,770	(159,861)	47,191	206,930	2,510
-	-	(1,912)	-	248
-	211	-	2,371	-
-	(3,871)	-	(104)	-
<u>96,770</u>	<u>100,374</u>	<u>45,279</u>	<u>642,276</u>	<u>10,478</u>

**יתרה ליום 1 בינואר, 2025**  
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים  
פירעון אגרות חוב וניירות ערך מסחריים  
סה"כ שינוי מתזרימי המזומנים מפעילות מימון  
שערוך הלוואות לזמן ארוך ותשלומי ריבית מתאגידים בנקאיים ואחרים  
שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו  
ירידה בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים

**יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך) **באור 31:**

2024				התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
סך תזרים מפעילות מימון	ניירות ערך מסחריים	איגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	אלפי ש"ח		
-	-	584,557		5,096	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</b>
1,761	-	-		1,761	קבלת הלוואות מאחרים
259,861	259,861	-		-	הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
(154,616)	-	(154,616)		-	פירעון אגרות חוב
107,006	259,861	(154,616)		1,761	סה"כ שינוי מתזרימי המזומנים מפעילות מימון
-	-	-		863	שערוך הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	(203)	3,222		-	שחיקה (שיערוך) והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו
-	4,237	(84)		-	עליה (ירידה) בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
<u>107,006</u>	<u>263,895</u>	<u>433,079</u>		<u>7,720</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</b>

**באור 32:** **מגזרי פעילות**

א. דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

כללי:

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

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

1. מחירי ההעברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.
2. תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות נסקרות באופן שוטף על ידי מנכ"ל החברה מר מתן טיסר, אשר הינו מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) בקבוצה וזאת לצורך קבלת החלטות לגבי משאבים שיוקצו למגזר וכדי להעריך את ביצועי המגזר.
3. תוצאות המגזר נמדדות על בסיס הרווח הגולמי.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מגזרי פעילות (המשך)**

**באור 32:**

ב. מידע לגבי רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025						
מאוחד	התאמות (*)	אחרים (*) אלפי ש"ח	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים (*)	
355,490	(89,392)	103,262	92,188	13,069	236,363	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(93,739)	1,267	-	61,359	31,113	הכנסות בין מגזריות
<u>355,490</u>	<u>(183,131)</u>	<u>104,529</u>	<u>92,188</u>	<u>74,428</u>	<u>267,476</u>	סה"כ הכנסות המגזר
<u>263,041</u>	<u>(57,082)</u>	<u>45,862</u>	<u>22,844</u>	<u>3,582</u>	<u>247,835</u>	רווח מגזרי
184,823	(1,599)	(37,408)	202	(31,310)		<b>סכומים לא מוקצים:</b> עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>19,291</u>						רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
<u>397,040</u>						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024						
מאוחד	התאמות (*)	אחרים (*) אלפי ש"ח	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים (*)	
328,455	(83,056)	95,878	94,790	-	220,843	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(104,771)	1,124	-	74,428	29,219	הכנסות בין מגזריות
<u>328,455</u>	<u>(187,827)</u>	<u>97,002</u>	<u>94,790</u>	<u>74,428</u>	<u>250,062</u>	סה"כ הכנסות המגזר
<u>252,930</u>	<u>(56,330)</u>	<u>44,578</u>	<u>28,444</u>	<u>4,060</u>	<u>232,178</u>	רווח מגזרי
239,399	(514)	(35,337)	(110)	(17,970)		<b>סכומים לא מוקצים:</b> עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>20,327</u>						רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
<u>458,725</u>						

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

מגזרי פעילות (המשך)

באור 32:

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר, 2023

מאוחד	התאמות *	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות אלפי ש"ח	הקמת מבנים	השכרת מבנים *
312,249	(70,818)	82,355	94,422	1,416	204,874
-	(79,087)	1,178	-	50,649	27,260
312,249	(149,905)	83,533	94,422	52,065	232,134
233,973	(44,038)	32,790	27,666	3,502	214,053

הכנסות מלקוחות חיצוניים  
הכנסות בין מגזריות

סה"כ הכנסות המגזר  
רווח מגזרי

סכומים לא מוקצים:

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן  
להשקעה ונדל"ן להשקעה  
בהקמה, נטו  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות, נטו  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות  
המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו

111,938  
(783)  
(33,093)  
(2,348)  
(12,466)

20,033

רווח לפני ניכוי מסים על  
ההכנסה

317,254

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

מידע נוסף

ג.

ליום 31 בדצמבר, 2025

מאוחד	התאמות *	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות אלפי ש"ח	הקמת מבנים	השכרת מבנים *
5,058,606	(98,327)	96,840	50,253	389,514	4,620,326
377,715					
5,436,321					
783,035	(39,622)	5,637	19,300	123,530	674,190
853,741					
1,636,776					

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו  
למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות מגזריות  
התחייבויות שלא הוקצו  
למגזרים

סה"כ התחייבויות  
במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר, 2025

סה"כ	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות אלפי ש"ח	הקמת מבנים	השכרת מבנים *
114,495	27,531	3,250	267	83,447
29,665	12,826	5,613	542	10,684
184,823	-	-	-	184,823

השקעות הוניות

פחת והפחתות

רווח מעליית ערך

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מגזרי פעילות (המשך) באור 32:**

ליום 31 בדצמבר, 2024					
מאוחד	התאמות *	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות אלפי ש"ח	הקמת מבנים	השכרת מבנים *
4,695,441	(148,667)	92,637	48,400	360,681	4,342,390
344,185					
5,039,626					
738,925	(48,441)	5,015	17,973	141,904	622,475
764,078					
1,503,003					

נכסי המגזר  
 נכסים שלא הוקצו למגזרים  
 סה"כ נכסים במאוחד  
 התחייבויות מגזריות  
 התחייבויות שלא הוקצו למגזרים  
 סה"כ התחייבויות במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024				
סה"כ	אחרים *	מתן שירותי ארכיבאות אלפי ש"ח	הקמת מבנים	השכרת מבנים *
199,699	13,624	3,270	525	182,280
28,346	13,188	5,801	829	8,528
239,399	-	-	-	239,399

השקעות הונות  
 פחת והפחתות  
 רווח מעליית ערך

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

**ד. דיווח משני על מגזרים גיאוגרפיים:**

1. ענפי הפעילות של הקבוצה מנוהלים על בסיס רב-לאומי ובעיקר באזורים הגיאוגרפיים הבאים:
    - ישראל - בישראל הקבוצה פועלת בתחומים הבאים: השכרת מבנים - בעיקר מבני תעשייה, בניית דירות מגורים, מתן שירותי ארכיבאות ופעילויות נוספות, בעיקר השכרת ציוד, בניה ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.
    - רומניה - הקבוצה עוסקת בתחומים הבאים: ייזום, הקמה ורכישה של נכסי מקרקעין למגורים, משרדים, תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה ומתן שירותי ארכיבאות.
- אחרים- הקבוצה מחזיקה בחברה בגרמניה.  
 מחירי ההעברה בין המגזרים הגיאוגרפיים על בסיס מחיר שוק.

**2. הכנסות לפי אזורים גיאוגרפיים (\*):**

הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
293,212	308,537	334,779
19,037	19,918	20,711
312,249	328,455	355,490

(\*) לא כולל הכנסות בין מגזריות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**מגזרי פעילות (המשך)**

**באור 32:**

1. נכסים ותוספות לרכוש לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים: להלן הערכים בספרים של הנכסים והתוספות לרכוש לזמן ארוך של המגזרים, מסווגים לפי מיקומם באזורים הגיאוגרפיים.

עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך		סך נכסי המגזר		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		2024	2025	
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
216,319	112,378	4,849,707	5,232,588	ישראל
1,760	2,117	189,919	203,733	רומניה
218,079	114,495	5,039,626	5,436,321	סך הכל מאוחד

**אירועים לאחר תקופת הדיווח**

**באור 33:**

1. ביום 28 בינואר, 2026 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשייה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, המושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ ("השוכרת"), בתמורה לסך של 520 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. הסכמים השכירות עם השוכרת הינם בתוקף עד ליום 31 באוקטובר 2038. דמי השכירות השנתיים בגין המתחמים, אשר מהווים גם את הרווח השנתי החזוי מהשכרתם והפעלתם, החל ממועד השלמת העסקה ועד לסוף שנת 2026 עומדים על סך כולל של כ- 19.7 מיליון ש"ח. החל משנת 2027, דמי השכירות השנתיים בגין המתחמים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ש"ח. החל מיום 1 בנובמבר 2031, יעודכנו דמי השכירות השנתיים לסך כולל של כ- 33.8 מיליון ש"ח והחל מיום 1 בנובמבר 2036 ועד תום תקופת החוזים יעודכנו דמי השכירות השנתיים לסך כולל של כ- 34.9 מיליון ש"ח. כלל דמי השכירות השנתיים צמודים למדד המחירים לצרכן. במסגרת הסכמי השכירות הוקנתה לשוכרת זכות לקצר את תקופת השכירות, ביחס לכל אחד מהשטחים המושכרים, לאחר השלמת שבע שנות שכירות ובהתראה מוקדמת בכתב בת שלוש שנים לפחות, דהיינו, מועד הסיום המוקדם לא יחול לפני ה- 1 בנובמבר 2036.

ביום 11 במרץ, 2026 הושלמה העסקה והחזקה בנכסים נמסרה לחברה.

2. במהלך חודש ינואר, 2026 קיבלה החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקצאת כ- 6.3 דונם קרקע נוספים באזור התעשייה החדש בחריש בתמורה כוללת של כ- 16.8 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה והוצאות פיתוח). הקרקע המיועדת לשימושי תעסוקה, משרדים, לוגיסטיקה, תעשייה עתירת ידע, תחנת תדלוק ומוסכים.

3. ביום 28 בינואר, 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף חדש אשר תוקפו לתקופה של שנתיים.

4. ביום 15 בפברואר, 2026 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרה נסחרת (סדרה יא') בהיקף של 336,134 אלפי ש"ח ע.ג ובתמורה נטו של כ- 356,792 אלפי ש"ח.

5. ביום 15 בפברואר, 2026 השלימה החברה גיוס של 341,844 אלפי ש"ח ע.ג ובתמורה נטו של כ- 338,456 אלפי ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב שקליות הצמודות למדד המחירים לצרכן (סדרה יב') והנושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.48%. קרן אגרות החוב עומדת לפרעון ב- 9 תשלומים שנתיים בשיעורים של 7.5% (תשלומים 1-4), 10% (תשלומים 5-8) ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2036 (כולל) בהתאמה. ריבית אגרות החוב החצי שנתית תשולם ביום 30 ביוני וב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2036 (כולל).



**פרק רביעי: פרטים נוספים על התאגיד**

## תוכן העניינים

עמוד	תקנה
3	תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של התאגיד מאוחדים לפי רבעונים בשנת 2025
5	תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך תקופת הדיווח
7	תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות
7	תקנה 13: הכנסות של חברות בת וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדיווח
7	תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר
8	תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2025
8	תקנה 21א': בעלת השליטה בתאגיד
9	תקנה 22: עסקאות עם בעלת שליטה או שלבעלת השליטה יש בהן עניין אישי
11	תקנה 24: ניירות ערך המוחזקים על ידי בעל עניין בתאגיד סמוך לתאריך פרסום הדו"ח
11	תקנה 24א': ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המיירים סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח
11	תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של התאגיד
11	תקנה 25א': מענה הרשום של החברה ומספר הטלפון שלה
12	תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד
15	תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד
17	תקנה 26ב': מספר מורשי החתימה העצמאיים
17	תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד
17	תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים
18	תקנה 29א': פרטים בדבר החלטות החברה

**תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של התאגיד מאוחדים לפי רבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח)**

.א.

