

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה	3
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקרים)	
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה	27
מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה חשבון המבקר	28
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	29
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	31
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	33
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	38
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026	41
מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
דוח סקירה מיוחד של רואה חשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד	50
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	51
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	52
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	53
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	56
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	
הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

אנו מתכבדים בזאת להגיש לבעלי המניות את דין וחשבון הדירקטוריון של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה והחברות המאוחדות שלה "**הקבוצה**") לגבי פעילות הקבוצה בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

דוח זה כולל הסברים לגבי האירועים והשינויים המהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה כאמור, והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, כפי שפורסם על ידי החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025 ביום 23 במרץ, 2026.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. השפעת מבצע "שאגת הארי" על המצב הכלכלי במשק ועל פעילות החברה

לפרטים אודות השפעת מבצע "שאגת הארי" על פעילותה של החברה, תוצאותיה הכספיות וכן בדבר פגיעת טיל במתחם בבעלות החברה ותוצאותיו ר' ביאורים 1 ג' ו – 5(7) לדוחות הכספיים תמציתים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026, המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

1.2. <u>תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית</u>

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בהמשך יציבות בענף הנדל"ן המניב בתחומי הלוגיסטיקה והתעשיה 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 שמרה על שיעור תפוסה גבוה מאוד של כ – 98.5% בנכסיה המניבים בישראל וברומניה, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות.

בתקופת הדיווח נרשמה עליה של כ – 1.1% במדד המחירים לצרכן. מרביתם המכריע של הסכמי ומחירי השכירות של שוכרי הקבוצה צמודים למדד המחירים לצרכן. כמו כן, שינוי במדד המחירים לצרכן משפיע על הוצאות המימון בגין סדרות אגרות החוב של החברה הצמודות למדד (סדרה ט' וסדרה יב' המהוות כ – 2.4% וכ – 24%, בהתאמה מסך יתרות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה).

נכון למועד הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 3.75% וריבית הפריים על שיעור של 5.25%. לאחר תום תקופת הדיווח וביום 6 ביולי 2026 הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית ב – 0.25% כך שזו עומדת, נכון למועד הדיווח, על שיעור של 3.5%. שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על שינוי הריבית הנצברת בגין סדרת ניירות הערך המסחריים של החברה (נע"מ סדרה 1), המהווה כ – 7% מסך יתרות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה, ואשר נושאת ריבית הצמודה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח +0.2%.

בתחום שירותי הארכיבאות נצפתה בישראל מגמה של האטה ושחיקה קלה במחירי השירותים ומנגד, בעקבות רכישת תיבות מנוהלות מצד שלישי, חלה עליה בהיקף בתיבות המנוהלות ע"י החברה בישראל. במקביל ברומניה נמשכת מגמת הגידול בתיבות המנוהלות.

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

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

יחד עם זאת, לתנודות בשערי החליפין בתקופה השפעה ישירה על הונה של החברה, בשל קרן הון מהפרשי תרגום בגין נכסים והשקעות בחו"ל וכן מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים המוחזקות במט"ח בחו"ל ומהפרשי שער בגין הלוואה במט"ח מתאגיד בנקאי בישראל המומרות ליתרות שקליות לצרכי הדוחות הכספיים של החברה.

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

1.3. <u>פעילות הקבוצה בתקופת הדיווח</u>

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופת הדיווח בתחומים בהם פועלת הקבוצה:

א. <u>השכרת מבנים</u>

לקבוצה נכסים מניבים בישראל וברומניה בשטח כולל של כ – 611 אלפי מ״ר הכוללים כ – 573 אלפי מ״ר לשימושי תעשיה ולוגיסטיקה, כ – 25 אלפי מ״ר במקבצי דיור וכ – 13 אלפי מ״ר לשימושים מסחריים ואחרים. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה כולל של כ – 98.5%.

1. בישראל

א. נכון ליום 30 ביוני 2026, לקבוצה נכסים מניבים בישראל בשטח של כולל של כ - 571 אלפי מ״ר, מתוכם כ - 54 אלפי מ״ר מושכרים לחברות הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 30 ביוני 2026 הינו מעל 99%. מרבית הנכסים הינם בבעלותה המלאה של הקבוצה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. הנכסים פזורים ברחבי הארץ ומושכרים לשוכרים רבים.

ב. 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.

ג. 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, תעשיה עתירת ידע, תחנת תדלוק ומוסכים.

ד. במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה את הקמתו של המבנה הלוגיסטי השני באזור תעשייה עמק שרה בבאר שבע, בשטח בנוי של כ – 4,900 מ״ר אשר הושכר, בדומה למבנה הראשון במתחם, לחברת הקבוצה במגזר הארכיב וזאת במסגרת מגמת החברה להעביר חלק מפעילות מגזר הארכיב מאזורי התעשיה בברקן ואריאל מערב לבאר שבע והשכרת הנכסים שיתפנו לשוכרים חיצוניים. במסגרת העברת חלק מפעילות הארכיב לבאר שבע כאמור לעיל, פונה במהלך התקופה מבנה אשר הושכר לחברות הקבוצה במגזר הארכיב באזור התעשיה ברקן בשטח בנוי של כ – 2,900 מ״ר ואשר הושכר במלואו לשוכרת חיצונית.

ה. במהלך תקופת הדיווח השלימה החברה את הקמתו של מבנה תעשייתי באזור תעשייה כרמיאל, בשטח בנוי של כ- 5,200 מ״ר אשר הושכר במלואו לשוכרת חיצונית.

ו. ביום 2 באפריל 2026, נפגעו 4 מבנים בבעלות חברת בת של החברה (100%) הממוקמים באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה כתוצאה מנפילת טיל ששוגר מאיראן במסגרת מבצע ״שאגת האריה״. בעקבות הפגיעה האמורה ולאחר בחינת הנזקים נמצא כי לשלושה מהמבנים נגרמו נזקים אשר אינם פוגעים ביכולת השימוש שלהם ע״י השוכרים הקיימים ואילו למבנה הרביעי נגרם נזק משמעותי אשר בעקבותיו לא היה ניתן להמשיך את השימוש בו ע״י השוכרים הקיימים ולאחר תום תקופת הדיווח החלה החברה בהריסתו.

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

שם ואתר הפרויקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.26 (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 שלב א' מבנה 3	10,000	5,000	37.8	32.8	5	2.3	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 2	11,200	5,000	29.2	22.7	6.5	2.1	מחצית 2/2026
כרמיאל מבנה 3	8,100	3,600	21.2	13	8.1	1.5	מחצית 1/2027
סה"כ	**29,300 מ"ר**	**13,600 מ"ר**	**88.2**	**68.5**	**19.6**	**5.9**	

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

שם ואתר הפרוייקט	שטח המקרקעין במ"ר	שטח בנוי במ"ר (הערכה)	עלות הקמת הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש"ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.26 (במיליוני ש"ח)	יתרת עלות השקעה חזויה להשלמת הפרויקט (במיליוני ש"ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרויקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמת הפרויקט
באר שבע שלב ב'	24,000	30,000	176	56	120	12.6	בהליכי תכנון – 2028-2029
חריש *	41,000	33,000	241	109.1	132	17.8	בהליכי תכנון – 2028-2029
אריאל מערב	17,700	7,000	40.6	16.1	24.5	3.4	בהליכי תכנון – 2027-2028
סה"כ	**82,700**	**70,000 מ"ר**	**457.6**	**181.2**	**276.5**	**33.8**	

* לפרטים נוספים בדבר זכיית החברה במכרז להקצאת חטיבת קרקע נוספת בחריש במהלך תקופת הדיווח ר' גם סעיף 1.3 (1) א (ג) לעיל.

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

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

** ליום 30.6.2026 הצטברו לחברה עלויות בקשר עם הזכויות להקצאת מקרקעין כאמור לעיל בסך כולל של כ – 12.8 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.

2. ברומניה

א. נכון ליום 30 ביוני 2026, בבעלות הקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ – 40 אלפי מ״ר, מתוכם כ – 16 אלפי מ״ר המשוכרים לחברת הקבוצה במגזר הארכיב. שיעור התפוסה של נכסי החברה ברומניה ליום 30 ביוני 2026 הינו כ – 85%.

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.
בשנים 2024 ו – 2025 השלימה החברה את הקמתם של שני מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של 13,500 מ״ר המושכרים לשוכרים חיצוניים.

ג. במהלך תקופת הדיווח המשיכה 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 הפרויקט הכוללת החזויה (במיליוני ש״ח)	שווי מוצג בדוחות ליום 30.6.26 (במיליוני ש״ח)	יתרת עלות השקעה חזויה להשלמת הפרויקט (במיליוני ש״ח)	הכנסות שנתיות חזויות לפרויקט בהשכרה מלאה (במיליוני ש״ח)	סטטוס ומועד חזוי להשלמה
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – **B2**	32,000	(1) 16,500	39.4	28.6	10.8	3.5	בניה – מחצית 2/2026
מתחם הארכיב – מבנה מס׳ 3	12,000	(1) 6,000	14	1.5	12.5	1.2	בהליכי הוצאת היתר בניה - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – **B1**	34,000	(1) 17,000	46.7	11.3	35.4	3.5	בתכנון - 2027
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – **C2**	24,000	(1) 12,000	32.9	7.9	25	2.5	בתכנון - 2028
מתחם הארכיב – מבנה מס׳ 4	14,000	(1) 7,000	16.1	1.5	14.6	1.3	בתכנון - 2028
פארק מסחר **AC**	32,000	(3) 8,000	24.2	7.5	16.7	2.2	בתכנון - 2028
פארק לוגיסטי מערב בוקרשט – **C1**	24,000	(1) 12,000	32.9	7.9	25	2.5	בתכנון - 2029
סה״כ	**172,000 מ״ר**	**78,500 מ״ר (9)**	**206.2**	**66.2**	**140**	**16.7**	

*** הנתונים הכספיים הינם תרגום של מטבע האירו לפי שע״ח ש״ח/אירו ליום 30 ביוני, 2026.**

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׳ בדוח התקופתי לשנת 2025.

ד. לקבוצה מספר חטיבות קרקע נוספות ברומניה בשטח כולל של כ – 463 דונם המוצגות בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026 במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של כ – 37 מליוני ש"ח.

ב. <u>הקמת מבנים ודירות למגורים</u>

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

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 בשיווקו של הפרויקט. עד ליום 30 ביוני, 2026 חתמה החברה על שבעה הסכמי מכר בגין 8 יחידות דיור (מתוכם הסכם אחד הינו בגין שתי יחידות דיור וכולל תנאי מתלה אשר טרם התקיים עד למועד הדיווח). כמו כן לאחר תום תקופת הדיווח ועד למועד הדיווח חתמה החברה על הסכם מכר נוסף כך שבסך הכל חתמה החברה עד למועד הדיווח על הסכמים למכירת 9 יחידות דיור בפרויקט.
ההכנסות הצפויות להיות מוכרות מהפרויקט, הכוללות את ההכנסות ממתן שירותי הבניה לבעלי הזכויות ואת ההכנסות בגין מכירת הדירות לרוכשים חיצוניים מוערכות בכ – 434 מיליוני ש"ח. עלות ההקמה הכוללת לפרויקט, כולל שווי המקרקעין, עלויות הבינוי, השיווק והמימון, מוערכת בכ – 344 מיליוני ש"ח והרווח הצפוי לפרויקט, לפני מס, מוערך בכ – 90 מיליוני ש"ח (מתוכו חלק החברה 60%).

2. <u>קרקע למגורים עתלית:</u>

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. <u>קרקע למגורים באור עקיבא:</u>

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.

ג. **<u>מתן שירותי ארכיבאות</u>**

נכון ליום 30 ביוני, 2026 מנהלת הקבוצה כ – 4.102 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.561 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.663 מיליון תיבות), לעומת כ – 4.019 מיליון תיבות בישראל וכ – 1.536 מיליון תיבות ברומניה (ובסה"כ כ – 5.555 מיליון תיבות) נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

במהלך התקופה החלה החברה בהליך להעברת חלק מתיבות הארכיב המאוחסנות במבני הקבוצה באזורי התעשיה בברקן ובאריאל מערב לעיר באר שבע. במסגרת המהלך יועברו כ – 1 מיליון תיבות ארכיב לאחסנה בשני מבנים חדשים בבעלות הקבוצה בבאר שבע, אשר הקמתו של אחד מהם הסתיימה בסוף שנת 2025 והקמתו של המבנה השני הסתיימה במהלך הרבעון השני של שנת 2026 (ר' גם סעיף 1.3 (א) 1 לעיל). במקביל פונה מבנה אשר היה בשימוש חברות הארכיב באזור התעשיה בברקן ואשר הושכר לשוכרת חיצונית. במהלך השנה הקרובה צפויות חברות הארכיב לפנות שני מבנים נוספים בברקן ובאריאל מערב אשר יושכרו לשוכרים חיצוניים.

במהלך התקופה חתמה החברה על הסכם לרכישת כ – 110 אלף תיבות ארכיב מנוהלות מצד שלישי בתמורה לסך כולל של כ – 2.6 מיליון ש"ח (אשר טרם שולמו למועד הדיווח) והשלימה את העברתן למחסני החברה עד לתום תקופת הדוח.

ד. **<u>הקמה ותפעול מערכות סולאריות ומערכות אגירה</u>**

בסוף שנת 2020 החלה החברה בפרויקט להקמתן של מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) להפקת חשמל מאנרגית השמש על גגות המבנים אשר בבעלות הקבוצה וזאת במסגרת אסדרה תעריפית של רשות החשמל. נכון ליום 30 ביוני, 2026 השלימה החברה את הקמתן והפעלתן של 62 מערכות בהיקף מותקן של כ – 18.1 מגה וואט אשר הניבו לחברה בתקופת הדיווח הכנסות של כ – 5.7 מיליוני ש"ח לעומת כ – 5.2 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

החברה נמצאת בהליכי תכנון והקמה של כ – 17 מערכות נוספות בהיקף מותקן של כ – 7.5 מגה וואט.

נכון ליום 30 ביוני 2026, נצברו עלויות בגין הקמת המערכות הסולאריות, לפני פחת, בסך כולל של כ – 85.2 מיליוני ש"ח המוצגות בעלות מופחתת במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה את הקמתו של מתקן לאגירת חשמל בהיקף של כ – 3 מגה וואט שעה 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 בשלבים מתקדמים לחיבור מתקן אגירה נוסף בהיקף של כ – 1.7 מגה וואט שעה במבנה החברה במרכז המסחרי רמת הנשיא בחיפה.

החברה נמצאת בהליכי תכנון להקמתן של שבע מערכות נוספות לאגירת חשמל בהיקף כולל של כ – 127 מגה וואט שעה באתרים שבבעלותה.

החברה בוחנת הקמתם של מתקנים נוספים לאגירת חשמל בהיקפים שונים באתרים אשר בבעלותה בשילוב של מערכות סולאריות.