<u>שנת 2025</u> (מבוקר)	<u>רבעון 4</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 3</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 2</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 1</u> (בלתי מבוקר)	
355,490	93,174	89,025	88,740	84,551	הכנסות
<u>(92,449)</u>	<u>(27,164)</u>	<u>(21,841)</u>	<u>(21,478)</u>	<u>(21,966)</u>	עלות ההכנסות
<b>263,041</b>	<b>66,010</b>	<b>67,184</b>	<b>67,262</b>	<b>62,585</b>	<b>רווח גולמי</b>
184,823	182,516	(1,475)	3,917	(135)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו
(1,599)	(525)	(564)	(323)	(187)	הוצאות מכירה ושיווק
(37,408)	(7,989)	(8,903)	(11,044)	(9,472)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>202</u>	<u>(6)</u>	<u>(11)</u>	<u>136</u>	<u>83</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>409,059</b>	<b>240,006</b>	<b>56,231</b>	<b>59,948</b>	<b>52,874</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(31,310)	(8,354)	(10,112)	(7,744)	(5,100)	הוצאות מימון, נטו
<u>19,291</u>	<u>3,151</u>	<u>5,496</u>	<u>5,044</u>	<u>5,600</u>	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>397,040</b>	<b>234,803</b>	<b>51,615</b>	<b>57,248</b>	<b>53,374</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
<u>(87,314)</u>	<u>(57,064)</u>	<u>(7,518)</u>	<u>(11,327)</u>	<u>(11,405)</u>	הוצאות מסים על הכנסה
<b>309,726</b>	<b>177,739</b>	<b>44,097</b>	<b>45,921</b>	<b>41,969</b>	<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח לתקופה מיוחס ל:</b>
308,233	174,980	44,961	46,442	41,850	בעלי זכויות הוניות בחברה
<u>1,493</u>	<u>2,759</u>	<u>(864)</u>	<u>(521)</u>	<u>119</u>	זכויות המיעוט
<b><u>309,726</u></b>	<b><u>177,739</u></b>	<b><u>44,097</u></b>	<b><u>45,921</u></b>	<b><u>41,969</u></b>	<b>סה"כ רווח לתקופה</b>
					<b>רווח לתקופה ל - 1 ש"ח (בש"ח)</b>
					<b>לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
<u>17.40</u>	<u>9.88</u>	<u>2.54</u>	<u>2.62</u>	<u>2.36</u>	רווח בסיסי למניה
<u>17.32</u>	<u>9.82</u>	<u>2.53</u>	<u>2.61</u>	<u>2.36</u>	רווח מדולל למניה

**תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של התאגיד מאוחדים לפי רבעונים בשנת 2025 (המשך) (באלפי ש"ח)**

ב.

<u>שנת 2025</u> (מבוקר)	<u>רבעון 4</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 3</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 2</u> (בלתי מבוקר)	<u>רבעון 1</u> (בלתי מבוקר)	
309,726	177,739	44,097	45,921	41,969	רווח לתקופה
24,091	17,607	1,981	1,663	2,840	התאמות הנובעות מהערכה מחדש של רכוש קבוע
(138)	(138)	-	-	-	התאמות הנובעות ממדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
(11,801)	(9,210)	(1,416)	(1,182)	7	התאמות הנובעות מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(4,545)	(5,515)	(4,255)	(4,236)	9,461	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>317,333</u>	<u>180,483</u>	<u>40,407</u>	<u>42,166</u>	<u>54,277</u>	<b>רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סה"כ רווח כולל בתקופה מיוחס ל:</b>
315,840	177,724	41,271	42,687	54,158	בעלי זכויות הוניות בחברה
1,493	2,759	(864)	(521)	119	זכויות מיעוט
<u>317,333</u>	<u>180,483</u>	<u>40,407</u>	<u>42,166</u>	<u>54,277</u>	<b>סה"כ רווח כולל</b>

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך תקופת הדיווח**

ערך מאזני מותאם אלפי ש"ח	עלות מתואמת אלפי ש"ח	סה"כ ע"נ ש"ח	מספר מניות	סוג המניה	שם החברה
2,898,519	118,055	46,618,519	46,618,519	רגילה	וילאר נכסים (1985) בע"מ (100%)
		200	2	הנהלה	
311,801	604	563	563	רגילה	וילאר ציוד ונכסים להשכרה בע"מ (100%)
42,421	17,500	50	50	רגילה	וי.גולד פתרונות הנדסיים ובניה בע"מ (50%)
44,543	1,764	495,100	495,100	רגילה	וילאר מגורים בע"מ (98%)
(11,553)	0.6	600	600	רגילה	וילאר רמת אביב בע"מ (60%)
38,316	3,391	100	100	רגילה	וילאר כרמל בע"מ (100%)
320	1,350	40	40	רגילה	וי פלאן תוכנה בע"מ (40%)
55,427	22,500	204,878	2,048,784	רגילה	טריכום בע"מ <sup>2</sup> (44%)

**להלן שיעורי האחזקה (כל המניות אינן נסחרות):**

שם החברה	בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
וילאר נכסים (1985) בע"מ	100%	100%	100%	100%
וילאר ציוד ונכסים להשכרה בע"מ	100%	100%	100%	100%
וילאר רבדים בע"מ	100%	100%	100%	100%
פארק רבדים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	74%	74%	74%	74%
מתחם רבדים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	74%	74%	74%	74%
וילאר דורות אגש"חים בע"מ (2)	60%	60%	60%	60%
וילאר דורות בע"מ (2)	63%	63%	63%	63%
דורות בית השיטה אגש"ח (2)	74%	44.4%	74%	44.4%
דורות רוחמה אגש"ח (2)	74%	44.4%	74%	44.4%
שובל לדורות אגש"ח (2)	74%	44.4%	74%	44.4%
גלאון אגש"ח (2)	50%	31%	50%	31%
תפעול כרמי קטיף אגש"ח (2)	74%	44.4%	74%	44.4%
הארכיברים בע"מ	72.76%	72.76%	72.76%	72.76%
בית ארכיב בע"מ	100%	100%	100%	100%
אוגדנים שירותי ארכיב בע"מ	100%	100%	100%	100%
וילאר מגורים בע"מ	98%	98%	98%	98%
וילאר רמת אביב בע"מ	60%	60%	60%	60%
וילאר כרמל בע"מ	100%	100%	100%	100%
וילאר נתבי"ג ניהול בע"מ	75%	75%	75%	75%
ש.ט. רום בע"מ	100%	100%	100%	100%
וילאר הנדסה ויזום בע"מ	100%	100%	100%	100%
S.C. Ac Investitii s.r.l (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
S.C. Beta consult Invest s.r.l (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
Alon Investitii s.r. (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
Dorobanti investii S.r.l (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
YG Proprietati Srl (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
Archivit SRL (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
Villar Logistics Parks Srl (חברה ברומניה)	100%	100%	100%	100%
Ap investments developments Srl (חברה ברומניה)	75%	75%	75%	75%
וילאר יו.אס.אי. (1)	100%	100%	100%	100%
זיגלר - וילאר אריאל מערב, שותפות לא רשומה	50%	50%	50%	50%
אורטל שותפות לא רשומה	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%
ט.ז. ציוד ונכסים להשכרה 1996 בע"מ	50%	50%	50%	50%
וי.גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ	50%	50%	50%	50%
וי פלאן תוכנה בע"מ	40%	40%	40%	40%
טריכום בע"מ	44%	44%	44%	44%

(1) חברה בהליך פירוק מרצון.

(2) לפרטים בדבר השקעת החברה בחברת וילאר דורות בע"מ ר' באור א' (1) לדוחות הכספיים.

**הלוואות בינחברתיות מהותיות ותנאיהן (אלפי ש"ח)**

ARCHIVIT	וילאר מגורים	וילאר ציוד ונכסים להשכרה	וילאר נכסים (1985)	וילאר אינטרנשיונל	החברה המלווה
					החברה הלווה
-	50,682 <sup>(1)</sup>	-	-	-	וילאר אינטרנשיונל
-	-	85,043 <sup>(6)</sup>	-	417,746 <sup>(1)</sup>	וילאר נכסים (1985)
-	-	-	-	-	וילאר ציוד ונכסים להשכרה
-	-	1,536 <sup>(6)</sup>	-	-	אוגדנים שירותי ארכיב
-	-	-	20,178 <sup>(2)</sup>	-	Alon
-	-	-	5,110 <sup>(2)</sup>	-	AP
-	-	-	24,345 <sup>(2)</sup>	-	Beta
5,086 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	DOROBANTI
5,363 <sup>(3)</sup>	-	-	103,583 <sup>(2)</sup>	-	Villar Logistics Parks
-	-	-	6,511 <sup>(6)</sup>	-	וילאר דורות
-	-	-	-	2,059 <sup>(4)</sup>	וי פלאן תוכנה
-	-	-	-	4,289 <sup>(7)</sup>	טריכום
-	-	-	12,064 <sup>(6)</sup>	-	וילאר רבדים
-	-	-	-	-	פארק רבדים אגש"ח
-	-	-	-	2,377 <sup>(1)</sup>	מתחם רבדים אגש"ח
-	-	-	-	222,882 <sup>(1)</sup>	וילאר כרמל
-	-	-	-	32,036 <sup>(5)</sup>	וילאר רמת אביב
-	-	-	-	30,259 <sup>(6)</sup>	

**תנאי ההלוואות:**

- (1) ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.52% בשנת 2025 ולא נקבע מועד פירעון.
- (2) שטרי הון צמודים לליי רומני, לא נושאי ריבית ולא מועד פרעון.
- (3) ההלוואות הינן בליי רומני, לא נושאות ריבית ולא נקבע להן מועד פירעון.
- (4) ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 1%.
- (5) ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.9% ולא נקבע מועד פירעון.
- (6) ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.02% בשנת 2025 ולא נקבע מועד פירעון.
- (7) הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעורים הנעים בין 4.5%-6%.

**יתרות חו"ז בינחברתיות מהותיות ותנאיהן: (באלפי ש"ח)**

וילאר ציוד ונכסים להשכרה	וילאר נכסים (1985)	הארכיברים	וילאר אינטרנשיונל	החברה הזכאית
				החברה החייבת
(3,215)	-	2,022	-	בית הארכיב
-	-	1,107	-	אוגדנים
-	(1,084)	-	-	ש.ט. רום
-	-	-	163	וילאר דורות
-	-	-	127	וילאר נתב"ג

**תנאי היתרות:** היתרות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.02% בשנת 2025.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות**

לפרטים בדבר עסקה בשנת 2025 במסגרתה רכשה החברה 3% נוספים ממניות חברת וילאר דורות בע"מ, ר' באור 8 אי' (1) לדוחות הכספיים.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)**

הוצאות (הכנסות) ריבית (הצמדה (3)	דמי ניהול (2)	דיבידנד (2)	סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר (4)	רווח (הפסד) אחרי מס (3)	רווח (הפסד) לפני מס (3)	
24,547	9,448	-	235,861	8,200	227,661	297,149	וילאר נכסים (1985) (1)
(3,470)	1,240	-	42,919	15,891	27,028	36,458	וילאר ציוד ונכסים להשכרה (1)
-	2,354	-	2,356	(138)	2,494	3,335	הארכיברים
(152)	950	-	3,605	-	3,605	4,682	בית הארכיב
47	-	-	1,362	-	1,362	1,681	אוגדנים שירותי ארכיב
(2,708)	-	-	1,157	-	1,157	1,502	וילאר מגורים
2,974	2,700	-	(9,156)	-	(9,156)	(11,890)	וילאר רמת אביב
11,083	-	-	(1,364)	-	(1,364)	(1,779)	וילאר כרמל
782	555	-	14,898	-	14,898	18,709	וילאר רבדים
-	540	-	40	-	40	52	וילאר נתבי"ג ניהול
(32)	-	-	(23)	-	(23)	117	ש.ט. רום (1)
-	-	-	(2)	-	(2)	(2)	וילאר דורות אגש"חים
88	-	-	(127)	-	(127)	(127)	וילאר דורות
-	-	-	(2)	-	(2)	(2)	וילאר הנדסה ויזום
-	-	-	(244)	(124)	(120)	(114)	Ac
-	-	-	132	(20)	152	152	Ap
-	-	-	(23)	(358)	335	388	Alon
-	-	-	2,941	(72)	3,013	3,499	Archivit
-	-	-	535	(1,835)	2,370	2,919	Beta
-	-	-	56	(61)	117	117	Dorobanti
-	-	-	(819)	(2,051)	1,232	1,750	Villar Logistics Parks
-	-	-	(64)	(24)	(40)	(38)	YG
64	-	-	9,824	-	9,824	12,995	וי.גולד פתרונות הנדסיים לבניה (3)
-	-	450	14	-	14	20	ט.ז. ציוד ונכסים להשכרה (1996) (3)
-	-	-	(241)	-	(241)	(524)	וי פלאן תוכנה (2)
252	-	-	9,694	-	9,694	12,675	טריכום בע"מ (2)

- (1) לפני חלק ברווחי חברות בנות.
- (2) חלק התאגיד בלבד.
- (3) לפני ביטול רווחים פנימיים.
- (4) רווח כולל אחר נטו ממס.
- \* פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר**

במהלך חודש אפריל 2025, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית אגרות חוב (סדרה י'), בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ר' ביאור 15ג(4) לדוחות הכספיים.

במהלך חודש יוני 2025, הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יא') אשר נרשמו למסחר. לפרטים נוספים ר' באור 15ג(6) לדוחות הכספיים.

במהלך חודש יוני 2025, נפרעה במלואה סדרת ניירות ערך מסחריים סחירים של החברה – נע"מ סדרה 2 בהתאם לתנאי הנייר וכן נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ח') של החברה בהתאם לתנאי אגרות החוב. לפרטים נוספים ר' ביאור 15ג(1).

לפרטים בדבר הנפקת סדרה חדשה של אגרות החוב (סדרה יב') אשר נרשמו למסחר וכן הרחבה של אגרות החוב (סדרה יא') לאחר תום תקופת הדיווח ר' באור 33(4) ו – (5) לדוחות הכספיים.

## תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2025

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ולבעלי העניין, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

סה"כ	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות <sup>(6)</sup>	מענק	שכר <sup>(1)</sup>	שיעור החזקה למועד הדיווח (%)		היקף המשרה	תפקיד	שם
									בהון	בזכויות הצבעה			
2,837	-	-	-	-	-	-	1,060	1,777	7	7	מלאה	מנכ"ל החברה	מתן טיסר <sup>(2)</sup>
1,500	-	-	-	-	-	330	<sup>(5)</sup> 180	990	-	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	יוסי גרוסמן <sup>(5)</sup>
1,509	-	-	-	-	-	330	<sup>(5)</sup> 160	1,019	-	-	מלאה	מהנדס ראשי	מיכאל שם טוב <sup>(5)</sup>
1,185	-	-	-	-	-	330	<sup>(5)</sup> 85	770	-	-	מלאה	סמנכ"ל אחזקה ורכש	שאול זהר חיים <sup>(5)</sup>
1,224	-	-	-	-	-	330	<sup>(5)</sup> 180	714	-	-	מלאה	יועצת משפטית	ורד מניס-אבני <sup>(5)</sup>
585	-	-	-	-	-	-	-	<sup>(4)(3)</sup> 585	-	-	-	דירקטורים	דירקטורים

- (1) רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את כל הרכיבים הבאים: משכורת בסיס, הפרשות סוציאליות ונלוות (לרבות דמי חופשה, דמי מחלה, הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה והוצאות אחזקת רכב). שכרם של נושאי המשרה בחברה שאינם בעלי שליטה ואינם דירקטורים, נקבע ע"י הנהלת החברה ומעוגן בהסכם העסקה אישי בין החברה לבין נושא המשרה.
- (2) לפרטים בדבר תנאי ההתקשרות עם מר מתן טיסר ר' ביאור 19ב' (1) לדוחות הכספיים.
- (3) על פי החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2005, זכאים כלל הדירקטורים בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בסכומים השווים לסכום המזערי בהתאם לתקנות החברה (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה.
- (4) כולל תשלומים לגבי מיכל טיסר, מבעלי השליטה ודירקטורית בחברה - בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש מרץ 2025, זכאית הגבי מיכל טיסר לגמול דירקטורים בסכום המזערי, כך שהגמול המוענק הינו זהה לגמול הניתן לדירקטורים האחרים בחברה ואשר אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות הגמול.
- (5) תנאי העסקת נושאי המשרה הבכירה:
- התגמולים לנושאי המשרה הבכירה בחברה מפורטים בטבלה לעיל ("נושאי המשרה בחברה"). בנוסף למשכורתם כמתואר בטבלה לעיל, ולגבי מר מיכאל שם טוב ומר שאול זהר חיים לאחר קיזוז החזרים מתגמולי מילואים, זכאים נושאי המשרה להטבות הנלוות הבאות: הפרשות סוציאליות לקרן פנסיה וקרן השתלמות, העמדת כלי רכב והחזר הוצאות טלפון. בנוסף זכאים נושאי המשרה לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה ופיצויי פיטורים). כמו כן נושאי המשרה בחברה זכאים לתגמול משתנה, בכפוף לתנאי מדיניות התגמול של החברה.
- (6) לפרטים בדבר תכנית הטבה לעובדים שאומצה, לאחר אישור הדירקטוריון, במהלך שנת 2023 ר' באור 21ח' לדוחות הכספיים.

### תקנה 21א: בעלת השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה הגבי מיכל טיסר המחזיקה בכ – 54.24% ממניות החברה, ביחד עם ילדיה, מר מתן טיסר (מנכ"ל החברה) והגבי דפנה טיסר מרום (מנהל שיווק פרויקטים למגורים ומרכוז תרומות לקהילה), המחזיקים ב – 7% ממניות החברה, כל אחד. למען הזהירות, מר עופר טיסר, בנה של גבי מיכל טיסר, ייחשב כבעל עניין אישי בעסקאות עם בעלת השליטה ובעסקאות בהם לבעלת השליטה יש עניין אישי.

## תקנה 22: עסקאות עם בעלת שליטה או שלבעלת השליטה יש בהן עניין אישי

### 1. עסקאות שאושרו בהתאם לסעיף 270 (4) לחוק החברות:

- א. ביום 23 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי העסקתו של מר מתן טיסר, מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה. ביום 11 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את עדכון תנאי העסקתו בחברה של מר מתן טיסר כמנכ"ל החברה. לפרטים ר' דיווחי החברה בדבר זימון אסיפה ודוח עסקה מימים 4 ו- 26 ביוני 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-052342, 2023-01-052336 ו-2023-01-058804, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה וביאור 20ב' (1) לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 23 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול של החברה את שכרה החודשי של הגב' דפנה טיסר, מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת שיווק פרויקטים למגורים ומרכזות תרומה לקהילה. לפרטים ר' ביאור 20ב' (5) לדוחות הכספיים.
- ג. ביום 23 ביולי, 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת תוקף כתבי שיפוי שניתנו לגב' מיכל טיסר, בעלת השליטה החברה ולבנה מר מתן טיסר, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, הזהים לכתבי השיפוי הקיימים לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, וזאת בתוקף לשלוש שנים החל מיום 10 בינואר 2024. לפרטים ר' תקנה 29א להלן.
- ד. ביום 4 במאי 2005 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם חברת מבני פלס בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של בעלת השליטה בחברה, הגב' מיכל טיסר, לשכירת משרדים בשטח של כ- 1,300 מ"ר ועוד כ- 640 מ"ר מחסן וחניות, הנמצאים ברחוב האשל 3 בפארק התעשייה הדרומי בקיסריה (להלן: "**המשרדים**" ו-"**הסכם שכירות המשרדים**"), בהתאמה) בהם יושבת הנהלת החברה לתקופה של 8 שנים. בימים 26 ו- 29 באוגוסט 2013 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך שכירות המשרדים לתקופה נוספת של 5 שנים, עם זכות הארכה לשתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת, בתוספת של 5% לדמי השכירות במועד כל חידוש, ללא שינוי מהותי בתנאי העסקה, וסיווגה כעסקה שאינה חריגה. ביום 30 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים של החברה מיום 26 באוגוסט 2018 ומיום ה- 30 באוגוסט 2018, את מימוש אופציית הארכת הסכם שכירות המשרדים לתקופה של חמש שנים נוספות עד ליום 30 באוגוסט 2023 ובתוספת של 5% לדמי השכירות. ביום 31 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים של החברה מיום 24 במאי 2023, את מימוש אופציית הארכת הסכם שכירות המשרדים לתקופה של חמש שנים נוספות עד ליום 30 באוגוסט 2028 ובתוספת של 5% לדמי השכירות.
- ה. בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש מרץ 2025, ובהתאם לתקנות 1א(2) ו- 1ב(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, הוחלט לאשר כי גב' מיכל טיסר, בעלת השליטה בחברה המכהנת כדירקטורית בחברה, תהא זכאית לגמול דירקטורים בסכום המזערי, כך שהגמול המוענק הינו זהה לגמול הניתן לדירקטורים האחרים בחברה ואשר אינו עולה על הסכום המזערי לפי תקנות הגמול. אישור הגמול כאמור הינו בתוקף לתקופה של 3 שנים ועד ליום 31 במרץ 2028.

## 2. עסקאות אחרות:

לאישור ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שיחול גם על הגברת מיכל טיסר, דירקטורית ובעלת השליטה בחברה ועל מר מתן טיסר, בעל השליטה ומנכ"ל החברה ר' תקנה 29 א' להלן.

## 3. עסקאות זניחות

ביום 29 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה לאשר קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 61 (א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע - 2010. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדבר עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ל - 1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוטת התשקיף - מבנה וצורה, תשכ"ט - 1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37 א (6) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

דירקטוריון החברה קבע כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
2. בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס הכנסות - סך ההכנסות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההכנסות השנתי; (ב) יחס רווחים - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשוך לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ג) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ד) יחס התחייבויות - ההתחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות; (ה) יחס הוצאות הנהלה וכלליות - היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הוצאות הנהלה וכלליות השנתי.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע ע"י החברה ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יובהר כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מדי תקופה, שאין בהן תלות, ייבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף) ועל בסיס העסקה המסוימת לצרכי דיווח מידי.

#### **תקנה 24: ניירות ערך המוחזקים על ידי בעל עניין בתאגיד סמוך לתאריך פרסום הדו"ח**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה לתאריך הדו"ח ר' דיווח מיידי (משלים) של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין מיום 17 בינואר, 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-010183), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

#### **תקנה 24א': ההון הרשום ההון המונפק וניירות ערך המירים סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח**

הון מניות מונפק			הון מניות רשום			
אינן מקנות זכויות כלשהן	אינן מקנות זכויות הצבעה	סך הכל	אינן מקנות זכויות כלשהן	אינן מקנות זכויות הצבעה	סך הכל	
-	(1) 73,536	17,791,154	-	-	180,000,000	מס' מניות

(1) לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות החברה במהלך שנת 2025 ר' סעיף 3 לפרק א' לדוח זה וביאור ח' לדוחות הכספיים.

#### **ניירות ערך המירים:**

בנוסף ישנן אופציות שהוקצו לעובדים במסגרת תכנית 2023 – בסך של 155,053 ש"ח ע.נ.

לפרטים בדבר תכנית תגמול הוני לעובדים ר' דוח מיידי של החברה מיום 27 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-059965) אשר המידע הנכלל בו מובא על דרך ההפניה וכן באור ח' לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

לפרטים אודות הונה הרשום של החברה, הונה המונפק ומניות רדומות, וכן אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ר' דיווח החברה (משלים) מיום 15 בפברואר, 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-014879), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

#### **תקנה 24א2: מענה הרשום של החברה ומספר הטלפון שלה**

מען רשום: רחוב האשל 3, ת.ד. 3146, פארק תעשייה דרומי, קיסריה

מספר טלפון: 04-6272770

מספר פקס: 04-6275832

דואר אלקטרוני: yossig@villar.co.il

אתר אינטרנט: www.villar.co.il

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המכהנים למועד הגשת הדיווח) <sup>(א)</sup>**

<b>מר יהונתן קפלן – יו"ר הדירקטוריון:</b>	
055251391	<b>מספר ת.ז.:</b>
1958	<b>שנת לידה:</b>
ישראלית	<b>נתינות:</b>
חיים זכאי 2, פתח תקווה	<b>מען להמצאת כתבי בית-דין:</b>
לא	<b>חברות בוועדות הדירקטוריון</b>
לא	<b>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</b>
10/10/2017	<b>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</b>
בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך במדעי המדינה וביטחון לאומי מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון.	<b>השכלה:</b>
יועץ בחברה בבעלותו – יוני קפלן ייעוץ והשקעות בע"מ. דיר' במבשלות בירה בינלאומיות בע"מ, בחברה המרכזית למשקאות קלים בע"מ ובבנק מזרחי טפחות בע"מ, דיר' בנובולוג (פארם-אפ) 1966 בע"מ (עד 11/2022).	<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</b>
כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	<b>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</b>

<b>גב' מיכל טיסר - דירקטורית:</b>	
057513756	<b>מספר ת.ז.:</b>
1962	<b>שנת לידה:</b>
ישראלית	<b>נתינות:</b>
דוגית 5, קיסריה	<b>מען להמצאת כתבי בית-דין:</b>
לא	<b>חברות בוועדות הדירקטוריון</b>
כן. בעלת השליטה בחברה.	<b>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</b>
31/1/1993	<b>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</b>
בוגרת לימודי תואר ראשון במתמטיקה ובמחשבים באוניברסיטת חיפה	<b>השכלה:</b>
דירקטורית בחברות הקבוצה. דירקטורית בחברות פרטיות – מבני פלס בע"מ, חשי"ט בניה מתועשת 1995 בע"מ, חשי"ט כרמל בע"מ.	<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</b>
כן. אמו של מנכ"ל החברה מר מתן טיסר.	<b>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</b>
לא	<b>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</b>

<sup>1</sup> גב' עדי פארי הרפז חדלה מלכהן כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 29 ביוני 2025. לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 29.6.2025, מס' אסמכתא: 2025-01-046413, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה

גב' שירית כשר – דירקטורית חיצונית:	
022803332	<u>מספר ת.ז.:</u>
1967	<u>שנת לידה:</u>
ישראלית	<u>נתינות:</u>
הרימון רמת אפעל 9, רמת גן	<u>מען להמצאת כתבי בית-דין:</u>
ועדת הביקורת המכהנת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	<u>חברות בוועדות הדירקטוריון</u>
לא	<u>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</u>
13/8/2025	<u>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</u>
תואר בוגר במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר בוגר במדעי החיים, אוניברסיטת תל אביב; תואר מוסמך MBA עם התמחות באסטרטגיה ויזמות, הקריה האקדמית קרית אונו;	<u>השכלה:</u>
מנכ"לית – ש.א.א.ז יעוץ והשקעות בע"מ. דירקטורית חיצונית ביסודות איתנים. דירקטורית בלתי תלויה במיטב בית השקעות, במייטרוניקס בע"מ והכשרת היישוב בע"מ. דירקטורית בפועלים אקוויטי ובצמח ערובות בע"מ.	<u>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</u>
לא	<u>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</u>
כן. מומחיות חשבונאית ופיננסית	<u>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</u>

ד"ר נורית נחום – דירקטורית חיצונית:	
058138470	<u>מספר ת.ז.:</u>
1963	<u>שנת לידה:</u>
ישראלית	<u>נתינות:</u>
חיים הזז 3, תל אביב	<u>מען להמצאת כתבי בית-דין:</u>
יו"ר ועדת הביקורת המכהנת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	<u>חברות בוועדות הדירקטוריון</u>
לא	<u>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</u>
9/8/2021	<u>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</u>
בוגרת תואר ראשון במימון ושיווק בינלאומי מאוניברסיטת תל-אביב. בוגרת תואר דוקטור באסטרטגיה ויזמות מאוניברסיטת תל-אביב. בוגרת קורס מנהלים מאוניברסיטת הרווארד.	<u>השכלה:</u>
דירקטורית חיצונית בחברות ישרוטל בע"מ וכפרית בע"מ. יו"ר מועצת המנהלים בחברת לוג מוצרים פלסטיים בע"מ (עד 2/2025). יו"ר מועצת המנהלים בחבר סלריס בע"מ (עד 6/2022). מרצה מן החוץ בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל-אביב.	<u>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</u>
לא	<u>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</u>
כן. מומחיות חשבונאית ופיננסית	<u>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</u>

מר אברהם בורג - דירקטור:	
053361051	<u>מספר ת.ז.:</u>
1955	<u>שנת לידה:</u>
ישראלית	<u>נתינות:</u>
נטף 20	<u>מען להמצאת כתבי בי-דין:</u>
לא	<u>חברות בוועדות הדירקטוריון</u>
לא	<u>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</u>
10/2/2005	<u>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</u>
בוגר לימודי תואר ראשון בסוציולוגיה ולימודי אפריקה באוניברסיטה העברית	<u>השכלה:</u>
משמש כדירקטור בחברות הבאות: אלון חיפושי גז, אולגיובס.	<u>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</u>
לא	<u>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</u>
לא	<u>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</u>

מר יואב הורוביץ - דירקטור:	
056663503	<u>מספר ת.ז.:</u>
1960	<u>שנת לידה:</u>
ישראלית	<u>נתינות:</u>
התאנה 50, כפר בן-נון	<u>מען להמצאת כתבי בי-דין:</u>
ועדת הביקורת המכהנת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	<u>חברות בוועדות הדירקטוריון</u>
לא	<u>האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין או מעניק שירותים לחברה:</u>
1/1/2020	<u>תאריך תחילת כהונת הדירקטור:</u>
בוגר משפטים מכללת שערי משפט.	<u>השכלה:</u>
מכהן כיו"ר דירקטוריון בעמותת גלאו"פ, כיו"ר הועד המנהל במכללת "שנקר – הנדסה עיצוב, אמנות", דירקטור בחברת Oceansix ltd ובחברת Clarity-sec. מכהן כדירקטור חיצוני במנהלת ליגת העל בכדורסל. כיהן עד 2023 כדירקטור חיצוני בחברת LIWET HOLDINGS AG	<u>עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם משמש כדירקטור:</u>
לא	<u>האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:</u>
כן. מומחיות חשבונאית ופיננסית	<u>האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית</u>

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד**

<b>מר מתן טיסר – מנכ"ל החברה:</b>	
037030988	<b>מספר ת.ז.:</b>
1985	<b>שנת לידה:</b>
מנכ"ל החברה	<b>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</b>
דירקטור בחברות הבנות של התאגיד. דירקטור בחברות מבני פלס בע"מ, חשט בניה מתועשת 1995 בע"מ, חשט כרמל בע"מ.	<b>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</b>
1/7/2022	<b>תאריך תחילת כהונה:</b>
בוגר משפטים ומנהל עסקים עם התמחות במימון במרכז הבינתחומי.	<b>השכלה:</b>
סמנכ"ל שיווק ונכסים בחברה (עד ליום 30/6/2022)	<b>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</b>

<b>מר יוסי גרוסמן – סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה:</b>	
022514087	<b>מספר ת.ז.:</b>
1966	<b>שנת לידה:</b>
סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	<b>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</b>
דירקטור בוי גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ, בפארק רבדים אגודה שיתופית חקלאית, במתחם רבדים אגודה שיתופית חקלאית, בוילאר דורות בע"מ.	<b>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</b>
5/2009	<b>תאריך תחילת כהונה:</b>
בוגר לימודי חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן, רוואה חשבון	<b>השכלה:</b>
סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	<b>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</b>

<b>מר מיכאל שם טוב – מהנדס ראשי:</b>	
023053986	<b>מספר ת.ז.:</b>
1967	<b>שנת לידה:</b>
מהנדס ראשי	<b>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</b>
אין	<b>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</b>
8/2014	<b>תאריך תחילת כהונה:</b>
בוגר בהנדסה אזרחית (קונסטרוקציה ותחבורה) ומוסמך בהנדסה אזרחית (ניהול הבניה) - בטכניון מכון טכנולוגי לישראל	<b>השכלה:</b>
מהנדס ראשי של החברה	<b>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</b>

גב' ורד מניס אבני – יועצת משפטית:	
031761901	<u>מספר ת.ז.:</u>
1974	<u>שנת לידה:</u>
יועצת משפטית	<u>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</u>
אין	<u>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</u>
2002	<u>תאריך תחילת כהונה:</u>
בוגרת משפטים ומנהל עסקים ותואר שני במשפטים במרכז הבינתחומי עורכת דין	<u>השכלה:</u>
יועצת משפטית בחברה	<u>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</u>

מר גיא שלומוביץ' - חשב:	
039956750	<u>מספר ת.ז.:</u>
1983	<u>שנת לידה:</u>
חשב	<u>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</u>
אין	<u>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</u>
1/2015	<u>תאריך תחילת כהונה:</u>
בוגר לימודי חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון	<u>השכלה:</u>
חשב החברה	<u>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</u>

מר אורן גרופי – מבקר פנים:	
024120735	<u>מספר ת.ז.:</u>
1969	<u>שנת לידה:</u>
מבקר פנים	<u>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</u>
אין	<u>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</u>
3/2018	<u>תאריך תחילת כהונה:</u>
בוגר לימודי מנהל עסקים, חשבונאות ומימון מהמכללה למנהל. מוסמך תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. השתלמות ביקורת פנים בלה"ב אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון, מנהל סיכונים, בודק שכר מוסמך.	<u>השכלה:</u>
שותף במשרד רו"ח KPMG סומך חייקין מבקר פנים בחברות אורמת, אודיוקודס, מגל, אינמוד.	<u>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</u>

<b>מר שאול זהר חיים – סמנכ"ל אחזקה ורכש :</b>	
022761043	<b>מספר ת.ז.:</b>
1967	<b>שנת לידה:</b>
סמנכ"ל אחזקה ורכש	<b>התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:</b>
אין	<b>התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:</b>
3/2016	<b>תאריך תחילת כהונה:</b>
בוגר לימודי תואר ראשון בחינוך בלתי פורמאלי ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן. מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן. בוגר פו"מ – צה"ל.	<b>השכלה:</b>
סמנכ"ל אחזקה ורכש בחברה	<b>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:</b>

#### **תקנה 26 ב': מספר מורשי החתימה העצמאים**

מורשי החתימה הבלעדיים בחברה ובחברות הבנות הינם: גב' מיכל טיסר בעלת השליטה בחברה ודירקטורית ומר מתן טיסר בעל השליטה ומנכ"ל החברה. לפרטים נוספים לגבי גב' מיכל טיסר ר' תקנה 26 לעיל. לפרטים נוספים לגבי מר מתן טיסר ר' תקנה 26א' לעיל.

#### **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

BDO זיו האפט, רואי חשבון, מרחוב כנפי נשרים 62, גבעת שאול, ירושלים (סניף ירושלים).

#### **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

##### **א. החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים:**

במהלך שנת הדיווח לא התקבלו החלטות על ידי האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.

##### **ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:**

ביום 13 באוגוסט, 2025 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה כדלקמן:

- לאשר מינוי מחדש של משרד רואי החשבון BDO זיו האפט ישראל כרואה חשבון המבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו;
- לאשר את הארכת כהונתו של מר יהונתן קפלן, המכהן כדירקטור בחברה, לתקופה נוספת, וזאת עד לאסיפה השנתית הבאה;
- לאשר את הארכת כהונתו של מר אברהם בורג, המכהן כדירקטור בחברה, לתקופה נוספת, וזאת עד לאסיפה השנתית הבאה;
- לאשר את הארכת כהונתה של הגב' מיכל טיסר, המכהנת כדירקטורית בחברה, לתקופה נוספת, וזאת עד לאסיפה השנתית הבאה;
- לאשר את הארכת כהונתו של מר יואב הורוביץ, המכהן כדירקטור בחברה, לתקופה נוספת, וזאת עד לאסיפה השנתית הבאה;
- לאשר את מינויה של הגב' שירית כשר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה של 3 שנים החל מיום 13 באוגוסט 2025.

**ביטוח נושאי משרה:**

במסגרת מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה ביום 11 ביולי 2023 על ידי האסיפה הכללית של החברה, נקבע בין השאר, כי החברה תרכוש ביטוח נושאי משרה בגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר וכן תוספת של עד 20% מהסכום האמור לצורך כיסוי הוצאות הגנה משפטית ובפרמיה שנתית של עד 25,000 דולר ארה"ב. בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המשך ההתקשרות בפוליסת ביטוח לתקופה של שנה נוספת, כך שתהיה בתוקף מיום 1 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026. הכיסוי הביטוחי הכולל נקבע לסך 10 מיליון דולר ארה"ב והפרמיה השנתית לסך 20,750 דולר ארה"ב, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. החלת הביטוח לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה גם על בעלת השליטה בחברה וקרוביה המכהנים גם כנושאי משרה בחברה, אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, בהתאמה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000 ובתוקף לתקופה של 3 שנים (עד ליום 31 אוגוסט 2028). לפרטים נוספים ר' דיווח מידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-063977), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

**התחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי:**

בהתאם להחלטות אסיפות בעלי המניות של החברה מיום 13 בדצמבר 2000 ומיום 13 בספטמבר 2011, העניקה החברה לנושאי המשרה בה כתבי שיפוי, על פיהם התחייבה החברה מראש למתן שיפוי בגין העניינים שפורטו בהם, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהם, בסכום כולל של עד 5,000 אלפי דולר בגין פעולות שעשו או נמנעו מלעשות בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה.

השיפוי יינתן לגבי כל חבות כספית אם וככל שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית המשפט וכן לגבי הוצאות התדיינות סבירות, בהליך שהוגש נגד נושא המשרה בידי החברה או בידי אחר, או באישום פלילי ממנו זוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, כל זאת בהליכים שיינקטו נגד נושא המשרה בעת כהונתו ו/או לאחר סיומה, ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידי נושא המשרה מהמועד בו החלה כהונתו תוך כדי או עקב היותו נושא משרה. כן חל השפוי על חבות כספית שהוטלה כלפי נפגע הפרה בהליך מנהלי וכן הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עו"ד.

ביום 10 בינואר 2012 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לתקן את כתבי השיפוי לדירקטורים בחברה, כך שכתבי השיפוי יוגבלו גם בסכום אשר לא יעלה על שיעור של 20% מההון העצמי של החברה לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. השיפוי מוגבל לאירועים המפורטים בכתב השיפוי.