1.4. <u>מצב כספי</u> (במיליוני ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.6.2026</u>	<u>ליום 31.12.2025</u>	<u>הערות והסברים</u>
נכסים שוטפים	576.8	433.8	העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקר מעלייה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה בסך 125.9 מיליון ש"ח (נובעת בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות חוב של החברה בקיזוז רכישת נדל"ן להשקעה שאירעו בתקופה), מעלייה בפיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי בסך 9.2 מיליון ש"ח, מעלייה במלאי דירות למכירה בסך 3.8 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.1 לעיל), מעלייה ביתרות מס הכנסה לקבל בסך 3.3 מיליון ש"ח ומעלייה ביתרות חייבים ויתרות חובה בסך 1.7 מיליון ש"ח, המקוזזת בחלקה מירידה ביתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך 0.9 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לבניה למגורים	233.6	233.5	לפרטים נוספים ר' סעיפים 3.2.2 ו – 3.2.3 לעיל.
נכסים פיננסים ויתרות חייבים שאינם שוטפים	31.5	35	הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים, נטו בסך 2.4 מיליון ש"ח, ממיון הלוואות מחברות מוחזקות ואחרים לזמן קצר בסך של 1.2 מיליון ש"ח ומפירעונן בסך של 1.2 מיליון ש"ח. ירידה זו קוזזה בחלקה על ידי השקעה בנכסים פיננסיים, נטו בסך 0.3 מיליון ש"ח.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	97	98.4	הירידה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מדיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך כולל של 7.3 מיליון ש"ח המקוזזת בחלקה מרווחים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, בסך של כ – 5.9 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	4,352.3	3,735.4	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מרכישת נדל"ן להשקעה בסך 561.2 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בגין הרכישה ר' סעיף 1.3(א)(1)(ב) לעיל), ממיון מסעיף נדל"ן בהקמה עקב מבנה שבנייתו הסתיימה באזור תעשייה כרמיאל בסך 33.6 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3(א)(1)(ה) לעיל), ממיון מסעיף הרכוש הקבוע עקב פינוי מחסן של חברת הקבוצה במגזר הארכיב באזור תעשייה ברקן והשכרתו לחיצוניים בסך 22 מיליון ש"ח, מעליות שווי, נטו בסך 3.5 מיליון ש"ח ומהשקעות שוטפות בסך 1.6 מיליון ש"ח, המקוזזת בחלקה מהשפעת ירידה בשער החליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה ברומניה בסך 5 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	344.3	355.5	הירידה בתקופת הדיווח נובעת ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה עקב מבנה שבנייתו הסתיימה באזור תעשייה כרמיאל בסך 33.6 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3(א)(1)(ד) לעיל), ממיון לסעיף הרכוש הקבוע עקב נכס שבנייתו הסתיימה בעמק השרה בבאר שבע ומושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב בסך 30.7 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3(א)(1)(ד) לעיל) ומהשפעת קיטון בשער חליפין של האירו על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה ברומניה בסך 7.6 מיליון ש"ח. ירידה זו מקוזזת בחלקה מהשקעות בפרויקטים בבניה בסך כולל של 42.9 מיליוני ש"ח, מזכייה במכרז להקצאת קרקע נוספת באזור תעשייה חריש בסך 16.8 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3(א)(1)(ג) לעיל) ומעליות שווי, נטו בסך 1 מיליון ש"ח.

1.4. <u>מצב כספי</u> (במיליוני ש"ח) (המשך)

<u>סעיף</u>	<u>ליום 30.6.2026</u>	<u>ליום 31.12.2025</u>	<u>הערות והסברים</u>
רכוש קבוע	531.5	516.9	העלייה בתוקפת הדיווח נובעת בעיקרה ממיון מסעיף נדל"ן בהקמה עקב נכס שבנייתו הסתיימה בעמק השרה בבאר שבע ומושכר לחברת הקבוצה במגזר הארכיב בסך 30.7 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3(א)(1)(ד) לעיל) ומהשקעות שוטפות בסך 14 מיליון ש"ח המקוזזת בחלקה ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה עקב פינוי מחסן של חברת הקבוצה במגזר הארכיב באזור תעשייה ברקן והשכרתו לחיצוניים בסך 22 מיליון ש"ח ומפחת שוטף בסך 10 מיליון ש"ח.
זכות שימוש בנכס	4	2.1	הרכב הסעיף והפחתתו נקבעים בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי 16.
יתרת זכאים ויתרות זכות	87.1	58.7	העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה מגידול ביתרת זכאים בסך של 30 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3(א)(1)(ב) לעיל).
התחייבויות שוטפות	367.4	304.7	העלייה בתקופת הדיווח נובעת בעיקרה ממיון הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן הקצר בסך 40.7 מיליון ש"ח, מגידול ביתרות זכאים ויתרות זכות בסך 28.4 מיליון ש"ח, המקוזזת בחלקה מקיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה בסך 8.5 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2.1 לעיל).
התחייבות למתן שירותי בנייה	83.6	92.1	במסגרת פרויקט הבניה ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.2.1 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות	1,987.6	1,332.1	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול ביתרת אגרות החוב של החברה בסך 696.4 מיליון ש"ח (כתוצאה מהרחבת סדרה יא' בסך 354.4 מיליון ש"ח ומהנפקת סדרה יב' בסך 338.3 מיליון ש"ח), המקוזזת בחלקה ממיון הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן הקצר בסך 40.7 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לבעלים של החברה	3,820.1	3,776.1	העלייה בתקופת הדיווח נבעה מהרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 71 מיליון ש"ח אשר קוזזו בחלקם עקב רכישה עצמית בבורסה של מניות החברה בסך 18.8 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 9.5 מיליון ש"ח.
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	23.8	23.5	העלייה בתקופת הדיווח נובעת מחלק הרווח שיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך 1 מיליון ש"ח המקוזזת בחלקה מחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 0.7 מיליון ש"ח.

1.5. <u>תוצאות הפעילות</u> (במיליוני ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2026</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2025</u>	<u>לשנת 2025</u>	<u>הערות והסברים</u>
הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים	128.9	115.7	236.4	העלייה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ – 11.4% נובעת בעיקר מתוספת הכנסות מנכסים חדשים, מעליות במחירי השכירות ומעליית מדד המחירים לצרכן.
הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות	45.2	46.1	92.2	עיקר הירידה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובעת מתרגום פעילות הארכיב של הקבוצה ברומניה לש"ח ומהתחזקותו בהשוואה למטבע האירו.
הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים ודירות למגורים	19.1	4.6	13.1	הכנסות הקבוצה מפרויקט המגורים ברמת אביב. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.3 ב' 1 לעיל.
הכנסות אחרות	7.5	6.9	13.9	ההכנסות האחרות כוללות בעיקרן הכנסות מהפעלת מערכות סולאריות, ממכירת חשמל ומהשכרת ציוד.
עליית ערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	4.6	3.8	184.8	עליות הערך, נטו שבוצעו במחצית הראשונה לשנת 2026 נבעו מעלייה ריאלית בדמי השכירות, מעליה במדד המחירים לצרכן ושיערוך נכסים שבנייתם הסתיימה אשר קוזזו בחלקם כתוצאה מירידת ערך בגין מס הרכישה ששולם במסגרת רכישת נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים בגין הרכישה ראו סעיף 1.3(א)(1)(ב) לעיל).
הוצאות הנהלה וכלליות	(18.9)	(20.5)	(37.4)	לא חל שינוי מהותי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.
הוצאות המימון, נטו	(28.1)	(12.8)	(31.3)	העלייה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מגידול באגרות החוב של החברה והוצאות המימון בגינן.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	5.9	10.6	19.3	הסעיף כולל בעיקר את חלק החברה (50%) ברווחי חברת וי גולד פתרונות הנדסיים לבניה אשר תרמה לחברה כ – 4.4 מיליוני ש"ח בתקופה הדיווח לעומת כ – 5.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת כ – 9.8 מיליוני ש"ח בשנת 2025 וכן מחלק החברה (44%) מרווחי חברת טריכום אשר תרמה לחברה רווח של כ -1.7 מיליוני ש"ח בתקופת הדיווח לעומת רווח של כ – 5.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת רווח של כ – 9.7 מיליוני ש"ח בשנת 2025.
מיסים על ההכנסה	(20.6)	(22.7)	(87.3)	
הרווח הנקי בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלים של חברת האם**	84.4	88.3	308.2	
הרווח הכולל בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלים של חברת האם**	71.1	96.8	315.8	
הרווח (הפסד) הנקי והכולל בתקופת הדיווח המיוחס **לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**	1	(0.4)	1.5	

1.6. תזרימי מזומנים (במיליוני ש"ח)

סעיף	למחצית הראשונה של שנת 2026	למחצית הראשונה של שנת 2025	לשנת 2025	הערות והסברים
מפעילות שוטפת	67.8	64.2	125.2	תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת נבעו בעיקרם מיתרת תשלומי מע"מ לקבל בגין עסקת הרכישה, בקיזוז הרווח לתקופה של החברה ובנטרול פחת והפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים.
לפעילות השקעה	(604.5)	(76.7)	(128.6)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדיווח שימשו בעיקרם לרכישת נדל"ן להשקעה בסך 531.2, להשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 43.9 מיליוני ש"ח, לרכישת נדל"ן בהקמה בסך 16.8 מיליון ש"ח, להשקעות ברכוש קבוע בסך 14 מיליון ש"ח, המקוזזות בחלקן מפירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו בסך 1.2 מיליון ש"ח.
מפעילות מימון	663.5	69.7	33.9	תזרימי המזומנים לפעילות מימון בתקופת הדיווח נבעו בעיקרם מגיוסי אגרות חוב בסך כולל של כ- 692.7 מיליון ש"ח (כתוצאה מהרחבת סדרה יא' בסך 354.4 מיליון ש"ח ומהנפקת סדרה י"ב בסך 338.3 מיליון ש"ח), אשר קוזזו בחלקם מרכישה עצמית של מניות החברה בבורסה בסך 18.8 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 9.5 מיליון ש"ח.

1.7. <u>התאמת לרווחי – FFO (באלפי ש"ח)</u>

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

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

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

<u>התאמה לרווחי FFO – לפי גישת רשות ניירות ערך</u>	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	באלפי ש"ח		
רווח לתקופה	**85,361**	**87,890**	**309,726**
<u>התאמות</u>:			
נטרול רווח מפעילויות משניות, נטו (1)	(12,859)	(13,789)	(24,937)
פחת והפחתות	1,441	1,290	2,682
רווחים משינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(4,572)	(3,782)	(184,823)
הכנסות חד פעמיות/אחרות , נטו	(156)	(219)	(202)
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל (1)	2,581	4,110	49,082
התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(5,899)	(10,644)	(19,291)
סה"כ התאמות	(19,465)	(23,034)	(177,489)
FFO לפי גישת הרשות	**65,896**	**64,856**	**132,237**
התאמות הנובעות מחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(544)	(1,382)	(2,856)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**65,352**	**63,474**	**129,381**
<u>התאמות נוספות לרווחי AFFO – לפי גישת ההנהלה</u>			
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	799	2,847	3,646
דיבידנד ממכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(316)	(555)	(870)
הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער יתרות מזומנים במט"ח	879	(999)	21
סה"כ התאמות	1,362	1,293	2,797
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**66,714**	**64,767**	**132,178**
מספר מניות משוקלל	17,713	17,718	17,718
AFFO ריאלי למניה (ש"ח)	**3.77**	**3.66**	**7.46**

1. נטרול הרווח מפעילויות משניות והשפעות המס בגינן כולל בעיקר רווחים לאחר מס מפעילות הקבוצה בתחום הארכיב בישראל וברומניה בסך כולל של 12.9 מיליוני ש"ח ו – 16.1 מיליוני ש"ח לששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2026 ו – 30.6.2025, בהתאמה, ו – 31.5 מיליוני ש"ח לשנת 2025.

1.8. <u>מקורות מימון</u>

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדיווח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב וניירות ערך מסחריים שיתרתן ליום 30.6.2026 הסתכמה לסך של כ – 1.44 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו) והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ביום 30.6.26 הסתכמה בכ – 52.4 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריביות שנצברו). כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך של כ - 15.1 מיליוני ש"ח.

1.9. <u>פילוח שיעור הצמיחה בהכנסות החברה ממגזר השכרת מבנים בהשוואה לתקופות מקבילות</u>

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

<u>מקור השינוי /תקופת הדיווח</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2026</u>	<u>למחצית הראשונה של שנת 2025</u>	<u>לשנת 2025</u>
החלפת שוכרים, חידושי הסכמים ומימושי אופציות	**1.94%**	**1.18%**	**1.53%**
תוספת הכנסות מנכסים חדשים	**6.97%**	**1.78%**	**3.03%**
השפעת עליית מדד המחירים לצרכן	**2.09%**	**3.47%**	**3.17%**
סה"כ שיעור הצמיחה בתקופה	**11%**	**6.43%**	**7.74%**

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

2. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2025. לפרטים נוספים אודות חשיפת החברה לגורמי סיכון ולסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ר' גם סעיף 11.14 לפרק הראשון לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר האמור בו מובא כאן על דרך של הפניה.

3. ממשל תאגידי

תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדיווח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך של כ – 4.4 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ – 4.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. דיווח פיננסי

4.1. פרטים בדבר הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה ר' באור 5(3) לדוחות הכספיים של החברה.

4.2. לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב נסחרות (סדרה יא') בחודש פברואר 2026 ר' ביאור 5(4) לדוחות הכספיים של החברה.

4.3. לפרטים בדבר גיוס אגרות חוב שקליות הצמודות למדד המחירים לצרכן (סדרה יב') בחודש פברואר 2026 ר' ביאור 5(5) לדוחות הכספיים של החברה.

4.4. לפרטים בדבר הכרזת חלוקת דיבידנד בחודש מרץ 2026 לבעלי מניות החברה ותשלומו בחודש אפריל 2026, ר' באור 5 (6) לדוחות הכספיים של החברה.

4.5. במהלך חודש מרץ 2026 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 – 80 אלפי אירו לכ – 56 אלף מניות מניות GW, בהתאמה כך שלאחר ההמרה כאמור מחזיקה החברה בכ – 1.6 מיליון מניות של חברת GW בשווי של כ – 10.5 מיליון ש"ח.

4.6. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות החברה ר' באור 5 (8) לדוחות הכספיים של החברה.

4.7. ביום 3 במאי, 2026 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 טי', י', יא' ו - יב' בדירוג של AA באופק יציב ודירוג +A-1 לזמן קצר. כמו כן דורגו ניירות הערך המסחריים של החברה סדרה 1 +A-1 לזמן קצר.

5. אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

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

אגרות חוב (סדרה ט)

א.	מועד הנפקה	25 בינואר 2018
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	88,550
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.2026	28,779
ד.	ערך נקוב צמוד ל - 30.6.2026	34,610
ה.	יתרת פרמיה, נטו	-
ו.	הוצאות הנפקה, נטו	(6)
ז.	יתרת ערך נוכחי צמוד ל - 30.6.2026	34,604
ח.	ריבית שנצברה ל - 30.6.2026	90
ט.	שווי בורסה ל - 30.6.2026	34,451
י.	שיעור הריבית לשנה	0.8
	מועדי תשלום קרן	6 תשלומים שנתיים כדלקמן: תשלומים ראשון עד שלישי בגובה 5% מהקרן, תשלום רביעי בגובה 20% מהקרן, תשלום חמישי בגובה 32.5% מהקרן ותשלום שישי ואחרון בגובה 32.5% מהקרן אשר ישולמו ביום 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2026 (כולל).
יא.		
יב.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 3 במרץ וב-3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2026 (כולל).
יג.	בסיס הצמדה מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן דצמבר 2017
יד.	זכות המרה	אין
טו.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם[3]
טז.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין
יז.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן
	כתובת הנאמן	הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il
יח.	דירוג למועד הדיווח	AA/stable
	דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 3.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-15-040638) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	AA/stable
	דירוג למועד הדיווח	AA/stable
יט.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן [2]
כ.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כא.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין
כב.	סדרה מהותית [1]	כן

(1) סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח/תקופת הדיווח הרלוונטית, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970, מהוות חמישה אחוז או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

(2) לפרטים בדבר תנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב ר' באור 5 (9) לדוחות הכספיים של החברה.