ביום 23 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הענקת כתב פטור לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעלי השליטה בה. לפרטים נוספים ר' דיווח החברה בדבר זימון אסיפה מיום 31 במרץ 2019, מספר אסמכתא 2019-01-028950, והודעות על דחיית מועד האסיפה מימים 6 ו-13 במאי 2019, מספרי אסמכתא: 2019-01-039168 ו-2019-01-040620, בהתאמה, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 23 ביולי 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 24 ו-31 במאי 2023, בהתאמה, את הארכת תוקף כתבי שיפוי לגבי מיכל טיסר, בעלת השליטה החברה ולמר מתן טיסר, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, עד ליום 9 בינואר 2027. לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה בדבר זימון אסיפה ודוח עיסקה מימים 4 ו-26 ביוני 2023 (מספרי אסמכתא: 2023-01-052342, 2023-01-052336 ו-2023-01-058804, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

שמות החותמים:	תפקידם:	חתימה:
(1) יהונתן קפלן	יו"ר דירקטוריון	_____
(2) מתן טיסר	מנכ"ל	_____
(3) יוסי גרוסמן	סמנכ"ל כספים	_____



**פרק חמישי: דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2025**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025**  
**לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

**תוכן העניינים**

ע מ ד

---

3-5	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
6	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-17	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

-----

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של 98,261 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 19,277 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ירושלים, 22 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים</b>
		<b>נכסים שוטפים:</b>
135,704	144,283	מזומנים ושווי מזומנים
13,017	887	לקוחות והכנסות לקבל
21,710	21,867	ריבית לקבל
50,243	5,172	חייבים ויתרות חובה
-	1,798	מס הכנסה לקבל
488	488	מלאי ציוד בנייה
<u>221,162</u>	<u>174,495</u>	
		<b>נכסים לא שוטפים:</b>
3,852,858	4,233,213	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
86,205	96,302	נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה
62,714	69,621	רכוש קבוע
4,227	2,131	זכות שימוש בנכס
6,812	9,400	מיסים נדחים
<u>4,012,816</u>	<u>4,410,667</u>	
<u>4,233,978</u>	<u>4,585,162</u>	
		<b>התחייבויות והון</b>
		<b>התחייבויות שוטפות:</b>
100,670	34,278	חלויות שוטפות וריביות לשלם של אגרות חוב
263,895	100,374	ניירות ערך מסחריים
8,708	12,176	זכאים ויתרות זכות
6,487	4,364	ספקים ונותני שירותים
2,240	1,054	חלויות שוטפות בגין חכירה
-	333	ריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
1,707	-	מס הכנסה לשלם
<u>383,707</u>	<u>152,579</u>	
		<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
332,409	607,998	אגרות חוב
-	44,946	הלוואה מתאגיד בנקאי
2,475	1,420	התחייבות בגין חכירה
2,093	2,154	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>336,977</u>	<u>656,518</u>	
		<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
353,124	346,925	הון מניות נפרע וקרנות הון
3,160,170	3,429,140	עודפים
<u>3,513,294</u>	<u>3,776,065</u>	
<u>4,233,978</u>	<u>4,585,162</u>	<b>סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

יوسي גרוסמן סמנכ"ל כספים	מתן טיסר מנכ"ל	יהונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------	---------------------------------	--

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות</b>
44,271	73,054	65,396	הקמת דירות ומבנים
7,883	9,090	9,972	הכנסות ממערכות סולאריות
<u>52,154</u>	<u>82,144</u>	<u>75,368</u>	
			<b>עלות ההכנסות</b>
(43,233)	(72,370)	(60,486)	עלות הקמת דירות ומבנים
(7,890)	(7,429)	(8,068)	עלות תפעול מערכות סולאריות
<u>(51,123)</u>	<u>(79,799)</u>	<u>(68,554)</u>	
1,031	2,345	6,814	<b>רווח גולמי</b>
(3,759)	(6,254)	(4,097)	הוצאות הנהלה וכלליות
2	87	34	הכנסות אחרות, נטו
-	(362)	28	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
<u>(2,726)</u>	<u>(4,184)</u>	<u>2,779</u>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(24,209)	(30,307)	(37,946)	הוצאות מימון
31,676	41,911	45,427	הכנסות מימון
<u>244,121</u>	<u>351,080</u>	<u>302,698</u>	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
248,862	358,500	312,958	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(2,200)	(3,875)	(4,725)	מסים על ההכנסה
<u>246,662</u>	<u>354,625</u>	<u>308,233</u>	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:</b>
			<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
(6,997)	(1,303)	(11,801)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
36	286	-	מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
15,892	37,227	23,953	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
			<b>פריטים שייטכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
9,209	(7,562)	(4,545)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ לחברות מוחזקות, נטו
<u>18,140</u>	<u>28,648</u>	<u>7,607</u>	<b>סך רווח כולל אחר לתקופה לאחר מסים</b>
<u>264,802</u>	<u>383,273</u>	<u>315,840</u>	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	

246,662	354,625	308,233	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(244,121)	(351,080)	(302,698)	<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
4,460	3,306	3,224	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו פחת והפחתות
-	362	(28)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(22,148)	(29,109)	(33,148)	שערוך הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות
-	-	(1,912)	שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי
3,078	3,019	2,582	שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב, נטו
4,754	9,006	5,723	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
39	303	936	מסים נדחים, נטו
73	28	(1,982)	הפסד (רווח) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווה מזומנים
2,424	2,333	2,096	הפחתה של נכסי זכות שימוש
(4,779)	(7,207)	(16,974)	
(605)	459	(267)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות</b>
(1,472)	(1,203)	2,350	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(48)	44	-	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(2,087)	1,113	(2,123)	ירידה (עלייה) במלאי ציוד בנייה
63	(2,082)	3,467	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(46)	4,153	(3,975)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,575	833	(3,505)	עליה (ירידה) בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
(75)	135	61	שינוי ביתרת מס הכנסה, נטו
			עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(7,474)	(3,755)	(20,966)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
22,148	29,109	33,148	מזומנים נטו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
14,674	25,354	12,182	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
(8,622)	(2,506)	(10,131)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	793	28	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
(116,787)	(58,936)	(30,786)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,500)	-	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(3,328)	(1,222)	(555)	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	12,031	3,086	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(130,237)	(49,840)	(38,358)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
298,742	259,861	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	(159,861)	הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות הנפקה)
(157,031)	(154,616)	(101,295)	פירעון ניירות ערך מסחריים
-	-	308,225	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	47,191	פירעון אגרות חוב
(30,000)	(74,100)	(43,680)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,357)	(2,385)	(2,385)	רכישה עצמית של מניות החברה
			דיבידנד שחולק לבעלי המניות בחברה
			פירעון התחייבות בגין חכירה
109,354	28,760	32,773	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(6,209)	4,274	6,597	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(73)	(28)	1,982	רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווה מזומנים
137,740	131,458	135,704	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
131,458	135,704	144,283	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

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

לשנה שהסתיימה ביום  
 31 בדצמבר

2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	

**נספח: עסקאות מימון ואשראי שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

14,336	22,208	40,388	ריבית ששולמה
2,018	10,281	8,393	ריבית שהתקבלה
1,706	3,677	6,134	מסים על ההכנסה ששולמו
3,463	28	31	מסים על ההכנסה שהתקבלו

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025

א.

פרטים על המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' לעיל.

טיפול בעסקאות בין חברתיות

ב.

1. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיוח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

2. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה "יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך-הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך-הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

4. האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025**

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה:

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו		מזומנים שווי מזומנים
		אירו	דולר	
		אלפי ש"ח		
2,570	781	834	955	
141,713	140,466	1,247	-	
<u>144,283</u>	<u>141,247</u>	<u>2,081</u>	<u>955</u>	

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו		מזומנים שווי מזומנים
		אירו	דולר	
		אלפי ש"ח		
4,735	3,079	564	1,092	
130,969	130,969	-	-	
<u>135,704</u>	<u>134,048</u>	<u>564</u>	<u>1,092</u>	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות
2024	2025	
אלפי ש"ח		
46,556	28,698	
		הלוואות וחייבים:
13,017	887	לקוחות
355	373	הלוואות לצדדים שלישיים (1)
274,005	212,927	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו (2) (3) (4) (5)
<u>333,933</u>	<u>242,885</u>	

(1) בשנת 2025 - הלוואה בסך של כ - 373 אלפי ש"ח אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02%.

(2) בשנת 2025 - הלוואה בסך של כ - 417.7 מיליוני ש"ח ונושאת ריבית בשיעור של 5.52% (5.68% בשנת 2024).

(3) בשנת 2025 - הלוואות בסך כולל של כ - 6,348 אלפי ש"ח ונושאות ריבית שנתית בשיעורים הנעים בין 5%-7%.

(4) יתרת ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.02%.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025**

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. הלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר, 2025

סך הכל	מדד המחירים	
	לא צמוד	לצרכן אלפי ש"ח
4,364	-	4,364
6,990	-	6,990
1,054	-	1,054
34,278	34,278	-
100,374	-	100,374
<u>147,060</u>	<u>34,278</u>	<u>112,782</u>

התחייבויות שוטפות:  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 חלויות שוטפות בגין חכירה  
 חלויות שוטפות וריביות לשלם של אגרות חוב  
 ניירות ערך מסחריים

1,420	-	1,420
607,998	-	607,998
<u>609,418</u>	<u>-</u>	<u>609,418</u>

התחייבויות לא שוטפות:  
 התחייבות בגין חכירה  
 אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר, 2024

סך הכל	מדד המחירים	
	לא צמוד	לצרכן אלפי ש"ח
6,487	-	6,487
6,327	-	6,327
2,240	-	2,240
100,670	33,598	67,072
263,895	-	263,895
<u>379,619</u>	<u>33,598</u>	<u>346,021</u>

התחייבויות שוטפות:  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 חלויות שוטפות בגין חכירה  
 חלויות שוטפות וריביות לשלם של אגרות חוב  
 ניירות ערך מסחריים

2,475	-	2,475
332,409	33,332	299,077
<u>334,884</u>	<u>33,332</u>	<u>301,552</u>

התחייבויות לא שוטפות:  
 התחייבות בגין חכירה  
 אגרות חוב

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025**

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ב. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. ליום 31.12.2025 צפוי שכ - 19% מאמצעי המימון יפרעו בטווח של שנה (ליום 31.12.2024 - 50%).
2. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לסוף תקופת הדיווח:

31 בדצמבר, 2025

סך-הכל	שנה חמישית ומעל 5 שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ריבית נקובה (%)	
		אלפי ש"ח					
4,364	-	-	-	-	4,364	-	לא נגזרים:
538	-	-	-	-	538	0-4	ספקים ונותני שירותים
2,474	-	-	579	841	1,054	-	זכאים ויתרות זכות
45,279	-	-	-	45,279	-	-	התחייבות בגין חכירה
100,374	-	-	-	-	100,374	4.23	הלוואה מתאגיד בנקאי
803,027	382,501	113,574	118,073	122,572	66,307	4.45	ניירות ערך מסחריים
						0.8-5.29	אגרות חוב *
<b>956,056</b>	<b>382,501</b>	<b>113,574</b>	<b>118,652</b>	<b>168,692</b>	<b>172,637</b>		סך-הכל

31 בדצמבר, 2024

סך-הכל	שנה חמישית ומעל 5 שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ריבית נקובה (%)	
		אלפי ש"ח					
6,487	-	-	-	-	6,487	-	לא נגזרים:
219	-	-	-	-	219	0-4	ספקים ונותני שירותים
4,715	-	579	841	1,055	2,240	-	זכאים ויתרות זכות
263,895	-	-	-	-	263,895	4.45	התחייבות בגין חכירה
517,765	197,603	71,736	74,670	48,361	125,395	0.8-4.89	ניירות ערך מסחריים
							אגרות חוב *
<b>793,081</b>	<b>197,603</b>	<b>72,315</b>	<b>75,511</b>	<b>49,416</b>	<b>398,236</b>		סך-הכל

(\* ) ללא ניכוי הוצאות הנפקה וניכיון.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה:

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעורי המס השוטף שחלו על החברה בשנים 2024-2025 - 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2023.



**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025**

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

6. מסים על ההכנסה (הכנסות מס) המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,153	3,579	2,540	מסים שוטפים
39	303	936	מסים נדחים, ר' גם סעיף 5 לעיל
8	(7)	1,249	מסים בגין שנים קודמות
<u>2,200</u>	<u>3,875</u>	<u>4,725</u>	

2. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר		הרכב
2024	2025	
אלפי ש"ח		
21,710	21,867	<u>יתרות חובה שוטפות:</u>
12,398	-	ריבית לקבל
48,720	4,323	לקוחות והכנסות לקבל
		חייבים ויתרות חובה
		<u>יתרות חובה לא שוטפות:</u>
581,633	667,186	הלוואות לזמן ארוך
		<u>יתרות זכות שוטפות:</u>
-	264	זכאים ויתרות זכות

- (א) החברה ערבה לחוב חברה מאוחדת עד לסך של 5.6 מיליוני ש"ח.
- (ב) החברה ערבה כלפי התחייבויותיהן של חברות מאוחדות לבנקים בגין מסגרת אשראי ומסגרת לערבויות חוק מכר. סך ערבויות חוק המכר להן ערבה החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 395 מיליוני ש"ח.
- (ג) החברה ערבה כלפי התחייבויותיה של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני לבנקים ללא הגבלה בסכום. סך התחייבויותיה של החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני לבנקים ביום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 74 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה המאוחדת בערבויות אלה הינו 50%.
- (ד) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים למתן שירותים עם חברות פרטיות בבעלות בעלת השליטה בחברה ר' באור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק שלישי בדוח זה.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025**

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות מהקמת דירות ומבנים הוצאות בגין שכירות גגות סולאריים הכנסות מדמי ניהול (1)
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
44,271	73,054	65,396	
3,435	3,944	4,232	
15,329	15,516	17,343	

(1) מוצג כקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות.

3. הכנסות והוצאות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות מימון, נטו (1)
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
24,076	31,737	33,857	

(1) לפרטים נוספים ר' באור ז (1) לעיל.

4. התקשרויות

א. ביום 16 בינואר 2018 חתמה החברה על הסכם ניהול עם חברות קשורות, במסגרתו יוענקו לחברות הקשורות שירותי ניהול לפעילותם ולנכסים המניבים בבעלותם. בתמורה לשירותים האמורים תשלמנה החברות הקשורות דמי ניהול הנגזרים ממחזור הפעילות השנתי של החברות.  
 ב. למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ר' באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המצורפים בפרק השלישי לדוח זה.

5. הלוואות

מרבית סכום הלוואות שהעמידה החברה לחברות מוחזקות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.52% וללא מועד פירעון קבוע. לפרטים נוספים ר' באור ד (2) לעיל.

-----



**פרק שישי: דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

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 בקרות 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, בקרות 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; תהליך הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד, הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקרות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על התהליכים להלן:

- בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls)

- בקרות על תהליך הסגירה והדיווח הכספי

- בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC)

- בקרות בתהליך הנדל"ן להשקעה

- בקרות בתהליך ההכנסות

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, מתן טיסר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

22 במרס, 2026

מתן טיסר  
מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)2 לתקנות דוחות תקופתיים  
מיידיים:**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכירה ביותר בתחום הכספים**

אני, יוסי גרוסמן מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 והמידע הכספי האחר 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 התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 מתייחס 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

22 במרס, 2026

יוסי גרוסמן  
מנהל כספים



**פרק שביעי: הערכות שווי מהותיות מאד**



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, 18/3/2026  
ג/2354

לכבוד  
וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
רחוב האשל 3  
קיסריה

א.נ.,

הנדון: **הערכת קרקע ומבני תעשייה  
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 הערכה**

קרקע ועליה מבני תעשייה.  
קרקע בשטח 45,165 מ"ר.  
מבני תעשייה בשטח כ- 25,646 מ"ר (עפ"י תכנית הבקשה להיתר).  
בנכס החזיקו 3 שוכרים נכון למועד 31/12/2025.

**הערכות קודמות**

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של  
203.0 מ' נח נכון למועד 31/12/2022.  
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 24/11/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס  
של 213.8 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/9/2025.  
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא הערכה 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 4/1/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 31/12/2025, 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 31/12/2025.

### הסכם הגבלת אחריות

קיבלתי מחברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ כתב שיפוי בגין חוות דעת זו, לפיה ערכה 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) 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.



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- 25/12/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

## המצב המשפטי

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

(1) השוכר "סולארפיינט" 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) השוכר "סמיט הנטר" במבנה מס' 4, מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות, מ- 20/6/2025 ועד ל- 19/6/2028.  
בתקופת האופציה:

3.1. בשנת האופציה הראשונה (דהיינו החל מיום 20.6.2025 ועד ליום 19.6.2026) דמי השכירות יישארו ללא שינוי וללא עליה ריאלית לעומת דמי השכירות ששולמו בחודש השכירות האחרון שלפני תחילת תקופת האופציה.

3.2. בשנת האופציה השנייה (דהיינו החל מיום 20.6.2026 ועד ליום 19.6.2027) דמי השכירות יועלו בתוספת ריאלית בשיעור של 2% מדמי השכירות כפי ששולמו עד לאותו מועד.

3.3. הבשנת האופציה השלישית (דהיינו החל מיום 20.6.2027 ועד ליום 19.6.2028) דמי השכירות יועלו בתוספת ריאלית בשיעור של 2% מדמי השכירות כפי ששולמו עד לאותו מועד.

(3) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 4/3/2026, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותנו בחוות הדעת הקודמת.

(4) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 31/12/2025 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

## תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני וטופס אכלוס

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

(1) בתאריך 6/7/2023 פורסם ב.פ. 11470 דבר אישורה של תכנית מספר 1066075-254 - "פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל - עדכון תכנית" (פרסום תוקף התכנית בעיתונים היה ב- 14/7/2023).

מטרת התכנית: "השלמת שטחי חניה ציבוריים לאורך דרכים ועדכון הוראות התכנית".

התכנית מסווגת את מתחם הקרקע נשוא ההערכה כ "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".



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

בהתאם לתקנון התכנית:

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים, זכויות ומגבלות בנייה והוראות אחרות בתחום יעוד זה - כפופות לתכניות מאושרות תקפות : תכנית מתאר פארק תעסוקה "מברא 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 השלישי 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 30/9/2025 ל- 31/12/2025 אומנם ירד מדד המחירים ב- 0.6%, אולם מסוף שנת 2024 ועד סוף שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 2.4%. ריבית בנק ישראל ירדה בשתי פעימות מתחילת שנת 2025 והיא עומדת נכון לכתיבת דו"ח זה (מרץ 2026) על שיעור של 4.0%. הורדת ריבית עשויה להביא להעלאת הביקוש ולעידוד ההשקעות בנדל"ן - דבר שעשוי בהמשך להוריד 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, וכך גם הפחתה בשיעור התשואה מביאה לעליית שווי נכסים אלה. המדובר בשני "כוחות משולבים" הפועלים על שוק הנדלן. להערכתנו, בשנה החולפת טרם נמצאו סימנים מובהקים לשינוי מגמה בשוק הנדלן. ההשפעה של הגורמים הנ"ל על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון הראשון של שנת 2026.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שנסאת המקרקעין בישראל (ניח)



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 תעשייה 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 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 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 תעשייה בשטח של כ- 15,600 מ"ר בא.ת. נאות חובב.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שטאות המקרקעין בישראל (ניח)



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

- 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 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 לוגיסטיקה שנבנו לפני מספר שנים. 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 - 6.49%.



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	234,278
2	5,836	304,527
3	6,804	313,712
4	7,685	384,292
סה"כ	25,328	1,236,809

### תחשיבי ההערכה

מבנה מס' 1	₪ 43,882,000
מבנה מס' 2	₪ 55,399,000
מבנה מס' 3	₪ 59,083,000 +
מבנה מס' 4	₪ 70,255,000
סה"כ	₪ 228,619,000

שווי שוק במעוגל: 228,600,000 ₪

### לסיכום:

השווי העדכני משקף עליית שווי בסך של 14.8 מ' ₪ ביחס לשווי במועד 30/9/2025, כלומר עלייה בשיעור של כ- 6.92%.



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) ₪ 228,600,000  
סה"כ הכנסות לשנה ₪ 14,841,708 (נכון למועד הקובע)  
שיעור היוון כולל 6.49%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

7.14%	6.49%	5.84%	שיעור היוון כולל
₪ 207,867,059	₪ 228,600,000	254,138,836	שווי הנכס בש"ח

הפחתה של כ- 21.733 מ' ₪	עלייה של 10%	שיעור היוון:
תוספת של כ- 25.539 מ' ₪	ירידה של 10%	
תוספת של כ- 22.954 מ' ₪	עלייה של 10%	דמי שכירות ממוצעים:
הפחתה של כ- 22.783 מ' ₪	ירידה של 10%	
לא רלבנטי (תפוסה מלאה)	עלייה בשיעור התפוסה -	שיעור תפוסה:
הפחתה של כ- 22.783 מ' ₪	ירידה של 10%	



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 כנ"ל, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נכון למועד הקובע 31/12/2025 ייקבע לסך של **228,600,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

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**



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

**נספח - תוצאות תחשיבים**

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 1											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	שוכר א'
הכנס	מתום	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
	תקופת השכירות	לפי שיעור	הכנס	תום	מכחי	עד		חודשיים		בחודש	
	למועד הקובע	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב-6.5%		לחודש	שכירות		תקופה					
35,593,318 ₪	34,273,111 ₪	35,555,556 ₪	200,000 ₪	50.00 ₪	1,320,207 ₪	210	31/7/2026	191,671 ₪	4,000	47.92 ₪	אולם
2,055,990 ₪	1,979,272 ₪	2,053,333 ₪	11,550 ₪	42.00 ₪	76,717 ₪	210	31/7/2026	11,138 ₪	275	40.50 ₪	משרדים ק.ק.
633,818 ₪	611,775 ₪	634,667 ₪	3,570 ₪	35.00 ₪	22,043 ₪	210	31/7/2026	3,200 ₪	102	31.37 ₪	ק. בניים
5,598,724 ₪	5,404,013 ₪	5,606,222 ₪	31,535 ₪	35.00 ₪	194,711 ₪	210	31/7/2026	28,269 ₪	901	31.37 ₪	גלריה
43,881,849 ₪	סה"כ		246,655 ₪	סה"כ				234,278 ₪	5,003	סה"כ	
			49.30 ₪	ממוצע				46.83 ₪	ממוצע		
1 ינואר 2026											

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 2											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	שוכר ב'
הכנס	מתום	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
	תקופת השכירות	לפי שיעור	הכנס	תום	מכחי	עד		חודשיים		בחודש	
	למועד הקובע	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב-6.5%		לחודש	שכירות		תקופה					
44,924,419 ₪	35,222,427 ₪	44,371,200 ₪	249,588 ₪	54.00 ₪	9,701,992 ₪	1,320	31/8/2029	247,074 ₪	4,622	53.46 ₪	אולם - שנים 3-4
2,618,765 ₪	2,051,353 ₪	2,584,178 ₪	14,536 ₪	46.00 ₪	567,412 ₪	1,320	31/8/2029	14,450 ₪	316	45.73 ₪	משרדים ק.ק.
964,233 ₪	756,980 ₪	953,600 ₪	5,364 ₪	36.00 ₪	207,253 ₪	1,320	31/8/2029	5,278 ₪	149	35.42 ₪	ק. בניים
6,892,004 ₪	5,410,628 ₪	6,816,000 ₪	38,340 ₪	36.00 ₪	1,481,376 ₪	1,320	31/8/2029	37,725 ₪	1,065	35.42 ₪	גלריה
55,399,421 ₪	סה"כ		307,828 ₪	סה"כ				304,527 ₪	5,836	סה"כ	
			52.75 ₪	ממוצע				52.18 ₪	ממוצע		
1 ינואר 2026											

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 3											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	שוכר ב'
הכנס	מתום	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
	תקופת השכירות	לפי שיעור	הכנס	תום	מכחי	עד		חודשיים		בחודש	
	למועד הקובע	היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב-6.5%		לחודש	שכירות		תקופה					
50,010,376 ₪	39,641,812 ₪	49,938,489 ₪	280,904 ₪	52 ₪	10,368,564 ₪	1,320	31/8/2029	264,049 ₪	5,402	48.88 ₪	אולם - שנים 3-4
990,119 ₪	777,302 ₪	979,200 ₪	5,508 ₪	36 ₪	212,817 ₪	1,320	31/8/2029	5,420 ₪	153	35.42 ₪	ק. בניים
8,082,735 ₪	6,345,422 ₪	7,993,600 ₪	44,964 ₪	36 ₪	1,737,313 ₪	1,320	31/8/2029	44,243 ₪	1,249	35.42 ₪	גלריה
59,083,230 ₪	סה"כ		331,376 ₪	סה"כ				313,712 ₪	6,804	סה"כ	
59,083,000 ₪	השווי במעוגל		48.70 ₪	ממוצע				46.11 ₪	ממוצע		
1 ינואר 2026											

(בגישת ההכנסות)



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושמות 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	דמ"ש למ"ר שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תחילת חם תקופת השוים	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס	היוון לפי שיעור הייון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקבע ב-6.5%	שווי הנכס
אולם	49.05 ₪	6,137	300,989 ₪	19/6/2028	888	8,255,734 ₪	306,850 ₪	54,551,111 ₪	46,702,619 ₪	54,958,353 ₪	
משרדים באולם	38.08 ₪	359	13,671 ₪	19/6/2028	888	374,989 ₪	14,001 ₪	2,489,067 ₪	2,130,954 ₪	2,505,944 ₪	
ק. ביניים	54.82 ₪	124	6,797 ₪	19/6/2028	888	186,434 ₪	6,944 ₪	1,234,489 ₪	1,056,878 ₪	1,243,312 ₪	
גלריה	34.04 ₪	1,424	48,477 ₪	19/6/2028	888	1,329,666 ₪	49,840 ₪	8,860,444 ₪	7,585,656 ₪	8,915,322 ₪	
משרדים בגלריה	38.08 ₪	377	14,357 ₪	19/6/2028	888	393,791 ₪	14,703 ₪	2,613,867 ₪	2,237,799 ₪	2,631,590 ₪	
	סה"כ	7,685	384,292 ₪				392,338 ₪	סה"כ		70,254,521 ₪	
	ממוצע	50.01 ₪					ממוצע	51.05 ₪	השווי במעוגל	70,255,000 ₪	
(בגישת ההכנסות)											
											01/01/2026

#### סה"כ בגישת ההכנסות (במעוגל)

מבנה מס' 1	43,882,000 ₪
מבנה מס' 2	55,399,000 ₪
מבנה מס' 3	59,083,000 ₪
מבנה מס' 4	70,255,000 ₪
סה"כ	228,619,000 ₪

שווי שוק במעוגל: 228,600,000 ₪

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



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום  
שנאות המקרקעין בישראל (ניו)



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, 18/3/2026  
1997/ג

לכבוד  
וילאר אינטרנשיונל בע"מ  
רחוב האשל 3  
קיסריה

א.נ.,

הנדון:  
**הערכת קרקע ומבני תעשייה**  
**באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה**  
**(עדכון שומה)**

**פרטי זיהוי הנכס**

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

**נשוא ההערכה**

קרקע ועליה מבני תעשייה.  
קרקע בשטח 27,028 מ"ר.  
מבני תעשייה בשטח כ- 12,605 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות).  
בנכס החזיקו 9 שוכרים נכון למועד 31/12/2025.