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

אגרות חוב (סדרה י')

א.	מועד הנפקה	19 בפברואר 2023
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	200,000
ב2.	ערך נקוב הרחבה ראשונה	99,998
ב3.	ערך נקוב הרחבה שניה	160,000
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.2026	459,998
ד.	יתרת ניכיון, נטו	(1,206)
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	(1,578)
ו.	יתרת ערך נוכחי ל - 30.6.2026	457,214
ז.	ריבית שנצברה ל - 30.6.2026	-
ח.	שווי בורסה ל - 30.6.2026	474,212
ט.	שיעור הריבית לשנה	4.89
י.	מועדי תשלום קרן	5 תשלומים שנתיים שווים בגובה של 20% מהקרן אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2031 (כולל).
יא.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל).
יב.	בסיס הצמדה מדד בסיס	הקרן והריבית אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו
יג.	זכות המרה	אין
יד.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם[4]
טו.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין
טז.	שם הנאמן	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד אורי לזר
	כתובת הנאמן	יגאל אלון 94 תל אביב טל': 03-6237777 פקס: 03-5613824 דוא"ל: ori@slcpa.co.il
יז.	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
	דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 3.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-15-040638) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	ilAA/stable
	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
יח.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן [2]
יט.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כ.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	כן כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות [5]
כא.	סדרה מהותית [1]	כן

(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.

אגרות חוב (סדרה יא')

א.	מועד הנפקה	9 ביוני 2025
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	152,696
	ערך נקוב הרחבה ראשונה	336,134
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.2026	488,830
ד.	יתרת פרמיה, נטו	20,548
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	(4,621)
ו.	יתרת ערך נוכחי ל - 30.6.2026	504,757
ז.	ריבית שנצברה ל - 30.6.2026	-
ח.	שווי בורסה ל - 30.6.2026	524,759
ט.	שיעור הריבית לשנה	5.29
י.	מועדי תשלום קרן	4 תשלומים שנתיים שווים בגובה של 25% מהקרן אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2035 (כולל).
יא.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל).
יב.	בסיס הצמדה מדד בסיס	הקרן והריבית אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו
יג.	זכות המרה	אין
יד.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם[6]
טו.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין
טז.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר אורן
	כתובת הנאמן	הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il
יז.	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
	דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 3.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-15-040638) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	ilAA/stable
	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
יח.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן [2]
יט.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כ.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין
כא.	סדרה מהותית [1]	כן

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

(7) לפרטים בדבר הרחבת סדרה נסחרת (סדרה יא') במהלך תקופת הדיווח ר' באור 5(4) לדוחות הכספיים של החברה.

אגרות חוב (סדרה יב')

א.	מועד הנפקה	16 בפברואר 2026
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	341,844
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.2026	341,844
ג1.	ערך נקוב צמוד ל – 30.6.2026	345,804
ד.	יתרת פרמיה, נטו	-
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	(3,374)
ו.	יתרת ערך נוכחי ל - 30.6.2026	342,430
ז.	ריבית שנצברה ל - 30.6.2026	-
ח.	שווי בורסה ל - 30.6.2026	347,963
ט.	שיעור הריבית לשנה	2.48
	מועדי תשלום קרן	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).
י.		
יא.	מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2036 (כולל).
יב.	בסיס הצמדה מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן דצמבר 2025
יג.	זכות המרה	אין
יד.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם[8]
טו.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין
טז.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר אורן
	כתובת הנאמן	הירקון 113 תל אביב טל': 03-5274867 פקס: 03-5271736 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il
יז.	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
	דוח דירוג אחרון: דוח מיידי מיום 3.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-15-040638) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	ilAA/stable
	דירוג למועד הדיווח	ilAA/stable
יח.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן [2]
יט.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כ.	שעבודים להבטחת אגרות החוב	אין
כא.	סדרה מהותית [1]	כן

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

(9) לפרטים בדבר גיוס אגרות חוב (סדרה יב') במהלך תקופת הדיווח ר' באור 5(5) לדוחות הכספיים של החברה.

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

ניירות ערך מסחרים – נע"מ סדרה 1

א.	מועד הנפקה	11 במרץ, 2024
ב1.	ערך נקוב במועד ההנפקה	100,000
ג.	ערך נקוב ל – 30.6.26	100,000
ד.	יתרת פרמיה, נטו	-
ה.	הוצאות הנפקה, נטו	-
ו.	יתרת ערך נוכחי ל - 30.6.26	100,000
ז.	דמי ניהול שנצברו ל – 30.6.26	8
ח.	ריבית שנצברה ל - 30.6.26	366
ט.	שווי בורסה ל - 30.6.26	-
י.	שיעור הריבית לשנה	ריבית בנק ישראל + 0.2%
	תקופת הנע"מ ומועדי תשלום קרן	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.
יא.		
יב.	מועדי תשלום הריבית	הריבית הצבורה בגין הנע"מ תיפדה מדי סוף תקופה (90 ימים)
יג.	בסיס הצמדה מדד בסיס	אין
יד.	זכות המרה	אין
טו.	זכות לפדיון מוקדם	זכות לפדיון מוקדם[10]
טז.	ערבות לתשלום ההתחיבות	אין
יז.	שם המנהל	אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ
יח.	דירוג למועד הדיווח	ilA-1+
	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 3.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-15-040638) אשר מובא על דרך ההפניה	
	שם החברה המדרגת	מעלות
	דירוג למועד ההנפקה	ilA-1+
	דירוג למועד הדיווח	ilA-1+
יט.	האם החברה עמדה בתום התקופה ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	לא רלוונטי
כ.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי	לא
כא.	שעבודים להבטחת ניירות הערך	לא
כב.	סדרה מהותית [1]	לא

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

8. נתונים לפי תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970) ביחס להערכות שווי המצורפות לדוח הרבעוני

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 תעשיה צפוני קיסריה	30/6/2026	278,300	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	30/6/2026	228,600	236,000		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	30/6/2026	185,500	183,000		גישה משולבת על פי: היוון הכנסה לתקופה של 7 שנים ולאחריה גישת השוואה לגבי הקרקע תוך הנחה כי תיועד לשימושים אלטרנטיבים עדיפים.	(א) שיעור ההיוון – 6.5% בתקופת החוזים הקיימים. שווי הקרקע בדחייה הוערך לפי ריבית שנתית של 6%. (ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה – 56.51 ש"ח למ"ר. (ג) מספר בסיסי ההשוואה שנלקחו בחישוב בגישת ההשוואה לשווי דונם קרקע - 4.

9. <u>מעריך השווי החיצוני (פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970)</u>

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 30 ביוני, 2026 (סך של כ – 4.95 מיליארדי ש"ח) ועל כן הוא נחשב כמעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל משפטית מס' 30-105 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, מאחר והערכות השווי שבוצעו על ידו שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על 25% מסך נכסי החברה כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום 30.6.2026.
להלן יובאו פרטים בנוגע למעריך השווי ולפרטי ההתקשרות עימו:

זהות האורגן שהזמין את ההערכה:	מנהל הכספים
זהות האורגן שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי:	מנהל הכספים
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי:	12/2008
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי:	הערכות שווי לנכסי החברה לצרכי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים הערוכים בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) וכן בשל תקנה 8ב(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) , התש"ל – 1970, מאחר והנכסים המוערכים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה.
תאריך החתימה על הסכם ההתקשרות	12/2008
פרטי השכלה של מעריך השווי	1. תעודה במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית. 2. תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן
התניות לגבי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי ומידת ההשפעה שיש להתניות על תוצאות הערכת השווי	אין התניות.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, וככל שיש הסכמה כזו יש לפרט את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי.	לא ניתן שיפוי בעד עבודתו של מעריך השווי. החברה לא התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה משימוש החברה בהערכות השווי. שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה התחייבה לתת שיפוי בנוגע למידע שנתקבל ממנה בלבד ואשר לגביו ציין מעריך השווי בהערכת השווי כי הוא נתקבל מהחברה וכי בהערכתו הוא הסתמך עליו.
סה"כ הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי	סך של כ – 4.95 מיליארדי ש"ח.

בשם הדירקטוריון:

יהונתן קפלן	מתן טיסר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך החתימה: <u>25 באוגוסט, 2026</u>

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2026

(בלתי מבוקרים)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה	27
מכתב הסכמה להכללת דוחות רואה החשבון המבקר	28
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	29-30
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	31-32
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	33-37
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	38-40
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026	41-47

- - - - - - - - - - -

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי מאזני, אשר השקעות בהן הסתכמו לסך של כ-97,087 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5,912 אלפי ש"ח וכ- 3,344 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 25 באוגוסט 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

ירושלים, 25 באוגוסט 2026

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

ג.א.נ,

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 הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף המדף מחודש ינואר 2026:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	354,323	256,221	228,438
לקוחות והכנסות לקבל	30,735	34,145	31,655
פקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי	12,188	4,352	2,934
חייבים ויתרות חובה	11,636	10,473	9,981
מלאי דירות למכירה	157,985	150,318	154,148
מס הכנסה לקבל	9,919	8,864	6,595
	576,786	464,373	433,751
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	4,352,318	3,506,919	3,735,438
נדל"ן להשקעה בהקמה	344,270	396,842	355,457
רכוש קבוע	531,475	461,993	516,904
מלאי מקרקעין לבניה למגורים	233,581	220,839	233,518
נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה	31,498	47,081	35,013
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	96,992	90,171	98,368
נכסי זכות שימוש	3,969	3,179	2,131
נכסים בלתי מוחשיים	11,905	10,732	10,341
מסים נדחים	16,061	11,102	15,400
	5,622,069	4,748,858	5,002,570
	6,198,855	5,213,231	5,436,321

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב	34,694	34,594	34,278
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואה מתאגיד בנקאי	41,031	-	333
ניירות ערך מסחריים	100,344	100,341	100,374
התחייבות למתן שירותי בניה	83,648	98,520	92,143
זכאים ויתרות זכות	87,072	65,142	58,661
ספקים ונותני שירותים	15,126	11,902	13,292
הכנסות מראש מרוכשי דירות	3,107	-	3,754
חלויות שוטפות בגין חכירה	1,767	1,778	1,054
מס הכנסה לשלם	616	3,540	768
	367,405	315,817	304,657
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	1,304,401	641,410	607,998
הלוואה מתאגיד בנקאי	-	-	44,946
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	11,411	8,972	10,478
זכאים ויתרות זכות	6,830	6,688	6,712
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	4,016	3,144	3,486
התחייבות בגין חכירה	2,513	1,828	1,420
מסים נדחים	658,432	609,023	657,079
	1,987,603	1,271,065	1,332,119
הון			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות נפרע וקרנות הון	313,085	364,510	346,925
עודפים	3,506,984	3,239,575	3,429,140
	3,820,069	3,604,085	3,776,065
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	23,778	22,264	23,480
סך הכל הון	3,843,847	3,626,349	3,799,545
	6,198,855	5,213,231	5,436,321

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

25 באוגוסט, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יוסי גרוסמן סמנכ"ל כספים	מתן טיסר מנכ"ל	יהונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
השכרת נדל"ן להשקעה	128,929	115,656	66,804	58,802	236,363
הקמת מבנים ודירות למגורים	19,122	4,628	13,832	2,586	13,069
מתן שירותי ארכיבאות	45,209	46,058	22,660	23,386	92,188
הכנסות אחרות	7,492	6,949	4,276	3,966	13,870
	200,752	173,291	100,572	88,740	355,490
עלות ההכנסות					
עלות השכרת נדל"ן להשקעה	9,743	9,977	4,596	4,810	20,331
עלות הקמת מבנים ודירות למגורים	15,800	5,035	10,604	2,720	14,047
עלות מתן שירותי ארכיבאות	28,377	25,268	14,098	12,390	51,682
עלות הכנסות אחרות	3,369	3,164	1,708	1,558	6,389
	57,289	43,444	31,006	21,478	92,449
רווח גולמי	143,463	129,847	76,566	67,262	263,041
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	4,572	3,782	35,884	3,917	184,823
הוצאות מכירה ושיווק	(1,078)	(510)	(503)	(323)	(1,599)
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,948)	(20,516)	(9,482)	(11,044)	(37,408)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	41	(21)	15	(59)	(55)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	115	240	4	195	257
רווח מפעולות רגילות	128,165	112,822	102,484	59,948	409,059
הוצאות מימון	(36,222)	(20,524)	(22,647)	(11,913)	(44,104)
הכנסות מימון	8,084	7,680	3,675	4,169	12,794
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	5,899	10,644	3,336	5,044	19,291
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	105,926	110,622	86,848	57,248	397,040
מיסים על ההכנסה	(20,565)	(22,732)	(15,382)	(11,327)	(87,314)
רווח לתקופה	85,361	87,890	71,466	45,921	309,726
רווח (הפסד) כולל אחר, לאחר מיסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש של רכוש קבוע	4,826	4,503	2,751	1,663	24,091
מדידות מחדש של תכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	(138)
שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	(2,115)	(1,175)	(745)	(1,182)	(11,801)
פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(16,057)	5,225	(11,450)	(4,236)	(4,545)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים	(13,346)	8,553	(9,444)	(3,755)	7,607
סך הכל רווח כולל לתקופה	72,015	96,443	62,022	42,166	317,333

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של חברה האם	84,400	88,292	70,679	46,442	308,233
זכויות שאינן מקנות שליטה	961	(402)	787	(521)	1,493
סה"כ רווח לתקופה	85,361	87,890	71,466	45,921	309,726
סך הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס ל:					
בעלים של חברה האם	71,054	96,845	61,235	42,687	315,840
זכויות שאינן מקנות שליטה	961	(402)	787	(521)	1,493
סה"כ רווח כולל לתקופה	72,015	96,443	62,022	42,166	317,333
רווח למניה 1 ש"ח ע.נ המיוחס לבעלים של חברה אם:					
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	4.79	4.98	4.01	2.62	17.4
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)	17,615	17,718	17,615	17,718	17,718
רווח בדילול מלא למניה (בש"ח)	4.78	4.97	4	2.61	17.32
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (אלפי מניות)	17,650	17,768	17,650	17,768	17,796

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

	הון המיוחס לבעלים של חברה האם										
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	27,388	116,539	47,715	7,963	(28,918)	(48,208)	239,868	(15,422)	3,429,140	3,776,065	23,480	3,799,545
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	84,400	84,400	961	85,361
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(2,115)	(16,057)	4,826	-	-	(13,346)	-	(13,346)
סך הכל רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(2,115)	(16,057)	4,826	-	84,400	71,054	961	72,015
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,306	-	-	-	-	-	1,306	-	1,306
רכישת עצמית של מניות החברה (1)	-	-	-	-	-	-	-	(18,816)	-	(18,816)	-	(18,816)
דיבידנד לבעלי מניות החברה (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,540)	(9,540)	-	(9,540)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(663)	(663)
הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת	-	-	-	-	-	-	(2,984)	-	2,984	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני 2026	27,388	116,539	47,715	9,269	(31,033)	(64,265)	241,710	(34,238)	3,506,984	3,820,069	23,778	3,843,847

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(9).
(2) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(6).

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026									
	הון המיוחס לבעלים של חברה האם									
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	בלתי מבוקר											
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 באפריל 2026	27,388	116,539	47,715	8,616	(30,288)	(52,815)	240,452	(16,055)	3,434,812	3,776,364	23,319	3,799,683
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	70,679	70,679	787	71,466
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(745)	(11,450)	2,751	-	-	(9,444)	-	(9,444)
סך הכל רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(745)	(11,450)	2,751	-	70,679	61,235	787	62,022
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	653	-	-	-	-	-	653	-	653
רכישת עצמית של מניות החברה (1)	-	-	-	-	-	-	-	(18,183)	-	(18,183)	-	(18,183)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(328)	(328)
הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת	-	-	-	-	-	-	(1,493)	-	1,493	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני 2026	27,388	116,539	47,715	9,269	(31,033)	(64,265)	241,710	(34,238)	3,506,984	3,820,069	23,778	3,843,847

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(9).

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון המיוחס לבעלים של חברה האם									
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	27,314	104,040	47,715	14,503	(17,887)	(43,663)	221,102	-	3,160,170	3,513,294	23,329	3,536,623
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	308,233	308,233	1,493	309,726
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	(11,801)	(4,545)	24,091	-	(138)	7,607	-	7,607
סך הכל רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(11,801)	(4,545)	24,091	-	308,095	315,840	1,493	317,333
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	6,033	-	-	-	-	-	6,033	-	6,033
הנפקת מניות	74	12,499	-	(12,573)	-	-	-	-	-	-	-	-
רכישת עצמית של מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	(15,422)	-	(15,422)	-	(15,422)
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,680)	(43,680)	-	(43,680)
מימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	-	-	-	770	-	-	-	(770)	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,342)	(1,342)
הפחתת קרן הון בגין רכוש קבוע בקצב הפחת	-	-	-	-	-	-	(5,325)	-	5,325	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	27,388	116,539	47,715	7,963	(28,918)	(48,208)	239,868	(15,422)	3,429,140	3,776,065	23,480	3,799,545

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	85,361	87,890	71,466	45,921	309,726
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(5,899)	(10,644)	(3,336)	(5,044)	(19,291)
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5,075	-	2,200	-	450
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	(4,572)	(3,782)	(35,884)	(3,917)	(184,823)
פחת והפחתות	10,398	9,999	5,168	5,008	19,787
תשלום מבוסס מניות	798	2,847	399	1,363	3,646
הוצאות מימון בגין התחייבות לבעלי קרקע	1,339	1,183	669	591	2,678
שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו	4,156	1,569	4,153	1,171	2,582
שחיקת הלוואות לזמן ארוך שניתנו	(36)	(384)	(7)	(654)	(693)
שחיקת הלוואה מתאגיד בנקאי	(4,248)	-	(2,914)	-	(1,912)
הפסד (רווח) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	879	(999)	605	(365)	21
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	(115)	(240)	(4)	(195)	(257)
הפחתה של נכסי זכות שימוש	1,180	1,132	571	563	2,096
הוצאות מיסים נדחים, נטו	1,386	1,287	6,045	8	43,585
	95,702	89,858	49,131	44,450	177,595
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
עליה בפקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי	(9,254)	(4,253)	(4,876)	(3,520)	(2,835)
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	920	(5,243)	1,527	(1,464)	(2,812)
ירידה בחייבים ויתרות חובה (1)	522	4,086	72,429	4,020	978
עליה במלאי מקרקעין ודירות למכירה	(3,458)	(12,604)	(2,000)	(12,196)	(26,447)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	629	656	(2,914)	958	(591)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(4,053)	1,230	3,585	(2,063)	(2,013)
ירידה בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים	(29)	(3,454)	(12,882)	(9,204)	(3,975)
עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה	(10,481)	(132)	(9,002)	1,230	(8,354)
שינוי ביתרות מס הכנסה, נטו	(3,476)	(6,151)	(8,665)	(1,891)	(6,654)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	777	165	275	(36)	266
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	67,799	64,158	86,608	20,284	125,158

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(1).

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישה והשקעה ברכוש קבוע	(14,002)	(9,296)	(5,667)	(7,629)	(16,314)
רכישת נדל"ן להשקעה (1)	(531,200)	(42,158)	-	(42,158)	(42,158)
רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה (2)	(16,835)	-	-	-	(8,016)
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(43,880)	(32,697)	(22,555)	(15,871)	(72,698)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	489	491	78	446	549
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(316)	(555)	-	-	(555)
תמורה ממימוש נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	3,086	-	-	3,086
פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו	23	473	12	473	617
פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו	1,225	3,964	583	1,326	6,873
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(604,496)	(76,692)	(27,549)	(63,413)	(128,616)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) (3)	692,662	308,225	-	308,225	308,225
פירעון ניירות ערך מסחריים	-	(159,861)	-	(159,861)	(159,861)
פירעון אגרות חוב	-	(67,108)	-	(67,108)	(101,295)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	-	-	-	47,191
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים	1,030	1,150	820	540	2,510
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(1,212)	(1,193)	(593)	(597)	(2,385)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(70)	-	(70)	(80)
רכישה עצמית של מניות החברה (4)	(18,816)	-	(18,183)	-	(15,422)
דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(663)	(663)	(328)	(332)	(1,342)
דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה	(9,540)	(10,780)	(9,540)	(10,780)	(43,680)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	663,461	69,700	(27,824)	70,017	33,861
עליה במזומנים ושווי מזומנים	126,764	57,166	31,235	26,888	30,403
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	228,438	198,056	323,693	228,968	198,056
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(879)	999	(605)	365	(21)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	354,323	256,221	354,323	256,221	228,438

(1) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(1).
(2) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(2).
(3) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(4) ו - 5(5).
(4) לפרטים נוספים ר' ביאור 5(9).

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

נספח א' – פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה (1)	30,000	-	-	-	-
השקעה בנכס בלתי מוחשי	1,952	-	-	-	-

(1) לפרטים נוספים ר' באור 5(1).

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
ריבית ששולמה	30,017	22,111	28,841	20,722	40,388
ריבית שהתקבלה	6,936	5,637	2,983	3,597	10,880
מיסים על ההכנסה ששולמו	29,371	28,972	17,738	14,644	49,931
מיסים על ההכנסה שהתקבלו	6,948	2,180	10	2,040	2,188

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

<u>וילאר אינטרנשיונל בע"מ</u>

<u>באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026</u>

באור 1: <u>כללי</u>

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

ב. בעלי השליטה בחברה הם 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 הינה ת.ד. 3146 רח' האשל 3, פארק תעשיה דרומי קיסריה, 30798914. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

החברה והחברות המוחזקות שלה פועלות בתחומים הבאים:

1) השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשייה, לוגיסטיקה ומקבצי דיור.
2) הקמת מבני תעשייה לשימוש הקבוצה ואחרים וייזום, הקמה ומכירת דירות למגורים.
3) מתן שירותי ארכיבאות, אחסון וגניזה.
4) פעילויות נוספות, בעיקר הקמה והפעלת מערכות סולאריות ואגירת חשמל, השכרת ציוד בניה, גידול וריבוי קנאביס לצרכים רפואיים וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והבאורים המצורפים להם (להלן: הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ג. <u>מבצע "שאגת הארי"</u>

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", שנמשך עד לתחילת חודש אפריל 2026, עם חתימת הסכם הפסקת אש למול איראן.

לפרטים נוספים בדבר פגיעת 4 מבנים בבעלות חברת בת של החברה (100%) הממוקמים באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה כתוצאה מנפילת טיל ששוגר מאיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ר' באור 5(7).

במקביל למבצע "שאגת הארי", נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה, במסגרתה פעלה מדינת ישראל בלבנון.

נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ועל כן, אי הוודאות המאפיינת את תקופת הלחימה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכת גם למועד זה.

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. 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 ביניים חדשים: רווח או הפסד תפעולי ורווח או הפסד לפני מימון ומיסים על ההכנסה.
- דרישות גילוי חדשות לגבי מידות ביצועים שהוגדרו על-ידי ההנהלה.
- 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 יושם 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.

באור 3: מגזרי פעילות

א. כללי - דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

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

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

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

ב. הרכב:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
	אלפי ש"ח			
מחזור הפעולות מחיצוניים	128,929	19,122	45,209	51,370
מחזור הפעולות בין מגזריות	16,546	32,571	-	595
מחזור הפעולות	145,475	51,693	45,209	51,965
רווח מגזרי	136,062	5,754	7,565	18,842

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
	אלפי ש"ח			
מחזור הפעולות מחיצוניים	115,656	4,628	46,058	53,153
מחזור הפעולות בין מגזריות	15,403	24,431	-	611
מחזור הפעולות	131,059	29,059	46,058	53,764
רווח מגזרי	121,430	1,417	12,175	24,117

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

באור 3: מגזרי פעילות (המשך)

ב. הרכב (המשך):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
	אלפי ש"ח			
מחזור הפעולות מחיצוניים	66,804	13,832	22,660	27,391
מחזור הפעולות בין מגזריות	8,390	15,462	-	306
מחזור הפעולות	75,194	29,294	22,660	27,697
רווח מגזרי	70,853	4,389	3,735	10,436

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)			
	השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
	אלפי ש"ח			
מחזור הפעולות מחיצוניים	58,802	2,586	23,386	25,266
מחזור הפעולות בין מגזריות	7,713	11,796	-	279
מחזור הפעולות	66,515	14,382	23,386	25,545
רווח מגזרי	61,881	746	6,573	12,384

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)			
	השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים *
	אלפי ש"ח			
מחזור הפעולות מחיצוניים	236,363	13,069	92,188	103,262
מחזור הפעולות בין מגזריות	31,113	61,359	-	1,267
מחזור הפעולות	267,476	74,428	92,188	104,529
רווח מגזרי	247,835	3,582	22,844	45,862

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

באור 3: מגזרי פעילות (המשך)

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
סך הכל רווח של מגזרים בני דיווח	168,223	159,139	89,413	81,584	320,123
התאמות:					
התאמה בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(16,803)	(22,114)	(8,933)	(10,895)	(42,037)
ביטול רווחים בין מגזריים והתאמות בגין הוצאות מגזריות	(7,957)	(7,178)	(3,914)	(3,427)	(15,045)
סכומים לא מוקצים:					
עלית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה, נטו	4,572	3,782	35,884	3,917	184,823
הוצאות מכירה ושיווק	(1,078)	(510)	(503)	(323)	(1,599)
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,948)	(20,516)	(9,482)	(11,044)	(37,408)
הכנסות אחרות, נטו	156	219	19	136	202
הוצאות מימון, נטו	(28,138)	(12,844)	(18,972)	(7,744)	(31,310)
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	5,899	10,644	3,336	5,044	19,291
סך הכל רווח לפני מיסים על ההכנסה	105,926	110,622	86,848	57,248	397,040

באור 4: מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, חייבים 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 מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן ולהם מחירים מצוטטים בשוק פעיל:

	30 ביוני 2026		30 ביוני 2025		31 בדצמבר 2025	
	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (1)	1,381,185	1,339,095	692,834	676,004	665,763	642,276

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

באור 4: מכשירים פיננסיים (המשך)

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים פיננסיים			
רמה 1	9,552	15,033	11,983
רמה 3 (1)	16,715	27,466	16,715

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

באור 5: אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה

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 (להלן: "השוכרת"), בתמורה לסך של 531 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. הסכמי 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.

   במהלך תקופת הדיווח הכירה החברה בירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ – 31.2 מיליוני ש"ח הנובע מתשלומי מסי הרכישה אשר שולמו בגין סכום תמורת הרכישה. סכומי המע"מ בגין העסקה בסך של כ – 67 מיליוני ש"ח, אשר שולמו למוכרות במועד השלמת העסקה, הושבו לחברה מרשות המיסים במהלך חודש אפריל 2026.

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 מיועדת לשימושי תעסוקה, משרדים, לוגיסטיקה, תעשיה עתירת ידע, תחנת תדלוק ומוסכים. ביום 31 במרץ 2026 נמסרה הקרקע לרשות החברה לאחר השלמת כל התשלומים והתחייבויותיה שנקבעו במסגרת המכרז.

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.נ ובתמורה נטו של כ - 354,353 אלפי ש"ח.

באור 5: אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

5. ביום 15 בפברואר, 2026 השלימה החברה גיוס של 341,844 אלפי ש"ח ע.נ ובתמורה נטו של כ - 338,309 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 לפירעון 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).

6. ביום 22 במרץ, 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך של 9.54 מיליון ש"ח (כ – 0.538 ש"ח למניה) המהווה, יחד עם הדיבידנד שחולק בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 25 בנובמבר 2025 בסך של 32.9 מיליון ש"ח, שיעור של כ – 14% מסך הרווח הנקי של החברה ושל כ – 25% מסך הרווח הנקי לשנת 2025 בנטרול השפעות שערוך הנכסים של החברה ושל חברות מוחזקות ובנטרול הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לעובדי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025. ביום 12 באפריל, 2026 שולם הדיבידנד שהוכרז.

7. ביום 2 באפריל 2026, נפגעו 4 מבנים בבעלות חברת בת של החברה (100%) הממוקמים באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה כתוצאה מנפילת טיל ששוגר מאיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בעקבות הפגיעה האמורה ולאחר בחינת הנזקים נמצא כי לשלושה מהמבנים נגרמו נזקים אשר אינם פוגעים ביכולת השימוש שלהם ע"י השוכרים הקיימים ואילו למבנה הרביעי נגרם נזק משמעותי אשר בעקבותיו לא היה ניתן להמשיך את השימוש בו ע"י השוכרים הקיימים ולאחר תום תקופת הדיווח החלה החברה בהריסתו.

   המבנים שנפגעו משועבדים על ידי החברה להבטחת התחייבויותיה לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). מבדיקת החברה, ולאור קיומם של שעבודים על נכסים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אין פגיעה בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

   החברה נמצאת בקשר רציף עם נציגים מטעם קרן הפיצויים במס רכוש לעניין פיצוי כספי בגין הנזקים שנגרמו למבני החברה כאמור לעיל. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, אין לפגיעה המתוארת לעיל השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות.

8. ביום 5 במאי 2026, התקיימה אסיפה שנתית כללית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרה מדיניות תגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים, עדכון לתנאי העסקתם בחברה של מר מתן טיסר וגב' דפנה טיסר, הארכת תוקף כתבי שיפוי למר מתן טיסר וגב' מיכל טיסר, מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה וכן מינוי מחדש של כל אחד מהדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים).

9. ביום 27 במאי 2026, אימצה החברה לאחר אישור דירקטוריון החברה, תכנית רכישה עצמית חדשה למניות החברה בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח וזאת לאחר פקיעת תכנית הרכישה העצמית הקודמת של החברה מיום 29 במאי 2025. כמו כן, במהלך תקופת הדיווח רכשה החברה כ - 103 אלפי מניות ברכישה עצמית, בפעימות שונות, במסגרת המסחר בבורסה בעלות של כ – 18.8 מיליוני ש"ח.

10. לאחר תום תקופת הדיווח הבשילה המנה השנייה 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 27 במאי, 2026 ובעקבות מימוש של כ – 34 אלף אופציות על ידי עובדי החברה, רכשה החברה מהעובדים את סך המניות אשר נבעו מהמימוש האמור, אשר הסתכמה לכ – 9 אלף מניות, ובתמורה כוללת של כ – 1.5 מיליון ש"ח.