**הערכות קודמות**

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכת את הנכס הנדון ע"ס של 178.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/12/2022.  
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 24/11/2025, בה הערכת את הנכס הנדון ע"ס של 182.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/9/2025.  
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



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושטאות 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 4/1/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 31/12/2025, 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 31/12/2025.

## 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 ו/או חוות דעת אחרות אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.



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

## 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



A.A.I. ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות 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

## הביקור האחרון במקום

הביקור האחרון במקום נערך ב - 11/8/2025 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



האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (ניח)



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



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

- (6) השוכר "א.ס.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 שח/מ"ר. מדד בסיס: מאי 2025.
- (7) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 4/3/2026, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותי בחוות הדעת הקודמת.
- (8) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 31/12/2025 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 שיעקר 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 31/12/2025 לתכנית זו אין כל מעמד סטטוטורי.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (תי)



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושמואות 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 השלישי 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.א.י.)



גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין  
א.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



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (ניח)



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

דמ"ש שנתיים: 4.6 מיליון ₪.

דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.75%.

4.3. באתר "כלכליסט" פורסם ב- 3/3/2021 כי חב' "אמות" רכשה מרכז לוגיסטי באזור קיבוץ חפץ

חיים, בשטח של כ- 18.5 אלף מ"ר.

מחיר התמורה: כ- 71 מיליון ₪.

דמ"ש שנתיים: כ- 8.1 מיליון ₪.

דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 5.70%.

4.4. חב' "אמות" דיווחה ב- 10/10/2019 לרשות לניירות ערך כי ב- 7/10/2019 רכשה מחב' "טבע"

את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי, הממוקם באזור התעשייה חבל מודיעין בשהם.

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

בשלבם 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 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%.



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	145,850
ב	2,600	153,010
ג	732	43,551
ד	1,220	64,911
ה'	735	44,444
ו'	1,150	63,101
ז'	1,750	96,390
ח'	2,000	115,763
סה"כ	12,605 מ"ר	₪ 727,020



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I. ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (ניו)



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

## תחשיב ההערכה

שווי הקרקע כפנויה נקבע לפי בסיס שווי של 7.5 מ' ש"ח לדונם\*.

202.50 מ' ש"ח = 7.5 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 134.67 מ' ש"ח.

לשווי זה התווסף חלק הנכס הנובע מדמי שכירות מהוונים לתקופה של 7 שנים (ממועד קובע 30/9/2025 עד ל- 30/9/2032) - כ- 50.808 מ' ש"ח (ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב).

שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים	134.67 מ' ש"ח
+	
שווי חלק הנכס לתקופה של 7 שנים, מהוון למועד קובע	50.808 מ' ש"ח
סה"כ שווי:	185.48 מ' ש"ח

**שווי שוק במעוגל: 185,500,000 ₪**

## לסיכום:

השווי העדכני משקף עליית שווי בסך של 3.5 מ' ש"ח ביחס לשווי במועד 30/9/2025, כלומר עלייה בשיעור של כ- 1.92%.

\* ב- 31/12/2024 שווי הקרקע בנכס הנדון נקבע לפי בסיס של 7.4 מ' ש"ח/דונם. נכון למועד הקובע 31/12/2025 לא נמצאו אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי הקרקע - וזאת בהיעדר עסקות השוואה רלוונטיות באזור התעשייה סגולה. על הצד הזהיר נקבע שווי הקרקע במועד 31/12/2025 לפי בסיס של 7.5 מ' ש"ח/דונם.



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (ניו)



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



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

### טבלת רגישות

שווי הנכס בגישת ההכנסות 50,808,000 ₪

סה"כ הכנסות לשנה 8,724,240 ₪ (נכון למועד הקובע)

שיעור היוון 6.5%

שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים 134.67 מ' ₪

סה"כ שווי הנכס: 185.5 מ' ₪.

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

7.15%	6.5%	5.85%	שיעור היוון כולל
49,688,000 ₪	50,808,000 ₪	51,761,000 ₪	שווי בגישת ההכנסות בש"ח

בדיקת רגישות (ללא שינוי בערך הקרקע):

הפחתה של כ- 1.12 מ' ₪	עלייה של 10%	שיעור היוון:
תוספת של כ- 0.953 מ' ₪	ירידה של 10%	
הפחתה של כ- 5.08 מ' ₪	עלייה של 10%	דמי שכירות
תוספת של כ- 5.081 מ' ₪	ירידה של 10%	ממוצעים:
לא רלבנטי (תפוסה מלאה)	עלייה בשיעור התפוסה -	שיעור תפוסה:
הפחתה של כ- 5.081 מ' ₪	ירידה של 10%	

בדיקת רגישות - שינויים בערך הקרקע הדחוי:

עליית שווי בשיעור של 10% - תוספת של כ- 13.467 מ' ₪

ירידת שווי בשיעור של 10% - ירידה של כ- 13.467 מ' ₪



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I. ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שטאות המקרקעין בישראל (ניו)



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 כנ"ל, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נכון למועד הקובע 31/12/2025 ייקבע לסך של **185,500,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

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 המקרקעין בישראל (תי)



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**

שוי	דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	
הגנס	מתום	עד ל- 31/12/2032	חודשים	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
לפי חלקיו	תקופת השכירות	לפי שיעור	להיוון מתום תקופה	הגנס	תום	מכחי	עד				בחודש	
השונים	למועד הקובע	היוון של 7.15%	עד	השונים	תקופת	של 7.15%	סיום					
השוכר	ב- 7.15%	ל- 31/12/2032	לחודש	שכירות			תקופה					
1א	6,052,692 ₪	3,477,099 ₪	4,156,204 ₪	53	91,140 ₪	62.00 ₪	2,575,593 ₪	930	31/07/2028	90,699 ₪	1,470	61.70 ₪
2א	3,758,438 ₪	3,066,483 ₪	3,304,700 ₪	71	56,880 ₪	60.00 ₪	691,955 ₪	390	31/01/2027	55,145 ₪	948	58.17 ₪
	9,811,130 ₪	סה"כ			148,020 ₪					145,844 ₪	2,418	סה"כ

דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	
מתום	עד ל- 31/12/2032	חודשים	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
תקופת	לפי שיעור	להיוון מתום תקופה	הגנס	תום	(PV)	עד					
השכירות למועד הקובע	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת		סיום					
ב- 6.5%	ל- 31/12/2032	שכירות				תקופה					
					i=6.5%						השוכר
											ח
	6,993,374 ₪	7,104,347 ₪	81	108,000 ₪	60.00 ₪	317,310 ₪	90	31/03/2026	106,342.00 ₪	1,800	59.08 ₪
	621,633 ₪	631,498 ₪	81	9,600 ₪	48.00 ₪	28,112 ₪	90	31/03/2026	9,421.36 ₪	200	47.11 ₪
	7,960,430 ₪	סה"כ									

דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש		
מתום תקופת	עד ל- 31/12/2032	חודשים	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר		
השכירות	לפי שיעור	להיוון מתום תקופה	הגנס	תום	(PV)	עד						
למועד הקובע	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת		סיום						
ב- 6.5%	ל- 31/12/2032	שכירות				תקופה						
					i=6.5%						השוכר	
											ג	
	2,973,964 ₪	2,466,567 ₪	2,626,894 ₪	72	43,920 ₪	60.00 ₪	507,397 ₪	360	31/12/2026	43,551 ₪	732	59.50 ₪
	סה"כ											



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



האקדמיה למחקר ויישום  
שטאות המקרקעין בישראל (תי)



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



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

שיו	דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	דמ"ש
הגנס	מתום	עד ל- 31/12/2032	חדשים	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	בחודש
לפי חלקיו	תקופת השכירות	לפי שיעור	להיוון מתום תקופה	הגנס	תום	נוכחי	עד					
השונים	למועד הקובע	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב- 6.5%		ל- 31/12/2032	לחודש	שכירות		תקופה					
ה	3,032,025 ₪	1,637,967 ₪	1,960,665 ₪	50	44,835 ₪	61.00 ₪	1,394,059 ₪	1,028	09/11/2028	44,444 ₪	735	60.47 ₪
ד	4,785,068 ₪	2,958,513 ₪	3,470,844 ₪	53.57	74,420 ₪	61.00 ₪	1,826,555 ₪	913	14/07/2028	64,911 ₪	1,220	53.21 ₪
										109,355 ₪		
	7,817,094 ₪	סה"כ										

שיו	דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	דמ"ש
הגנס	מתום	עד ל- 31/12/2032	חדשים להיוון	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	לחודש
לפי חלקיו	תקופת השכירות	לפי שיעור	מתום תקופה	הגנס	תום	נוכחי	עד					
השונים	למועד הקובע	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב- 6.5%		ל- 31/12/2032	לחודש	שכירות		תקופה					
ו	4,624,197 ₪	4,070,380 ₪	4,266,495 ₪	75	69,000 ₪	60.00 ₪	553,817 ₪	269	30/09/2026	63,101 ₪	1,150	54.87 ₪

שיו	דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	דמ"ש
הגנס	מתום	עד ל- 31/12/2032	חדשים להיוון	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	לחודש
לפי חלקיו	תקופת השכירות	לפי שיעור	מתום תקופה	הגנס	תום	נוכחי	עד					
השונים	למועד הקובע	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת	של 6.5%	סיום					
	ב- 6.5%		ל- 31/12/2032	שכירות			תקופה					
									דמ"ש לחודש			
						182,697 ₪	57	28/02/2026	96,390 ₪	1,750	55.08 ₪	שוכר ז - שנה 1
						1,134,582 ₪	357	28/02/2027	98,175 ₪	1,750	56.10 ₪	שוכר ז - שנה 2
						1,123,326 ₪						
						2,247,308 ₪	717	28/02/2029	99,960 ₪	1,750	57.12 ₪	שוכר ז - שנים 3-4
	6,914,797 ₪	3,518,465 ₪	4,288,216 ₪	46	105,000 ₪	60.00 ₪	2,090,309 ₪					

שיו	דחוי	היוון	מספר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראויים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	דמ"ש
הגנס	מתום	עד ל- 31/12/2032	חדשים	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	לחודש
לפי חלקיו	תקופת	לפי שיעור	להיוון מתום תקופה	הגנס	תום	(PV)	עד					
השונים	השכירות	היוון של 6.5%	עד	השונים	תקופת		סיום					
	למועד הקובע	ב- 6.5%	ל- 31/12/2032	שכירות			תקופה					
						i=6.5%						
	6,993,374 ₪	7,104,347 ₪	81	108,000 ₪	60.00 ₪	317,310 ₪	90	31/03/2026	106,342.00 ₪	1,800	59.08 ₪	
	621,633 ₪	631,498 ₪	81	9,600 ₪	48.00 ₪	28,112 ₪	90	31/03/2026	9,421.36 ₪	200	47.11 ₪	
	7,960,430 ₪	סה"כ										



חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שכונות המקרקעין בישראל (ניו)



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

### סיכום תחשיבי האקסל הנ"ל

השווי בש"ח	מספר שוכר בחוות הדעת
10,011,128	א'1, א'2
10,505,986	ב
2,973,964	ג
7,817,094	ה', ד'
4,624,197	ו'
6,914,797	ז'
7,960,430	ח'
50,807,596	סה"כ

במעוגל: 50,808,000 ₪

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, 18/3/2026  
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 31/12/2025.

**הערכות קודמות**

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 21/5/2024, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 255.0 מ' נה נכון למועד 31/3/2024.  
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 24/11/2025, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 274.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 30/9/2025.  
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 4/1/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 31/12/2025, 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 31/12/2025.

## 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) 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.



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 - 30/12/2025 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- 4/3/2026 זהה לרישום הזכויות על פי הנסחים הקודמים ששימשו אותנו בחוות הדעת הקודמת.
4. בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 31/12/2025 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 וב- 17/11/2025 נערך דיון בדבר ההתנגדויות שהוגשו.