11. בהתאם לאמור בסעיפים 5.3.1 ו – 5.3.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יב' שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), התחייבה החברה לעמוד בתנאי הון עצמי מתואם מינימאלי, כמוצג בדוח על המצב הכספי אשר לא יפחת מ – 1.3 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 – 3.8 מיליארדי ש"ח וכן יחס ההון המתואם לדוח על המצב הכספי עומד על כ – 62%. בהתאם לכך, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

<u>וילאר אינטרנשיונל בע"מ</u>

<u>מידע כספי נפרד ביניים</u>

<u>ליום 30 ביוני, 2026</u>

<u>(בלתי מבוקרים)</u>

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970	50
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	51
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	52
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	53-55
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	56

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי מאזני, אשר השקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 97,087 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5,912 אלפי ש"ח וכ- 3,344 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 25 באוגוסט 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	290,050	204,283	144,283
לקוחות והכנסות לקבל	1,191	43,272	887
ריבית לקבל	20,375	12,730	21,867
חייבים ויתרות חובה	7,778	10,516	5,172
מס הכנסה לקבל	3,024	372	1,798
מלאי ציוד בנייה	488	488	488
	322,906	271,661	174,495
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	4,793,314	3,960,530	4,233,213
נכסים פיננסיים וחייבים ויתרות חובה	119,943	94,661	96,302
רכוש קבוע	74,154	66,317	69,621
נכסי זכות שימוש	3,969	3,179	2,131
מיסים נדחים	9,869	6,965	9,400
	5,001,249	4,131,652	4,410,667
	5,324,155	4,403,313	4,585,162
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב	34,694	34,594	34,278
ניירות ערך מסחריים	100,344	100,341	100,374
חלויות שוטפות וריבית לשלם של הלוואה מתאגיד בנקאי	41,031	-	333
זכאים ויתרות זכות	10,286	10,081	12,176
ספקים ונותני שירותים	6,344	7,109	4,364
חלויות שוטפות בגין חכירה	1,767	1,778	1,054
	194,466	153,903	152,579
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	1,304,401	641,410	607,998
הלוואה מתאגיד בנקאי	-	-	44,946
התחייבות בגין חכירה	2,513	1,828	1,420
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	2,706	2,087	2,154
	1,309,620	645,325	656,518
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם			
הון מניות נפרע וקרנות הון	313,085	364,510	346,925
עודפים	3,506,984	3,239,575	3,429,140
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	3,820,069	3,604,085	3,776,065
	5,324,155	4,403,313	4,585,162

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

25 באוגוסט, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יוסי גרוסמן סמנכ"ל כספים	מתן טיסר מנכ"ל	יהונתן קפלן יו"ר הדירקטוריון

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הקמת דירות ומבנים	32,636	25,596	15,485	12,428	65,396
הכנסות ממערכות סולאריות	5,639	5,180	3,294	3,080	9,972
	38,275	30,776	18,779	15,508	75,368
עלות ההכנסות					
עלות הקמת דירות ומבנים	(30,239)	(23,695)	(14,375)	(11,494)	(60,486)
עלות תפעול מערכות סולאריות	(4,374)	(3,948)	(2,261)	(1,956)	(8,068)
	(34,613)	(27,643)	(16,636)	(13,450)	(68,554)
רווח גולמי	3,662	3,133	2,143	2,058	6,814
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,113)	(5,537)	(512)	(2,342)	(4,097)
הכנסות אחרות, נטו	43	20	17	16	34
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	2	12	2	12	28
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	2,594	(2,372)	1,650	(256)	2,779
הוצאות מימון	(32,493)	(18,035)	(20,173)	(10,335)	(37,946)
הכנסות מימון	37,097	23,373	21,714	12,749	45,427
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	78,993	87,172	68,187	45,407	302,698
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	86,191	90,138	71,378	47,565	312,958
מיסים על ההכנסה	(1,791)	(1,846)	(699)	(1,123)	(4,725)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	84,400	88,292	70,679	46,442	308,233
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
שיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(2,115)	(1,175)	(745)	(1,182)	(11,801)
חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו	4,826	4,503	2,751	1,663	23,953
פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ של חברות מוחזקות, נטו	(16,057)	5,225	(11,450)	(4,236)	(4,545)
סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים	(13,346)	8,553	(9,444)	(3,755)	7,607
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	71,054	96,845	61,235	42,687	315,840

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

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	84,400	88,292	70,679	46,442	308,233
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(78,993)	(87,172)	(68,187)	(45,407)	(302,698)
פחת והפחתות	1,630	1,580	814	780	3,224
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	(2)	(12)	(2)	(12)	(28)
שערוך הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות	(26,978)	(17,827)	(15,934)	(9,631)	(33,148)
שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי	(4,248)	-	(2,914)	-	(1,912)
שחיקה והפחתת הוצאות בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחרים	4,156	1,569	4,153	1,171	2,582
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	1,243	4,478	621	2,184	5,723
מיסים נדחים, נטו	163	197	62	125	936
רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(3,999)	59	(2,746)	114	(1,982)
הפחתה של נכסי זכות שימוש	1,180	1,132	571	563	2,096
	(21,448)	(7,704)	(12,883)	(3,671)	(16,974)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
עליה בלקוחות	(304)	(1,396)	(265)	(893)	(267)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(2,355)	1,449	67,508	2,604	2,350
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	1,980	622	(1,808)	1,530	(2,123)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(1,890)	1,373	3,417	(819)	3,467
ירידה בריבית לשלם אגרות חוב וניירות ערך מסחריים	(29)	(3,454)	(12,882)	(9,204)	(3,975)
מס הכנסה, נטו	(1,226)	(2,079)	(2,252)	(558)	(3,505)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	552	(6)	314	22	61
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(24,720)	(11,195)	41,149	(10,989)	(20,966)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מוחזקות	26,978	17,827	15,934	9,631	33,148
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	2,258	6,632	57,083	(1,358)	12,182

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישה והשקעה ברכוש קבוע	(6,237)	(5,183)	(2,821)	(4,581)	(10,131)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	76	12	76	12	28
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(517,107)	(4,637)	11,842	(24,203)	(30,786)
השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	(316)	(555)	-	-	(555)
תמורה ממימוש נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	-	3,086	-	-	3,086
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(523,584)	(7,277)	9,097	(28,772)	(38,358)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון ניירות ערך מסחריים	-	(159,861)	-	(159,861)	(159,861)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	692,662	308,225	-	308,225	308,225
פירעון אגרות חוב	-	(67,108)	-	(67,108)	(101,295)
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	-	-	-	47,191
רכישה עצמית של מניות החברה	(18,816)	-	(18,183)	-	(15,422)
דיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה	(9,540)	(10,780)	(9,540)	(10,780)	(43,680)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,212)	(1,193)	(593)	(597)	(2,385)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	663,094	69,283	(28,316)	69,879	32,773
עליה במזומנים ושווי מזומנים	141,768	68,638	37,864	39,749	6,597
רווח (הפסד) בגין הפרשי תרגום על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	3,999	(59)	2,746	(114)	1,982
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	144,283	135,704	249,440	164,648	135,704
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	290,050	204,283	290,050	204,283	144,283

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
ריבית ששולמה	30,017	22,111	28,841	20,722	40,388
ריבית שהתקבלה	5,516	4,341	2,337	2,883	8,393
מיסים על ההכנסה ששולמו	3,254	3,805	2,889	1,553	6,134
מיסים על ההכנסה שהתקבלו	430	30	-	-	31

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

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

באור 1: כללי

א. המידע הכספי ביניים הנפרד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם מידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

באור 2: אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

מידע בדבר אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה מפורט בביאור 5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר מתן טיסר, מנהל כללי;
2. מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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.

בדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן- "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרץ 2026 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, מתן טיסר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן – "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 באוגוסט, 2026

_____

מתן טיסר
מנכ"ל

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

אני, יוסי גרוסמן מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 באוגוסט, 2026

_____

יוסי גרוסמן

מנהל כספים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 24/8/2026
ג/2354

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.נ.,

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

פרטי זיהוי הנכס

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

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבני תעשיה.
קרקע בשטח 45,165 מ"ר.
מבני תעשיה בשטח כ- 25,646 מ"ר (עפ"י תכנית הבקשה להיתר).
בנכס החזיקו 3 שוכרים נכון למועד 30/6/2026.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 203.0 מ' ₪ נכון למועד 31/12/2022.
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 20/5/2026, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 228.6 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2026.
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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (עמ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>מטרת ההערכה</u>

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 7/7/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2026, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

<u>המועד הקובע להערכה</u>

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2026.

<u>הסכם הגבלת אחריות</u>

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.

<u>יחסי תלות</u>

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

<u>הביקור האחרון במקום</u>

הביקור האחרון במקום נערך ב- 25/12/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

<u>המצב המשפטי</u>

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

1) השוכר "סולארפיינט" במבנים מס' 3-2, 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 ₪ הנחה,
1/9/2026 - 31/8/2027 - 1 ₪ 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 השניה (דהיינו החל מיום 20.6.2026 ועד ליום 19.6.2027) דמי השכירות יועלו בתוספת ריאלית בשיעור של 2% מדמי השכירות כפי שושלמו עד לאותו מועד.

3.3. בשנת 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) השוכר "כמיפל" במבנה מס' 1, מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות (מ- 1/8/2026 ועד ל- 31/7/2031). דמ"ש בתקופת האופציה יעלו ב- 8% ביחס לתשלום בחודש האחרון בתקופה שקדמה לה.

4) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 4/8/2026, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותנו בחוות הדעת הקודמת.

5) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2026 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני וטופס אכלוס</u>

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

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

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	שימושים, זכויות ומגבלות בנייה והוראות אחרות בתחום יעוד זה - כפופות לתכניות מאושרות תקפות : תכנית מתאר פארק תעסוקה "מבוא כרמל" ג/8415 על עידכוניה 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.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס הנדון מתבססת על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value , כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים.
כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות.
שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.

2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו.
כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2026), 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.
לעניין זה יש לציין כי בתקופה שבין 31/3/2026 ל- 30/6/2026 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.3%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.7%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (עד לשיא של 4.75% ב- 5/2023) וירדה בהמשך במספר פעימות, והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אוגוסט 2026) על שיעור של 3.5%.
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 הנדל"ן.
ההשפעה של הגורמים הנ"ל על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2026.

4. שוק הנדל"ן בישראל פועל בשנים האחרונות לצד אירועי אוקטובר 2023, מלחמת חרבות ברזל והמערכה נגד איראן והחיזבאללה.
נכון למועד הקובע נשמרה יציבות בביקוש לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, לצד ירידה בביקוש למגורים ולשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).
השמאי הממשלתי פירסם ב- 28/4/2026 דו"ח סקירת שיעורי תשואה בנדל"ן עסקי, לעניין המחצית הראשונה של שנת 2025.
להלן התייחסותו לשוק התעשייה והלוגיסטיקה: "שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

להפגין יציבות יחסית גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. ממצאי השוק מצביעים על ביקושים יציבים לשטחי אחסנה, ייצור והפצה, בעיקר במיקומים המאופיינים בנגישות תחבורתית גבוהה ובקרבה למרכזי אוכלוסייה וצריכה. ביקושים אלו נתמכים, בין היתר, בהמשך הגידול במסחר המקוון ובהתפתחות שרשראות האספקה, לצד פעילות מתמשכת של גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים".
"עוד עולה מהדוחות כי במהלך התקופה נמשכה מגמת מיעוט העסקות בענף, לצד יציבות במחירי הקרקע המיועדת ללוגיסטיקה ובדמי השכירות".
מכל האמור לעיל עולה כי נשמרה היציבות בערכי נכסים המסווגים כלוגיסטיקה, למעט באזורים הנמצאים בקו העימות ובאזורים שנפגעו כתוצאה מהמצב הביטחוני הנדון.

<u>שיקולים בקביעת שיעור ההיוון</u>

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 28/4/2026 (דו"ח למחצית הראשונה של שנת 2025), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2025 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 6.75% ובמשרדים עמד על 6.75%.
"שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם מיום 21/10/2025, נותרו יציבים ונעים בטווח של 6.5% - 7.0%".
לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשיה ומלאכה".
מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).
ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2025.
בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2025 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2025.

2. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:

2.1. חב' "מניבים קרן רייט החדשה" דיווחה ב- 10/1/2024 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר בחלקה 23 בגוש 8738 בפארק תעשייה "אפק" בראש העין.
מחיר התמורה: כ- 89.8 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 5.850 מיליון ₪ (הנכס מושכר ל- 3 שוכרים, בתפוסה מלאה).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.5%.

2.2. חב' "שמן נדלן מניב" דיווחה ב- 21/12/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה 50% מהזכויות במבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 14,500 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 32 דונם, באזור התעשייה דימונה. הזכויות נרכשו במודל של מכירה וחכירה בחזרה (Sale & Leaseback).

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

מחיר התמורה: כ- 40.0 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.0 מיליון ₪ (ע"פ חוזה חדש שייכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המכר).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 7.5%.

2.3. בדצמבר 2023 פורסם כי חב' "גב ים" מכרה את חלקה בפרויקט "רב בריח" אשר באזור תעשיה אשקלון, שעמד על 70%, לחב' "מגדל".
הפרויקט כלל מבנה תעשיה חדש בשטח בנוי של כ- 40,000 מ"ר, וקרקע עם זכויות בניה להקמת מבנה נוסף.
יתרת הזכויות במתחם (30%) מוחזקת ע"י חב' "רב בריח".
מחיר העסקה כ- 250 מיליון ₪, מתוכם כ- 208 מיליון ₪ מיוחסים למבנה הקיים, אשר מושכר בתפוסה מלאה לחב' "רב בריח" בדמ"ש שנתיים של כ- 12.5 מ' ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6%.
יצוין כי ב- 2/2/2026 פורסם בעיתונות כי חב' "מגדל" רכשה את חלקה של חב' "רב בריח" במתחם (30%) בתמורה לכ- 97 מ' ₪ והפכה בעקבות רכישה זו לבעלים יחיד (100%) במתחם.

2.4. חב' "מישורים" דיווחה ב- 15/10/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה מסחרי חד קומתי, בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר, הנמצא באזור תעשיה "עקרון 2000". שבקריית עקרון.
מחיר התמורה: כ- 45.85 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.1 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.76%.

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

2.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי היא בשלבים מתקדמים של בניית מרלו"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%).

3. 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.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

4. 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 - 6.70%.

<u>סקירת דמי השכירות החודשיים במבנים נשוא ההערכה, נכון למועד הקובע</u>

מספר המבנה	השטח המושכר (מ"ר)	דמ"ש חודשיים (₪)
1	5,003	261,913
2	5,836	308,168
3	6,804	317,592
4	7,685	388,621
סה"כ	25,328	1,276,294

<u>תחשיבי ההערכה</u> <u>(ראה תחשיבי אקסל בנספח הרצ"ב)</u>

מבנה מס' 1	₪ 47,084,000	
מבנה מס' 2	₪ 55,446,000	
מבנה מס' 3	₪ 60,774,000	+
מבנה מס' 4	<u>₪ 73,150,000</u>	
סה"כ	₪ 236,454,000	

<u>סיכום</u>:

שווי שוק של הנכס במועד 30/6/2026 ייקבע לסך של **236,000,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

השווי העדכני של הנכס מהווה שינוי בסך של 7.7 מ' ₪ ביחס לשווי שקבענו במועד 31/3/2026 (שינוי בשיעור של כ- 3.37% בין שני המועדים).

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

טבלת רגישות (מבנים מס' 1-4)

שווי הנכס (בגישת ההכנסות, במעוגל) ₪ 236,000,000

סה"כ הכנסות לשנה ₪ 15,315,528 (נכון למועד הקובע)

שיעור היוון כולל 6.49%

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	**5.84%**	**6.49%**	**7.14%**
שווי הנכס בש"ח	262,252,192	₪ 236,000,000	₪ 214,503,193

שיעור היוון: עלייה של 10% - הפחתה של כ- 21.497 מ' ₪
ירידה של 10% - תוספת של כ- 26.252 מ' ₪

דמי שכירות ממוצעים: עלייה של 10% - תוספת של כ- 23.585 מ' ₪
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 23.612 מ' ₪

שיעור תפוסה: עלייה בשיעור התפוסה - לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
ירידה של 10% - הפחתה של כ- 23.612 מ' ₪.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נכון למועד הקובע 30/6/2026, ייקבע לסך של **236,000,000 ₪, 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

גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין

איתי יובל
גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

נספח - תוצאות תחשיבים

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 1

שוכר א'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הכנס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הכנס
אולם	₪ 53.57	4,000	₪ 214,281	31/7/2026	30	**₪ 214,281**	₪ 54.00	₪ 216,000	₪ 38,400,000	**₪ 38,199,008**	**₪ 38,413,289**
משרדים ק.ק.	₪ 45.28	275	₪ 12,452	31/7/2026	30	**₪ 12,452**	₪ 46.00	₪ 12,650	₪ 2,248,889	**₪ 2,237,118**	**₪ 2,249,570**
ק. ביניים	₪ 35.08	102	₪ 3,578	31/7/2026	30	**₪ 3,578**	₪ 36.00	₪ 3,672	₪ 652,800	**₪ 649,383**	**₪ 652,961**
גלריה	₪ 35.08	901	₪ 31,603	31/7/2026	30	**₪ 31,603**	₪ 36.00	₪ 32,436	₪ 5,766,400	**₪ 5,736,218**	**₪ 5,767,821**
	סה"כ	5,003	₪ 261,913				סה"כ	₪ 264,758		**סה"כ**	**₪ 47,083,641**
	ממוצע	ממוצע	₪ 52.35				ממוצע	₪ 52.92			

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 2

שוכר ב'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הכנס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הכנס
אולם - שנים 3-4	₪ 54.10	4,622	₪ 250,028	31/8/2029	1,140	**₪ 8,612,553**	₪ 54.00	₪ 249,588	₪ 44,371,200	**₪ 36,349,135**	**₪ 44,961,688**
משרדים ק.ק.	₪ 46.27	316	₪ 14,623	31/8/2029	1,140	**₪ 503,697**	₪ 46.00	₪ 14,536	₪ 2,584,178	**₪ 2,116,973**	**₪ 2,620,670**
ק. ביניים	₪ 35.85	149	₪ 5,341	31/8/2029	1,140	**₪ 183,981**	₪ 36.00	₪ 5,364	₪ 953,600	**₪ 781,194**	**₪ 965,175**
גלריה	₪ 35.85	1,065	₪ 38,176	31/8/2029	1,140	**₪ 1,315,032**	₪ 36.00	₪ 38,340	₪ 6,816,000	**₪ 5,583,705**	**₪ 6,898,737**
	סה"כ	5,836	₪ 308,168				סה"כ	₪ 307,828		**סה"כ**	₪ 55,446,271
	ממוצע	ממוצע	₪ 52.80				ממוצע	₪ 52.75			

א.ת. מבוא כרמל - מבנה מס' 3

שוכר ב'	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הכנס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הכנס
אולם - שנים 3-4	₪ 49.49	5,402	₪ 267,336	31/8/2029	1,140	**₪ 9,208,725**	₪ 54	₪ 291,708	₪ 51,859,200	**₪ 42,483,347**	**₪ 51,692,072**
ק. ביניים	₪ 35.85	153	₪ 5,484	31/8/2029	1,140	**₪ 188,920**	₪ 36	₪ 5,508	₪ 979,200	**₪ 802,166**	**₪ 991,086**
גלריה	₪ 35.85	1,249	₪ 44,772	31/8/2029	1,140	**₪ 1,542,230**	₪ 36	₪ 44,964	₪ 7,993,600	**₪ 6,548,402**	**₪ 8,090,631**
	סה"כ	6,804	₪ 317,592				סה"כ	₪ 342,180		סה"כ	₪ 60,773,790
	ממוצע	ממוצע	₪ 46.68				ממוצע	₪ 50.29		**השווי במעוגל**	**₪ 60,774,000**

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

שוכר ג'	למ"ר בחודש	במ"ר	שכירות חודשיים	תקופה	ימים עד סיום תקופה	נקייה בערך נכחי של 6.5%	למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	לחלקי הנכס השונים לחודש	לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	הנכס
אולם	₪ 49.60	6,137	₪ 304,380	19/6/2028	708	**₪ 6,762,554**	₪ 53.00	₪ 325,261	₪ 57,824,178	**₪ 51,088,353**	**₪ 57,850,907**
משרדים באולם	₪ 38.51	359	₪ 13,825	19/6/2028	708	**₪ 307,167**	₪ 39.00	₪ 14,001	₪ 2,489,067	**₪ 2,199,120**	**₪ 2,506,287**
ק. ביניים	₪ 55.43	124	₪ 6,874	19/6/2028	708	**₪ 152,715**	₪ 56.00	₪ 6,944	₪ 1,234,489	**₪ 1,090,686**	**₪ 1,243,400**
גלריה	₪ 34.43	1,424	₪ 49,023	19/6/2028	708	**₪ 1,089,175**	₪ 35.00	₪ 49,840	₪ 8,860,444	**₪ 7,828,309**	**₪ 8,917,484**
משרדים בגלריה	₪ 38.51	377	₪ 14,519	19/6/2028	708	**₪ 322,568**	₪ 39.00	₪ 14,703	₪ 2,613,867	**₪ 2,309,382**	**₪ 2,631,950**
	סה"כ	7,685	₪ 388,621				סה"כ	₪ 410,749		סה"כ	₪ 73,150,029
		ממוצע	₪ 50.57				ממוצע	₪ 53.45		**השווי במעוגל**	**₪ 73,150,000**

סה"כ בגישת ההכנסות (במעוגל)

מבנה מס' 1	₪ 47,084,000
מבנה מס' 2	₪ 55,446,000
מבנה מס' 3	+ ₪ 60,774,000
מבנה מס' 4	₪ 73,150,000
סה"כ	₪ 236,454,000

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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 24/8/2026
ג/1997

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.נ.,

הנדון: **<u>הערכת קרקע ומבני תעשיה</u>**
<u>באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה</u>
<u>(עדכון שומה)</u>

פרטי זיהוי הנכס

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

נשוא ההערכה

קרקע ועליה מבני תעשיה.
קרקע בשטח 27,028 מ"ר.
מבני תעשיה בשטח כ- 12,605 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות).
בנכס החזיקו 7 שוכרים נכון למועד 30/6/2026.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 19/1/2023, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 178.0 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/12/2022.
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 20/5/2026, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 185.5 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2026.
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
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
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 7/7/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2026, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

המועד הקובע להערכה

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2026.

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
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה 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
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
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 תעשיה בשטח של כ- 2,600 מ"ר ברוטו (מבנה שהושכר בעבר לשוכר "כצ"ט", שעזב).
תקופת השכירות נקבעה ל- 5 שנים, החל מיום 1/8/2023 ועד ליום 31/7/2028.
דמי השכירות החודשיים נקבעו כדלהלן:
שנת שכירות ראשונה - 50.23 ₪/מ"ר
שנת שכירות שנייה - 53 ₪/מ"ר
שנת שכירות שלישית ואילך - 55 ₪/מ"ר.
דמ"ש יהיו צמודים למדד שפורסם ב- 15/5/2023 (מדד אפריל 2023).

3) השוכר "ה.צ.ב.י. טכנולוגיות" מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות, מיום 3/2/2024 ועד ליום 2/2/2027.
בתקופת האופציה: דמ"ש יועלו ב- 2% ביחס לדמ"ש בחודש השכירות האחרון בתקופה שקדמה לה.

4) השוכר "אייר פלסט" מימש אופציה והאריך את תקופת השכירות ה- 3 שנים נוספות, עד ל- 31/12/2026.
בתקופת האופציה: דמ"ש יועלו ב- 6% ביחס לדמ"ש בחודש השכירות האחרון בתקופה שקדמה לה.

5) השוכר "ביצי הכפר" עזב ב- 28/2/2025 מושכר בשטח של 1,750 מ"ר.
ב- 1/3/2025 נכנס למושכר שוכר חדש - "מולק לפידות", בחוזה ל- 4 שנים, החל מיום 1/3/2025 ועד ליום 28/2/2029.
דמי השכירות החודשיים נקבעו כדלהלן: שנת שכירות ראשונה - 54 ₪/מ"ר,
שנת שכירות שנייה - 55 ₪/מ"ר, שנת שכירות שלישית ואילך - 56 ₪/מ"ר.
דמ"ש יהיו צמודים למדד שפורסם ב- 15/11/2024 (מדד אוקטובר 2024).
אופציה להארכה: 4 שנים נוספות, בתוספת ריאלית של 6% לדמי השכירות של התקופה שקדמה להארכה.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

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

7) החברה דיווחה כי ב- 3/4/2026, בעקבות נפילת טיל ששוגר מאיראן, נהרס אחד המבנים במתחם - מבנה תעשיה בשטח של כ- 2,400 מ"ר, שהיה מושכר לשוכרים "ארו-סול" ו- "ה.צ.ב.י טכנולוגיות". ראה התייחסות לעניין זה בהמשך חוות דעת זו.

8) השוכר "ה.צ.ב.י. טכנולוגיות" שכר ב- 4/2026 מבנה תעשיה בשטח כ-2,000 מ"ר (כולל 200 מ"ר משרדים בקומת גלריה), במקום השוכר "אוטוקליניק", שעזב.
דמ"ש חודשיים נקבעו ל- 58.60 ₪/מ"ר + 1.70 ₪/מ"ר דמי ניהול.
תקופת השכירות: 3 שנים, מ- 1/5/2026 ועד 30/4/2029.
תקופת אופציה: 3 שנים נוספות, מ- 1/5/2029 ועד 31/4/2032. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 7% ביחס לתקופה שקדמה לה.
לדמי השכירות יתווספו מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן - מדד בסיס פברואר 2026 (פורסם ב- 15/3/2026).

9) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 5/8/2026, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותי בחוות הדעת הקודמת.

10) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2026 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

<u>תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני</u>

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

1) בשנים האחרונות פועל שוק הנדל"ן בישראל לצד אירועי אוקטובר 2023, מלחמת חרבות ברזל והמערכה נגד איראן והחיזבאללה.
החברה דיווחה כי ב- 3/4/2026, בעקבות נפילת טיל ששוגר מאיראן, נהרס אחד המבנים במתחם - מבנה תעשיה בשטח של כ- 2,400 מ"ר, המושכר לשני שוכרים - "ארוסול" ו"הצבי".
הנכס אינו בר שימוש מאז.

2) 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 שעיקרו מתבסס על שכונת מגורים, אינו ראוי".

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

3) 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 וב- 1/12/2025 דנה בתכנית הוועדה המחוזית מחוז מרכז.
בתאריך 26/7/2026 (לאחר המועד הקובע) פורסמה הפקדת התכנית בילקוט הפרסומים מספר 14789.
נכון למועד הקובע 30/6/2026 לתכנית זו לא היה מעמד סטטוטורי.

<u>הרס מבנה התעשייה שהיה מושכר לשוכרים "ארו-סול" ו- "ה.צ.ב.י טכנולוגיות"</u>

החברה דיווחה כי ב- 3/4/2026, בעקבות נפילת טיל ששוגר מאיראן, נהרס אחד המבנים במתחם - מבנה תעשיה בשטח של כ- 2,400 מ"ר, שהיה מושכר לשוכרים "ארו-סול" ו- "ה.צ.ב.י טכנולוגיות". הנכס אינו בר שימוש מאז.

נכון למועד הקובע 30/6/2026, אלמלא נהרס המבנה, היה הנכס אמור לייצר הכנסה חודשית מהשכרתו בסך של כ- 147,500 ₪ לחודש (סך ההכנסות מדמי השכירות בגין השכרת מבנה זה).

הרס המבנה הנוכחי מקדמת ומחייבת בניית מבנה חדש אלטרנטיבי במקום זה שנהרס. פרק הזמן של פינוי המבנה שנהרס + תכנון והקמת מבנה חדש, נאמדים בפרק זמן של כ- 3 שנים.

היוון דמי השכירות האמורים לתקופה של שלוש שנים, מסתכם בכ- 5 מ' ₪.

מכאן הגענו למסקנה שיש להפחית משווי הנכס סך של כ- 5 מיליון ₪, נכון למועד הקובע.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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 בגישה משולבת של שתי גישות אלה.

2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו.
כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2026), 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.
לעניין זה יש לציין כי בתקופה שבין 31/3/2026 ל- 30/6/2026 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.3%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.7%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (עד לשיא של 4.75% ב- 5/2023) וירדה בהמשך במספר פעימות, והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אוגוסט 2026) על שיעור של 3.5%.
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 הנדל"ן. ההשפעה של הגורמים הנ"ל על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2026.

4. שוק הנדל"ן בישראל פועל בשנים האחרונות לצד אירועי אוקטובר 2023, מלחמת חרבות ברזל והמערכה נגד איראן והחיזבאללה.
נכון למועד הקובע נשמרה יציבות בביקוש לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, לצד ירידה בביקוש למגורים ולשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).
השמאי הממשלתי פירסם ב- 28/4/2026 דו"ח סקירת שיעורי תשואה בנדל"ן עסקי, לעניין המחצית הראשונה של שנת 2025.
להלן התייחסותו לשוק התעשייה והלוגיסטיקה: "שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין יציבות יחסית גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. ממצאי השוק מצביעים על ביקושים יציבים לשטחי אחסנה, ייצור והפצה, בעיקר במיקומים המאופיינים בנגישות תחבורתית גבוהה ובקרבה למרכזי אוכלוסייה וצריכה. ביקושים אלו נתמכים, בין היתר, בהמשך הגידול במסחר המקוון ובהתפתחות שרשראות האספקה, לצד פעילות מתמשכת של גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים".

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

"עוד עולה מהדוחות כי במהלך התקופה נמשכה מגמת מיעוט העסקות בענף, לצד יציבות במחירי הקרקע המיועדת ללוגיסטיקה ובדמי השכירות".
מכל האמור לעיל עולה כי נשמרה היציבות בערכי נכסים המסווגים כלוגיסטיקה, למעט באזורים הנמצאים בקו העימות ובאזורים שנפגעו כתוצאה מהמצב הביטחוני הנדון.

<u>שיקולים בקביעת שיעור ההיוון</u>

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 28/4/2026 (דו"ח למחצית הראשונה של שנת 2025), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2025 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 6.75% ובמשרדים עמד על 6.75%.
"שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם מיום 21/10/2025, נותרו יציבים ונעים בטווח של 6.5% - 7.0%".
לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשיה ומלאכה".
מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).
ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2025. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2025 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2025.

2. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:

2.1. חב' "מניבים קרן רייט החדשה" דיווחה ב- 10/1/2024 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר בחלקה 23 בגוש 8738 בפארק תעשייה "אפק" בראש העין.
מחיר התמורה: כ- 89.8 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 5.850 מיליון ₪ (הנכס מושכר ל- 3 שוכרים, בתפוסה מלאה).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.5%.