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 היוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור היוון 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 השלישי 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 30/9/2025 ל- 31/12/2025 אומנם ירד מדד המחירים ב- 0.6%, אולם מסוף שנת 2024 ועד סוף שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 2.4%. ריבית בנק ישראל ירדה בשתי פעימות מתחילת שנת 2025 והיא עומדת נכון לכתיבת דו"ח זה (מרץ 2026) על שיעור של 4.0%. הורדת ריבית עשויה להביא להעלאת הביקוש ולעידוד ההשקעות בנדל"ן - דבר שעשוי בהמשך להוריד 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, וכך גם הפחתה בשיעור התשואה מביאה לעליית שווי נכסים אלה. המדובר בשני "כוחות משולבים" הפועלים על שוק הנדלן. להערכתנו, בשנה החולפת טרם נמצאו סימנים מובהקים לשינוי מגמה בשוק הנדלן. ההשפעה של הגורמים הנ"ל על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון הראשון של שנת 2026.



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.



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.  
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 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 - 6.34%.



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	146,710
2	3,200	154,830
3	4,558	226,067
4 (אגף מזרחי)	2,170	113,826
4 (אגף מערבי)	3,271	185,082
5	4,300	216,775
6-7	8,500	428,188
סה"כ	28,723 מ"ר	1,471,478 ₪

### תחשיבי ההערכה

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

מבנה מס' 1	₪ 26,442,470
מבנה מס' 2	₪ 30,094,919
מבנה מס' 3	₪ 43,112,745 +
מבנה מס' 4 (מזרח)	₪ 21,602,332
מבנה מס' 4 (מערב)	₪ 34,436,697
מבנה מס' 5	₪ 40,264,762
מבנים מס' 6-7	₪ 82,305,040
סה"כ	₪ 278,258,965

שווי שוק במעוגל: 278,300,000 ₪

### לסיכום:

השווי העדכני משקף עליית שווי בסך של 4.3 מ' ₪ ביחס לשווי במועד 30/9/2025, כלומר עלייה בשיעור של כ- 1.57%.



גלעד יצחקי - כלכלן ושמואי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושמואי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושמואות 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	₪ 278,300,000
סה"כ הכנסות לשנה	₪ 17,657,736 (נכון למועד הקובע)
שיעור היוון כולל	6.34%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	5.71%	6.34%	6.97%
שווי הנכס בש"ח	309,242,312	₪ 278,300,000	₪ 253,339,110

שיעור היוון:	עלייה של 10% -	הפחתה של כ- 24.961 מ' ₪
	ירידה של 10% -	תוספת של כ- 30.942 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% -	תוספת של כ- 28.065 מ' ₪
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.638 מ' ₪
שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה -		לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.638 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 כנ"ל, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נכון למועד הקובע 31/12/2025 ייקבע לסך של **278,300,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

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



גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושומאי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושמואות 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**

**מבנה 1**

מבנה 1											
א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלקות 47-52 בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
דולינה גרופ - אולם אחסנה	52.34 ₪	1,900	99,454 ₪	08/01/2027	367	1,180,505 ₪	53.00 ₪	100,700 ₪	17,902,222 ₪	16,789,027 ₪	17,969,533 ₪
1 ינואר 2026											
דולינה גרופ - משרדים	66.76 ₪	620	41,388 ₪	08/01/2027	367	491,273 ₪	67.00 ₪	41,540 ₪	7,384,889 ₪	6,925,682 ₪	7,416,956 ₪
דולינה גרופ - גלריה	28.76 ₪	204	5,868 ₪	08/01/2027	367	69,647 ₪	29.00 ₪	5,916 ₪	1,051,733 ₪	986,335 ₪	1,055,981 ₪
	סה"כ		146,710 ₪				סה"כ	148,156 ₪			26,442,470 ₪
	ממוצע		53.86 ₪				ממוצע	54.39 ₪		סה"כ מבנה 1	

**מבנה 2**

מבנה 2											
א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלקות 47-52 בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
קוסנינו	48.38 ₪	3,200	154,830 ₪	14/07/2027	553	2,723,879 ₪	53.00 ₪	169,600 ₪	30,151,111 ₪	27,371,039 ₪	30,094,919 ₪

**מבנה 3**

מבנה 3											
א.ת. צפוני קיסריה - מגרש שלב א' - חלקי חלקות 47-52 בגוש 12408											
שוכר	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראויים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אליאס וקסמן - אולם	47.64 ₪	2,269	108,097 ₪	06/07/2028	905	3,017,208 ₪	53.00 ₪	120,257 ₪	21,379,022 ₪	18,248,785 ₪	21,265,994 ₪
אליאס וקסמן - משרדים ק.ק.	78.98 ₪	129	10,189 ₪	06/07/2028	905	284,392 ₪	80.00 ₪	10,320 ₪	1,834,667 ₪	1,566,042 ₪	1,850,434 ₪
אליאס וקסמן - משרדים גלריה	56.42 ₪	208	11,735 ₪	06/07/2028	905	327,539 ₪	57.00 ₪	11,856 ₪	2,107,733 ₪	1,799,127 ₪	2,126,666 ₪
אליאס וקסמן - גלריה	27.58 ₪	426	11,750 ₪	06/07/2028	905	327,959 ₪	28.00 ₪	11,928 ₪	2,120,533 ₪	1,810,053 ₪	2,138,012 ₪
אולם SMO-EL	49.91 ₪	1237	61,741 ₪	30/06/2028	899	1,712,808 ₪	53.00 ₪	65,561 ₪	11,655,289 ₪	9,959,212 ₪	11,672,021 ₪
משרדים ק.ק. SMO-EL	60.18 ₪	139	8,365 ₪	30/06/2028	899	232,062 ₪	60.00 ₪	8,340 ₪	1,482,667 ₪	1,266,909 ₪	1,498,971 ₪
משרדים גלריה SMO-EL	60.18 ₪	204	12,277 ₪	30/06/2028	899	340,580 ₪	60.00 ₪	12,240 ₪	2,176,000 ₪	1,859,349 ₪	2,199,929 ₪
גלריית אחסנה SMO-EL	25.52 ₪	75	1,914 ₪	30/06/2028	899	53,107 ₪	27.00 ₪	2,025 ₪	360,000 ₪	307,613 ₪	360,720 ₪
	סה"כ		226,067 ₪				סה"כ	242,527 ₪			43,112,745 ₪
	ממוצע		49.60 ₪				ממוצע	53.21 ₪			
1 ינואר 2026											



גלעד יצחקי - כלכלן ושמואי מקרקעין  
איתי יובל - גיאוגרף ושמואי מקרקעין  
ג.י. כלכלה ושמואות 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**

מבנים 4-5 בחטיבת הקרקע בקיסריה - חלקות 46, 45, 47 בגוש 12408											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 4 - חלק מזרחי השוכר סיאט דיאגנוסטיקה
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
לפי חלקיו	לפי חלקיו	לפי שיעור	השונים	תום	מנחי	עד	סיום			בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	לחודש	שכירות	של 6.5%	תקופה					
17,217,202 ₪	13,033,467 ₪	17,252,089 ₪	97,043 ₪	53.00 ₪	4,183,735 ₪	1,603	14/06/2030	89,898 ₪	1,831	49.10 ₪	אולם אחסנה - שנה שלישית ואילך
2,379,160 ₪	1,769,080 ₪	2,341,689 ₪	13,172 ₪	37.00 ₪	610,080 ₪	1,603	14/06/2030	13,109 ₪	356	36.82 ₪	תוספת משרדים
2,005,970 ₪	1,502,482 ₪	1,988,800 ₪	11,187 ₪	33.00 ₪	503,488 ₪	1,603	14/06/2030	10,819 ₪	339	31.91 ₪	גלריית אחסנה
21,602,332 ₪	סה"כ	121,402 ₪	55.95 ₪					113,826 ₪	2,170	52.45 ₪	במועד הקובע

**מבנה 4 - חלק מערבי**

מבנה מס' 4 - חלק מערבי											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 4 - חלק מערבי השוכר גיברט
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
לפי חלקיו	לפי חלקיו	לפי שיעור	השונים	תום	מנחי	עד	סיום			בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	לחודש	שכירות	של 6.5%	תקופה					
25,732,134 ₪	22,760,182 ₪	25,675,556 ₪	144,425 ₪	53.00 ₪	2,971,952 ₪	689	30/11/2027	137,225 ₪	2,725	50.36 ₪	אולם - מימוש אופציה
1,379,747 ₪	1,214,717 ₪	1,370,311 ₪	7,708 ₪	41.00 ₪	165,030 ₪	689	30/11/2027	7,620 ₪	188	40.53 ₪	משרדים ק.ק. בתקופת האופציה
4,007,138 ₪	3,527,848 ₪	3,979,733 ₪	22,386 ₪	41.00 ₪	479,290 ₪	689	30/11/2027	22,130 ₪	546	40.53 ₪	משרדים בגלריה בתקופת האופציה
3,317,678 ₪	2,925,532 ₪	3,300,267 ₪	18,564 ₪	34.00 ₪	392,146 ₪	689	30/11/2027	18,107 ₪	546	33.16 ₪	גלריית אחסנה בתקופת האופציה
34,436,697 ₪	סה"כ	193,083 ₪	59.03 ₪					185,082 ₪	3,271	56.58 ₪	במועד הקובע

**מבנה 5**

מבנה מס' 5											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	מבנה מס' 5 השוכר אור מאניה
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
לפי חלקיו	לפי חלקיו	לפי שיעור	השונים	תום	מנחי	עד	סיום			בחודש	
השונים	ב-6.5%	היוון של 6.75%	לחודש	שכירות	של 6.5%	תקופה					
34,628,846 ₪	25,845,524 ₪	34,391,111 ₪	193,450 ₪	53.00 ₪	8,783,322 ₪	1,633	14/07/2030	185,742 ₪	3,650	50.89 ₪	אולם אחסנה - שנים 6-10
1,755,699 ₪	1,302,630 ₪	1,733,333 ₪	9,750 ₪	39.00 ₪	453,068 ₪	1,633	14/07/2030	9,581 ₪	250	38.32 ₪	משרדים שנים 6-10
3,880,217 ₪	2,865,787 ₪	3,813,333 ₪	21,450 ₪	33.00 ₪	1,014,430 ₪	1,633	14/07/2030	21,452 ₪	650	33.00 ₪	גלריית אחסנה שנים 6-10
40,264,762 ₪	סה"כ	224,650 ₪	49.37 ₪					216,775 ₪	4,550	47.64 ₪	במועד הקובע



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



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

## מבנים 6-7

מבנים 6 ו-7 בחטיבת הקרקע בקיסריה - חלקות 47, 45 בגוש 12408 - השוכר "קוגול"											
שוי	דחוי	היוון	סה"כ דמ"ש	דמ"ש ראים	הכנסה תפעולית	מספר	סיום	סה"כ דמי	שטח	דמ"ש	המושכר
הנכס	למועד הקובע	לצמיתות	לחלקי	למ"ר לאחר	נקייה בערך	ימים	תקופה	שכירות	במ"ר	למ"ר	
לפי חלקיו	ב-6.5%	לפי שיעור	הנכס	תום	מנחי	עד				בחודש	
השונים		היוון של 6.75%	השונים	תקופת	של 6.5%	תקופה					
		לחודש	לחודש	שכרות							
75,816,965 ₪	60,259,615 ₪	76,084,444 ₪	427,975 ₪	50.35 ₪	15,557,350 ₪	1,333	14/09/2029	392,766 ₪	8,500	46.21 ₪	אלמונת אחסנה - שנה רביעית ואילך
1,584,808 ₪	1,239,618 ₪	1,565,156 ₪	8,804 ₪	31.00 ₪	345,189 ₪	1,333	14/09/2029	8,715 ₪	284	30.69 ₪	תוספת בעבור משרדים בשני המבנים
3,079,584 ₪	2,417,847 ₪	3,052,800 ₪	17,172 ₪	27.00 ₪	661,737 ₪	1,333	14/09/2029	16,706 ₪	636	26.27 ₪	גלריית אחסנה במבנה 6
1,823,683 ₪	1,795,222 ₪	2,266,667 ₪	12,750 ₪	1.50 ₪	28,462 ₪	1,333	14/09/2029	10,000 ₪	8,500	1.18 ₪	התאמות בשני המבנים
82,305,040 ₪	סה"כ		466,701 ₪	54.91 ₪				428,188 ₪	8,500	50.38 ₪	במועד הקובע

1 ינואר 2026

## סה"כ בגישת ההכנסות

26,442,470 ₪	מבנה מס' 1
30,094,919 ₪	מבנה מס' 2
+ 43,112,745 ₪	מבנה מס' 3
21,602,332 ₪	מבנה מס' 4 (מזרח)
34,436,697 ₪	מבנה מס' 4 (מערב)
40,264,762 ₪	מבנה מס' 5
82,305,040 ₪	מבנים מס' 6-7
278,258,965 ₪	סה"כ