2.2. חב' "שמן נדלן מניב" דיווחה ב- 21/12/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה 50% מהזכויות במבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 14,500 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 32 דונם, באזור התעשייה דימונה. הזכויות נרכשו במודל של מכירה וחכירה בחזרה (Sale & Leaseback).
מחיר התמורה: כ- 40.0 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.0 מיליון ₪ (ע"פ חוזה חדש שייכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המכר).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 7.5%.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

2.3. בדצמבר 2023 פורסם כי חב' "גב ים" מכרה את חלקה בפרויקט "רב בריח" אשר באזור תעשיה אשקלון, שעמד על 70%, לחב' "מגדל".
הפרויקט כלל מבנה תעשיה חדש בשטח בנוי של כ- 40,000 מ"ר, וקרקע עם זכויות בניה להקמת מבנה נוסף.
יתרת הזכויות במתחם (30%) מוחזקת ע"י חב' "רב בריח".
מחיר העסקה כ- 250 מיליון ₪, מתוכם כ- 208 מיליון ₪ מיוחסים למבנה הקיים, אשר מושכר בתפוסה מלאה לחב' "רב בריח" בדמ"ש שנתיים של כ- 12.5 מ' ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6%.
יצוין כי ב- 2/2/2026 פורסם בעיתונות כי חב' "מגדל" רכשה את חלקה של חב' "רב בריח" במתחם (30%) בתמורה לכ- 97 מ' ₪ והפכה בעקבות רכישה זו לבעלים יחיד (100%) במתחם.

2.4. חב' "מישורים" דיווחה ב- 15/10/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה מסחרי חד קומתי, בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר, הנמצא באזור תעשיה "עקרון 2000". שבקריית עקרון.
מחיר התמורה: כ- 45.85 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.1 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.76%.

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

2.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי היא בשלבים מתקדמים של בניית מרלו"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%).

3. 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.

4. 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
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>סקירת דמי השכירות החודשיים במבנים נשוא ההערכה, נכון למועד הקובע</u>

מספר המבנה	השטח המושכר (מ"ר)	דמ"ש חודשיים (₪)
א (אלמלא היה נהרס)	2,418	147,534
ב	2,600	154,726
ג	732	44,068
ד	1,220	65,678
ה'	735	44,938
ו'	1,150	63,837
ז'	1,750	99,330
ח'	2,000	118,724
סה"כ	12,605 מ"ר	738,835 ₪

סה"כ דמי השכירות החודשיים המתקבלים - ללא דמ"ש ממבנה א' שנהרס = 591,301 ₪.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>תחשיב ההערכה</u>

שווי הקרקע כפנויה נקבע לפי בסיס שווי של 7.55 מ' ש"ח לדונם.

27 דונם X 7.55 מ' ש"ח = 203.85 מ' ש"ח

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 135.57 מ' ₪.

לשווי זה התווסף חלק הנכס הנובע מדמי שכירות מהוונים לתקופה של 7 שנים (ממועד קובע 30/6/2026 עד ל- 30/6/2033) - כ- 52.294 מ' ₪ (ראה פירוט תחשיבים בנספח מצ"ב).

שווי חלק הנכס לתקופה של 7 שנים, מהוון למועד קובע	52.294 מ' ₪
	+
שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים	<u>135.57 מ' ₪</u>
סה"כ שווי:	187.86 מ' ₪

אומדן הפסד הכנסות לתקופה של 3 שנים,
עד לבניית מבנה חדש במקום המבנה שנהרס (ראה תחשיב נפרד) <u>5.0 מ' ₪</u> -
182.86 מ' ₪

שווי שוק של הנכס: 183,000,000 ₪

<u>סיכום</u>:

שווי הנכס ייקבע ע"ס של 183,000,000 ₪ (הפחתה מהשווי בסך של 2.5 מ' ₪ ביחס למועד 31/3/2026, כלומר שינוי בשיעור של כ- 1.35%-).

ערכי השווי הנ"ל אינם כוללים מע"מ.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
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 ₪ 52,294,000

סה"כ הכנסות לשנה ₪ 8,866,020 (נכון למועד הקובע)

שיעור היוון 6.5%

שווי הקרקע בדחייה ל 7 שנים 135.57 מ' ₪.

סה"כ שווי הנכס: 183.0 מ' ₪.

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	**5.85%**	**6.5%**	**7.15%**
שווי בגישת ההכנסות בש"ח	₪ 53,442,000	₪ 52,294,000	₪ 51,313,000

בדיקת רגישות (ללא שינוי בערך הקרקע):

שיעור היוון:	עלייה של 10% -	הפחתה של כ- 0.981 מ' ₪
	ירידה של 10% -	תוספת של כ- 1.148 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% -	תוספת של כ- 5.373 מ' ₪
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 5.373 מ' ₪
שיעור תפוסה:	עלייה בשיעור התפוסה -	לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 5.373 מ' ₪

בדיקת רגישות - שינויים בערך הקרקע הדחוי:

עליית שווי בשיעור של 10% - תוספת של כ- 13.557 מ' ₪

ירידת שווי בשיעור של 10% - ירידה של כ- 13.557 מ' ₪

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס נכון למועד הקובע 30/6/2026 ייקבע לסך של **183.0 מ' ש"ח** (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

גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין

איתי יובל
גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

נספח - תוצאות תחשיבים

שוכרים במבנה א'

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	מספר חודשים להיוון מתום תקופה עד 31/3/2033	היוון עד ל- 31/3/2033 לפי שיעור היוון של 6.5%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
השוכר												
א1	₪ 62.44	1,470	₪ 91,783	31/07/2028	750	**₪ 2,152,177**	₪ 62.00	₪ 91,140	59	₪ 4,617,010	**₪ 4,049,324**	**₪ 6,201,500**
א2	₪ 58.81	948	₪ 55,752	31/01/2027	210	**₪ 384,010**	₪ 62.00	₪ 58,776	77	₪ 3,712,493	**₪ 3,578,588**	**₪ 3,962,598**
	סה"כ	2,418	₪ 147,534					₪ 149,916			**סה"כ**	**₪ 10,164,098**

(תחשיב תיאורטי - הואיל והמבנה נהרס ב- 3/4/2026).

תחשיב - הפסד הכנסות - מבנה א', לתקופה של 3 שנים (עד שייבנה מחדש):

	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%				
השוכר										
א1	₪ 62.44	1,470	₪ 91,783	30/06/2029	1,079	**₪ 3,008,338**				
א2	₪ 58.81	948	₪ 55,752	30/06/2029	1,079	**₪ 1,827,354**				
	סה"כ	2,418	₪ 147,534		**סה"כ אובדן הכנסה לשלוש שנים**	**₪ 4,835,692**			**במעוגל: 5.0 מ' ₪**	

שוכר ב'

שוכר	דמ"ש למ"ר לחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	מספר חודשים להיוון מתום תקופה חודית עד 30/6/2033	היוון עד ל- 30/6/2033 לפי שיעור היוון של 6.5%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
ב' משנה שלישית	₪ 59.51	2,600	₪ 154,726	31/07/2028	750	**₪ 3,628,105**	₪ 62	₪ 161,200	59	₪ 8,166,140	**₪ 7,162,069**	**₪ 10,790,174**

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

שוכר ג'

	דמ"ש	שטח	סה"כ דמי	סיום	מספר	הכנסה תפעולית	דמ"ש ראוים	סה"כ דמ"ש	מספר	היוון	דחוי	
	למ"ר	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים	נקייה	למ"ר לאחר	לחלקי	חודשים	עד ל- 30/6/2033	מתום תקופת	
					עד		תום	הנכס	להיוון מתום תקופה	לפי שיעור	השכירות	
					סיום	(PV)	תקופת	השונים	עד	היוון של 6.5%	למועד הקובע	
השוכר					תקופה		שכירות		ל- 30/6/2033		ב- 6.5%	
ג						i=6.5%						
											סה"כ	
	₪ 60.20	732	₪ 44,068	31/12/2026	180	**₪ 260,871**	₪ 62.00	₪ 45,384	78	₪ 2,896,548	**₪ 2,806,765**	**₪ 3,067,636**

שוכרים ד' + ה'

	דמ"ש	שטח	סה"כ דמי	סיום	מספר	הכנסה תפעולית	דמ"ש ראוים	סה"כ דמ"ש	מספר	היוון	דחוי	שווי
	למ"ר	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים	נקייה בערך	למ"ר לאחר	לחלקי	חודשים	עד ל- 30/6/2033	מתום	הנכס
	בחודש				עד	נוכחי	תום	הנכס	להיוון מתום תקופה	לפי שיעור	תקופת השכירות	לפי חלקיו
					סיום	של 6.5%	תקופת	השונים	עד	היוון של 6.5%	למועד הקובע	השונים
השוכר					תקופה		שכירות	לחודש	ל- 30/6/2033		ב- 6.5%	
ה	₪ 61.14	735	₪ 44,938	09/11/2028	848	**₪ 1,181,201**	₪ 62.00	₪ 45,570	56	₪ 2,197,888	**₪ 1,894,881**	**₪ 3,076,082**
ד	₪ 53.83	1,220	₪ 65,678	14/07/2028	733	**₪ 1,507,410**	₪ 62.00	₪ 75,640	60	₪ 3,861,173	**₪ 3,396,506**	**₪ 4,903,916**
			₪ 110,616									
											סה"כ	**₪ 7,979,998**

שוכר ו'

	דמ"ש	שטח	סה"כ דמי	סיום	מספר	הכנסה תפעולית	דמ"ש ראוים	סה"כ דמ"ש	מספר	היוון	דחוי	שווי
	למ"ר	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים	נקייה בערך	למ"ר לאחר	לחלקי	חודשים להיוון	עד ל- 30/6/2033	מתום	הנכס
	לחודש				עד	נוכחי	תום	הנכס	מתום תקופה	לפי שיעור	תקופת השכירות	לפי חלקיו
					סיום	של 6.5%	תקופת	השונים	עד	היוון של 6.5%	למועד הקובע	השונים
השוכר					תקופה		שכירות	לחודש	ל- 30/6/2033		ב- 6.5%	
ו	₪ 55.51	1,150	₪ 63,837	30/09/2026	89	**₪ 188,381**	₪ 62.00	₪ 71,300	81	₪ 4,690,185	**₪ 4,617,730**	**₪ 4,806,111**

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

שוכר ז'

	דמ"ש למ"ר לחודש	דמ"ש למ"ר דו-חודשי	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות לחודשיים	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לחודש לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחודש הנכס השונים	מספר חודשים להיוון מתום תקופה עד 30/6/2033	היוון עד ל- 30/6/2033 לפי שיעור היוון של 6.5%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
				דמ"ש לחודש									
שוכר ז - שנה 2	₪ 56.76		1,750	₪ 99,330	28/02/2027	237	**₪ 770,275**						
שוכר ז - שנים 3-4	₪ 57.79		1,750	₪ 101,136	28/02/2029	717	₪ 2,273,747						
						דחוי למועד הקובע	**₪ 2,181,408**	₪ 62.00	₪ 108,500	52	₪ 4,932,129	**₪ 4,174,053**	**₪ 7,125,737**

שוכר ח'

	למ"ר	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים	נקייה	למ"ר לאחר	חלקי	חודשים	עד ל- 30/6/2033	מתום
					עד		תום	הנכס	להיוון מתום תקופה	לפי שיעור	תקופת
					סיום	(PV)	תקופת	השונים	עד	היוון של 6.5%	השכירות למועד הקובע
					תקופה		שכירות		ל- 30/6/2033		ב- 6.5%
השוכר						i=6.5%					
ח	₪ 61.08	2,000	₪ 122,167.80	30/04/2029	1,019	**₪ 3,801,430**	₪ 62.00	₪ 124,000	50	₪ 5,447,931	**₪ 4,558,448**
										סה"כ	**₪ 8,359,878**

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מועלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

סיכום תחשיבי האקסל הנ"ל

מספר שוכר בחוות הדעת	השווי בש"ח	הערות
א'1, א'2 (מבנה שנהרס)	10,164,098	מתייחס לשווי תיאורטי, היה והמבנה לא היה נהרס. אומדן הפסד ההכנסות לתקופה של 3 שנים, עד לבניית מבנה חדש - ראה חישוב בנפרד.
ב	10,790,174	
ג	3,067,636	
ה', ד'	7,979,998	
ו'	4,806,111	
ז'	7,125,737	
ח'	8,359,878	
סה"כ	52,293,632	

במעוגל: 52,294,000 ₪

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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

קריית טבעון, 24/8/2026
ג/2383

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.נ.,

הנדון: **הערכת קרקע ומבני תעשיה 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 תעשיה.
קרקע בשטח 59,449 מ"ר.
מבני תעשיה בשטח כולל של כ- 29,938.45 מ"ר עפ"י תכנית הבקשה להיתר.
בנכס החזיקו 8 שוכרים נכון למועד 30/6/2026.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת שמאית מקיפה מיום 21/5/2024, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 255.0 מ' ₪ נכון למועד 31/3/2024.
בנושא זה חוות דעת שמאית מקוצרת מיום 20/5/2026, בה הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של 278.3 מ' ש"ח נכון למועד קובע 31/3/2026.
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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>מטרת ההערכה</u>

התבקשתי ע"י מר יוסי גרוסמן, מנהל הכספים בחב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ ח.צ. 520038910, בהזמנת עבודה מיום 7/7/2026, להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2026, למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ולצורך קביעת בסיס לבטוחה למחזיקי אג"ח של החברה.

<u>המועד הקובע להערכה</u>

בהתאם להזמנת ההערכה, המועד הקובע להערכה הוא 30/6/2026.

<u>הסכם הגבלת אחריות</u>

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.

<u>יחסי תלות</u>

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
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"א)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>פרטי השמאי</u>

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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>הביקור האחרון במקום</u>

הביקור האחרון במקום נערך ב - 30/12/2025 ע"י איתי יובל - שמאי מקרקעין.

<u>המצב המשפטי</u>

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

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- 4/8/2026 זהה לרישום הזכויות על פי הנסחים הקודמים ששימשו אותנו בחוות הדעת הקודמת.

4. בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2026 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

<u>תיאור הנכס, הסביבה והמצב התכנוני</u>

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 נכללים 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 בי.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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס הנדון מתבססת על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value , כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים.
כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות.
שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.

2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו.
כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים בנכס ביחס לדמי השכירות ששולמו על ידם ברבעון הקודם (הרבעון הראשון של שנת 2026), 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.
לעניין זה יש לציין כי בתקופה שבין 31/3/2026 ל- 30/6/2026 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.3%.
יצוין כי מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע עלה מדד המחירים לצרכן ב- 10.7%.
מנגד, ריבית בנק ישראל עלתה במספר פעימות מתחילת שנת 2023 (עד לשיא של 4.75% ב- 5/2023) וירדה בהמשך במספר פעימות, והיא עומדת נכון למועד כתיבת דו"ח זה (אוגוסט 2026) על שיעור של 3.5%.
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 הנדל"ן.
ההשפעה של הגורמים הנ"ל על השווי תיבחן שוב בדוח הערכת נכסי הקבוצה לרבעון השלישי של שנת 2026.

4. שוק הנדל"ן בישראל פועל בשנים האחרונות לצד אירועי אוקטובר 2023, מלחמת חרבות ברזל והמערכה נגד איראן והחיזבאללה.
נכון למועד הקובע נשמרה יציבות בביקוש לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, לצד ירידה בביקוש למגורים ולשטחי מסחר (בעיקר באזורי קו עימות).
השמאי הממשלתי פירסם ב- 28/4/2026 דו"ח סקירת שיעורי תשואה בנדל"ן עסקי, לעניין

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

המחצית הראשונה של שנת 2025.
להלן התייחסותו לשוק התעשייה והלוגיסטיקה: "שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין יציבות יחסית גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. ממצאי השוק מצביעים על ביקושים יציבים לשטחי אחסנה, ייצור והפצה, בעיקר במיקומים המאופיינים בנגישות תחבורתית גבוהה ובקרבה למרכזי אוכלוסייה וצריכה. ביקושים אלו נתמכים, בין היתר, בהמשך הגידול במסחר המקוון ובהתפתחות שרשראות האספקה, לצד פעילות מתמשכת של גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים".
"עוד עולה מהדוחות כי במהלך התקופה נמשכה מגמת מיעוט העסקות בענף, לצד יציבות במחירי הקרקע המיועדת ללוגיסטיקה ובדמי השכירות".
מכל האמור לעיל עולה כי נשמרה היציבות בערכי נכסים המסווגים כלוגיסטיקה, למעט באזורים הנמצאים בקו העימות ובאזורים שנפגעו כתוצאה מהמצב הביטחוני הנדון.

<u>שיקולים בקביעת שיעור ההיוון</u>

1. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שערך השמאי הממשלתי במשרד המשפטים ב- 28/4/2026 (דו"ח למחצית הראשונה של שנת 2025), שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2025 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עמד על 6.5%, בנכסים מסחריים עמד על 6.75% ובמשרדים עמד על 6.75%.
"שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם מיום 21/10/2025, נותרו יציבים ונעים בטווח של 6.5% - 7.0%".
לעניין שוק הלוגיסטיקה מציין הדוח כי "במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשיה ומלאכה".
מסקירת השמאי הממשלתי עולה גם כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו". בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים, שם נצפה שיעור תשואה גבוה יותר (הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה).
ראוי לציין שטרם פורסמו הנתונים של שיעורי ההיוון למחצית השנייה של שנת 2025. בחוות דעת זו קיימת הנחה סבירה כי לא חל שינוי במחצית השנייה של שנת 2025 ביחס למחצית הראשונה של שנת 2025.

2. להלן שיעורי התשואה שהתקבלו בעסקות מהשנים האחרונות, בהן נמכרו נכסים מניבים בתחום התעשייה והלוגיסטיקה באזורים שונים בארץ:

2.1. חב' "מניבים קרן רייט החדשה" דיווחה ב- 10/1/2024 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר בחלקה 23 בגוש 8738 בפארק תעשייה "אפק" בראש העין.
מחיר התמורה: כ- 89.8 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 5.850 מיליון ₪ (הנכס מושכר ל- 3 שוכרים, בתפוסה מלאה).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.5%.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

2.2. חב' "שמן נדלן מניב" דיווחה ב- 21/12/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה 50% מהזכויות במבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 14,500 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 32 דונם, באזור התעשייה דימונה. הזכויות נרכשו במודל של מכירה וחכירה בחזרה (Sale & Leaseback).
מחיר התמורה: כ- 40.0 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.0 מיליון ₪ (ע"פ חוזה חדש שייכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המכר).
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 7.5%.

2.3. בדצמבר 2023 פורסם כי חב' "גב ים" מכרה את חלקה בפרויקט "רב בריח" אשר באזור תעשיה אשקלון, שעמד על 70%, לחב' "מגדל".
הפרויקט כלל מבנה תעשיה חדש בשטח בנוי של כ- 40,000 מ"ר, וקרקע עם זכויות בניה להקמת מבנה נוסף.
יתרת הזכויות במתחם (30%) מוחזקת ע"י חב' "רב בריח".
מחיר העסקה כ- 250 מיליון ₪, מתוכם כ- 208 מיליון ₪ מיוחסים למבנה הקיים, אשר מושכר בתפוסה מלאה לחב' "רב בריח" בדמ"ש שנתיים של כ- 12.5 מ' ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6%.
יצוין כי ב- 2/2/2026 פורסם בעיתונות כי חב' "מגדל" רכשה את חלקה של חב' "רב בריח" במתחם (30%) בתמורה לכ- 97 מ' ₪ והפכה בעקבות רכישה זו לבעלים יחיד (100%) במתחם.

2.4. חב' "מישורים" דיווחה ב- 15/10/2023 (המקור: דיווח החברה באתר "מאיה") כי רכשה מבנה מסחרי חד קומתי, בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר, הנמצא באזור תעשיה "עקרון 2000". שבקריית עקרון.
מחיר התמורה: כ- 45.85 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים: כ- 3.1 מיליון ₪.
דמי השכירות משקפים תשואה בשיעור של כ- 6.76%.

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

2.6. בהתאם לסקירת מנכ"ל חברת "אמות השקעות" מפברואר 2024: החברה דיווחה כי היא בשלבים מתקדמים של בניית מרלו"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%).

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

3. 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.

4. 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
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
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	148,599
2	3,200	156,650
3	4,558	228,529
4 (אגף מזרחי)	2,170	115,190
4 (אגף מערבי)	3,271	187,120
5	4,300	219,365
6-7	8,500	432,741
סה"כ	28,723 מ"ר	₪ 1,488,194

תחשיבי ההערכה

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

מבנה מס' 1	₪ 26,511,000	
מבנה מס' 2	₪ 30,135,000	
מבנה מס' 3	₪ 43,225,000	+
מבנה מס' 4 (מזרח)	₪ 21,709,000	
מבנה מס' 4 (מערב)	₪ 34,443,000	
מבנה מס' 5	₪ 40,437,000	
מבנים מס' 6-7	₪ 82,554,000	
סה"כ	₪ 279,014,000	

במעוגל: ₪ 279,000,000

לסיכום:

תחשיבי ההערכה הביאו לתוצאה לפיה חל שינוי קטן בשווי הנכס ביחס למועד 31/3/2026, אולם בהתחשב במצב הכללי כיום, החלטנו שלא לשנות את השווי ההוגן של הנכס בשלב הזה ביחס לשווי שקבענו במועד 31/3/2026.
שווי הנכס במועד 30/6/2026 יישאר לפיכך בסך של **278,300,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
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	₪ 17,858,328	(נכון למועד הקובע)
שיעור היוון כולל	6.42%	

(הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

שיעור היוון כולל	**5.78%**	**6.42%**	**7.06%**
שווי הנכס בש"ח	308,967,612	₪ 278,300,000	₪ 252,950,822

שיעור היוון:	עלייה של 10% -	הפחתה של כ- 25.349 מ' ₪
	ירידה של 10% -	תוספת של כ- 30.667 מ' ₪
דמי שכירות ממוצעים:	עלייה של 10% -	תוספת של כ- 27.684 מ' ₪
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.95 מ' ₪
שיעור תפוסה:	עלייה בשיעור התפוסה -	לא רלבנטי (תפוסה מלאה)
	ירידה של 10% -	הפחתה של כ- 27.95 מ' ₪.

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

סיכום ההערכה

בהתחשב בכל האמור בחוות דעת זו, הגענו למסקנה כי שווי הנכס כפי שנקבע על-ידי נכון למועד 31/3/2026 ע"ס **278.3 מ' ש"ח** (לא כולל מע"מ), זהה לשוויו נכון למועד הקובע 30/6/2026.

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

גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין

איתי יובל
גיאוגרף ושמאי מקרקעין

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

נספח - תוצאות תחשיבים

מבנה 1

	למ"ר בחודש	במ"ר	שכירות	תקופה	ימים עד סיום תקופה	נקייה בערך נוכחי של 6.5%	למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	לחלקי הנכס השונים לחודש	לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר א'	₪ 53.02	1,900	₪ 100,738	08/01/2027	187	₪ 619,148	₪ 53.00	₪ 100,700	₪ 17,902,222	₪ 17,326,081	₪ 17,945,229

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר א'	₪ 67.60	620	₪ 41,912	08/01/2027	187	₪ 257,598	₪ 68.00	₪ 42,160	₪ 7,495,111	₪ 7,253,898	₪ 7,511,497

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר א'	₪ 29.16	204	₪ 5,949	08/01/2027	187	₪ 36,562	₪ 29.00	₪ 5,916	₪ 1,051,733	₪ 1,017,886	₪ 1,054,448
סה"כ	2,724	₪ 148,599					סה"כ	₪ 148,776			
ממוצע	₪ 54.55						ממוצע	₪ 54.62		סה"כ מבנה 1	₪ 26,511,174

מבנה 2

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר ב'	₪ 48.95	3,200	₪ 156,650	14/07/2027	373	₪ 1,888,806	₪ 53.00	₪ 169,600	₪ 30,151,111	₪ 28,246,594	₪ 30,135,400

מבנה 3

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי מתום תקופת השכירות למועד הקובע ב- 6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר ג'	₪ 48.16	2,269	₪ 109,273	06/07/2028	725	₪ 2,482,355	₪ 53.00	₪ 120,257	₪ 21,379,022	₪ 18,832,534	₪ 21,314,889
שוכר ג'	₪ 79.84	129	₪ 10,300	06/07/2028	725	₪ 233,979	₪ 80.00	₪ 10,320	₪ 1,834,667	₪ 1,616,137	₪ 1,850,115
שוכר ג'	₪ 57.03	208	₪ 11,862	06/07/2028	725	₪ 269,477	₪ 57.00	₪ 11,856	₪ 2,107,733	₪ 1,856,678	₪ 2,126,155
שוכר ג'	₪ 27.88	426	₪ 11,878	06/07/2028	725	₪ 269,822	₪ 28.00	₪ 11,928	₪ 2,120,533	₪ 1,867,953	₪ 2,137,776
שוכר ד'	₪ 50.46	1237	₪ 62,414	30/06/2028	719	₪ 1,406,852	₪ 53.00	₪ 65,561	₪ 11,655,289	₪ 10,277,791	₪ 11,684,643
שוכר ד'	₪ 60.84	139	₪ 8,456	30/06/2028	719	₪ 190,609	₪ 61.00	₪ 8,479	₪ 1,507,378	₪ 1,329,226	₪ 1,519,835
שוכר ד'	₪ 60.84	204	₪ 12,410	30/06/2028	719	₪ 279,743	₪ 61.00	₪ 12,444	₪ 2,212,267	₪ 1,950,807	₪ 2,230,549
שוכר ד'	₪ 25.80	75	₪ 1,935	30/06/2028	719	₪ 43,621	₪ 27.00	₪ 2,025	₪ 360,000	₪ 317,453	₪ 361,074
סה"כ	4,558	₪ 228,529	₪ 143,313					₪ 242,870		סה"כ	₪ 43,225,036

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

מבנה 4 - חלק מזרחי

	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר ה'	₪ 49.69	1,831	₪ 90,975	14/06/2030	1,423	**₪ 3,817,023**	₪ 53.00	₪ 97,043	₪17,252,089	**₪13,450,387**	**₪ 17,267,410**
שוכר ה'	₪ 37.26	356	₪ 13,266	14/06/2030	1,423	**₪ 556,606**	₪ 38.00	₪ 13,528	₪ 2,404,978	**₪ 1,875,012**	**₪ 2,431,618**
שוכר ה'	₪ 32.30	339	₪ 10,948	14/06/2030	1,423	**459,356**	₪ 33.00	₪ 11,187	₪ 1,988,800	**₪ 1,550,544**	**₪ 2,009,900**
	₪ 53.08	2,170	₪ 115,190				₪ 56.11	₪121,758		סה"כ	**₪ 21,708,928**

מבנה 4 - חלק מערבי

	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר ו'	₪ 50.91	₪ 2,725	₪ 138,736	30/11/2027	509	**₪ 2,255,311**	₪ 53.00	₪144,425	₪25,675,556	**₪ 23,488,244**	**₪ 25,743,555**
שוכר ו'	₪ 40.98	₪ 188	₪ 7,704	30/11/2027	509	**₪ 125,236**	₪ 41.00	₪ 7,708	₪ 1,370,311	**₪ 1,253,574**	**₪ 1,378,809**
שוכר ו'	₪ 40.98	₪ 546	₪ 22,374	30/11/2027	509	**₪ 363,716**	₪ 41.00	₪ 22,386	₪ 3,979,733	**₪ 3,640,698**	**₪ 4,004,414**
שוכר ו'	₪ 33.53	₪ 546	₪ 18,306	30/11/2027	509	**297,586**	₪ 34.00	₪ 18,564	₪ 3,300,267	**₪ 3,019,115**	**₪ 3,316,702**
	₪ 57.21	3,271	₪ 187,120				₪ 59.03	₪193,083		סה"כ	**₪ 34,443,480**

מבנה 5

מבנה מס' 5	דמ"ש למ"ר בחודש	שטח במ"ר	סה"כ דמי שכירות	סיום תקופה	מספר ימים עד סיום תקופה	הכנסה תפעולית נקייה בערך נוכחי של 6.5%	דמ"ש ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
שוכר ז'											
אולם אחסנה - שנים 6-10	₪ 51.50	3,650	₪ 187,961	14/07/2030	1,453	₪ 8,031,710	₪ 53.00	₪ 193,450	₪ 34,391,111	**₪26,672,281**	**₪ 34,703,991**
משרדים שנים 6-10	₪ 38.78	250	₪ 9,696	14/07/2030	1,453	₪ 414,298	₪ 39.00	₪ 9,750	₪ 1,733,333	**₪ 1,344,299**	**₪ 1,758,598**
גלריית אחסנה שנים 6-10	₪ 33.40	650	₪ 21,709	14/07/2030	1,453	₪ 927,623	₪ 34.00	₪ 22,100	₪ 3,928,889	**₪ 3,047,079**	**₪ 3,974,702**
במועד הקובע	₪ 48.21	4,550	₪ 219,365				₪ 49.52	₪ 225,300		סה"כ	**₪ 40,437,290**

גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין
איתי יובל - גיאוגרף ושמאי מקרקעין
ג.י. כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
חבר לשכת ש.מקרקעין בישראל
A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"מ)
מעלה אבשלום 42, ת.ד 2278, קריית טבעון 3609442, טל 04-9930408, פקס 04-9930710 giladitz@zahav.net.il

מבנים 6-7

שוכר ח'	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 ראוים למ"ר לאחר תום תקופת שכירות	סה"כ דמ"ש לחלקי הנכס השונים לחודש	היוון לצמיתות לפי שיעור היוון של 6.75%	דחוי למועד הקובע ב-6.5%	שווי הנכס לפי חלקיו השונים
אולמות אחסנה - שנה רביעית ואילך	₪ 46.71	8,500	₪ 397,043	14/09/2029	1,153	**₪ 13,816,996**	₪ 50.35	₪427,975	₪76,084,444	**₪62,187,222**	**₪ 76,004,218**
תוספת בעבור משרדים בשני המבנים	₪ 31.02	284	₪ 8,810	14/09/2029	1,153	**₪ 306,574**	₪ 31.00	₪ 8,804	₪ 1,565,156	**₪ 1,279,272**	**₪ 1,585,846**
גלריית אחסנה במבנה 6	₪ 26.55	636	₪ 16,888	14/09/2029	1,153	**587,711**	₪ 27.00	₪ 17,172	₪ 3,052,800	**₪ 2,495,190**	**₪ 3,082,901**
התאמות בשני המבנים	₪ 1.18	8,500	₪ 10,000	14/09/2029	1,153	**₪ 28,462**	₪ 1.50	₪ 12,750	₪ 2,266,667	**₪ 1,852,648**	**₪ 1,881,110**
במועד הקובע	₪ 50.91	8,500	₪ 432,741				₪ 54.91	₪466,701		**סה"כ**	**₪ 82,554,074**

סה"כ בגישת ההכנסות

מבנה מס' 1	₪ 26,511,000
מבנה מס' 2	₪ 30,135,000
מבנה מס' 3	₪ 43,225,000 +
מבנה מס' 4 (מזרח)	₪ 21,709,000
מבנה מס' 4 (מערב)	₪ 34,443,000
מבנה מס' 5	₪ 40,437,000
מבנים מס' 6-7	₪ 82,554,000
סה"כ	₪ 279,014,000

הערה: במשרדנו מצויים נתונים מלאים בדבר השוכרים בנכס הנדון.