

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 31 במרץ 2009

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 31 במרץ 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 31 במרץ 2009 (בלתי מבוקרים)

14	דוח סקירה
15	מאזנים תמציתיים מאוחדים
17	דוחות רווח והפסד תמציתיים מאוחדים
18	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
19	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
22	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
25	ביאורים לדוחות הכספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31.3.2009

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, אנו מתכבדים לסקור את נתוני הפעילות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה וחברות מאוחדות שלה "הקבוצה") בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2009 (להלן - "תקופת הדוח"). הנתונים הכספיים הנכללים בסקירה זאת נקובים בסכומים מדווחים ומתייחסים לקבוצה.

בהתאם לתקנה האמורה, דוח הדירקטוריון לתקופת הביניים מצומצם בהיקפו וכולל הסברים לגבי אירועים ושינויים מהותיים מאוד, שחלו בתקופת הביניים במצב ענייני הקבוצה לעומת האמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2008.

1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

החברה והחברות הבנות שבבעלותה ("הקבוצה") עוסקות בתחומי הפעילות הבאים:

1. השכרת מבנים.
2. הקמת מבנים.
3. מתן שירותי ארכיבאות.
4. פעילות נוספת, בעיקר השכרת ציוד בניה ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

ברבעון הראשון של שנת 2009 טרם ניכרה השפעתו של המשבר הכלכלי על תוצאותיה הכספיות של החברה. אולם במידה והמשבר העולמי יחריף, תתכן השפעה על הכנסות הקבוצה בתחומי פעילותה.

במהלך הרבעון, חל גידול בהכנסות הקבוצה והיא שמרה על שיעור תפוסה של כ- 100% בנכסיה המניבים, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות. עם זאת, ניתן להבחין בתוצאותיו של המשבר על שוק הנדל"ן בישראל אשר עשוי להתבטא בהאטה בביקושים, בגידול בשטחים פנויים ובספיגת הביקושים שיווצרו בעודפי ההיצע הקיימים, עם אפשרות לירידת מחירים באזורים בהם יתפתח עודף היצע.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת המיתון. יצוין, כי להערכת החברה, יתרת המזומנים של החברה, תזרים המזומנים השוטף אותו החברה יוצרת ויכולתה להמשיך ולגייס מימון חיצוני, יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

לתנודות בשערי החליפין אין השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה, וזאת לאור העובדה שעיקר הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם עיקר התחייבויותיה.

לתנודות בשע"ח של האירו בתקופה, השפעה ישירה על ההון העצמי של החברה, בשל קרן הון מהפרשי תרגום של דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל.

1. פעילות הקבוצה בתקופת הדוח

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילויות המפורטים לעיל. להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. השכרת מבנים

1. תיקון לתקן דיווח כספי בינ"ל 40 בדבר נדל"ן להשקעה (להלן: "IAS 40")

החל מיום 1 בינואר 2009, הקבוצה מיישמת את התיקון ל - IAS 40, נדל"ן להשקעה, אשר קובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות IAS 40 כנדל"ן להשקעה ולא בהתאם להוראות IAS 16 - רכוש קבוע. אימוץ היישום יעשה בדרך של "מכאן ולהבא".

הקבוצה מודדת את הנדל"ן להשקעה שלה לפי מודל השווי ההוגן ולפיכך, מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה כלהלן:

1. לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם להערכות שווי שהתקבלו ממערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים נכון ליום 31.3.2009.

2. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

הקבוצה מכירה בהפרש בין השווי ההוגן לבין הערך בספרים ליום 1 בינואר 2009 של נדל"ן להשקעה בהקמה ברווח והפסד.

החברה ביצעה ברבעון זה הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה. ברבעון זה רשמה החברה הכנסות מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 77,667 אלפי ש"ח. כמו כן, לחברה מספר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, המוצגים לפי עלות, כאמור לעיל.

2. השכרת המבנים

שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 100% מכלל השטחים להשכרה שבבעלותה.

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה להשכרה בשטח כולל של כ- 9,500 מ"ר באזורים שונים בארץ, מתוכם כ- 1,000 מ"ר לחברות הקבוצה מתחום הארכיב.

בחודש ינואר 2009 רכשה חברה מאוחדת מבנה תעשייתי בשטח של כ- 4,000 מ"ר באזור התעשייה קריית גת, תמורת כ- 6 מיליוני ש"ח. נכס זה מושכר במלואו לשוכר יחיד.

ב. הקמת מבנים

בתקופת הדוח רשמה החברה הפרשה בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בסך של כ- 7,295 אלפי ש"ח בעקבות הערכות שווי שהתקבלו ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

ג. מתן שירותי ארכיבאות

נכון ליום 31.3.2009 מנהלת הקבוצה 2,640 אלפי תיבות לעומת 2,579 אלפי תיבות ביום 31.12.2008.

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2009 ב- 91 מיליוני ש"ח לעומת 93 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 2 מיליוני ש"ח ומס הכנסה לקבל בסך מליון ש"ח. מנגד עלייה ביתרת הלקוחות בסך מליון ש"ח.

מלאי מקרקעין לבניה למגורים של הקבוצה הסתכם ביום 31.03.2009 ב- 32 מיליוני ש"ח, לעומת 37 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה נובעת בעיקר מהפרשה בגין ירידת ערך בסך 7 מיליוני ש"ח, אשר קוזזה מהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך 2 מיליוני ש"ח.

הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2009 ב- 10 מיליוני ש"ח לעומת 22 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה נובעת בעיקר בשל סיווג קרקעות המיועדות להשקעה בסך 11 מיליוני ש"ח לנדל"ן להשקעה בהקמה ומסיווג הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית המיוחסת לנכס אשר הועבר בתקופת הדוח מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה ומהפחתה תקופתית.

נדל"ן להשקעה בהקמה - החל מיום 1 בינואר 2009, הקבוצה מיישמת את התיקון ל IAS 40. יתרת נדל"ן להשקעה בהקמה הסתכמה ביום 31.03.2009 ב- 154 מיליוני ש"ח. יתרה זו נובעת מסיווגם של: קרקעות המיועדות להשקעה בסך 11 מיליוני ש"ח מהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית, קרקעות המיועדות להשקעה בסך 56 מיליוני ש"ח מרכוש קבוע, עלויות בנייה בסך 4 מיליוני ש"ח מרכוש קבוע, מעלויות בנייה בסך 2 מיליוני ש"ח ומהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך 3 מיליוני ש"ח וכן מעליית שווי נדל"ן להשקעה בסך 78 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1 א' 1 לעיל).

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2009 ב- 615 מיליוני ש"ח לעומת 607 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה נובעת בשל סיווג נכס מרכוש קבוע ומהוצאות חכירה מראש לנדל"ן להשקעה בסך 2 מיליוני ש"ח ומרכישת נדל"ן להשקעה בסך 6 מיליוני ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2009 ב- 76 מיליוני ש"ח לעומת 135 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מסיווג קרקעות המיועדות להשקעה בסך 56 מיליוני ש"ח ועלויות בנייה בסך 4 מיליוני ש"ח לנדל"ן להשקעה בהקמה, סיווג נכס בסך 2 מיליוני ש"ח לנדל"ן להשקעה, מהפרשה לירידת ערך בסך 2 מיליוני ש"ח ומפחת תקופתית בסך 2 מיליוני ש"ח, שקוזזה בעיקר מהשקעה במבנים בסך 2 מיליוני ש"ח והשקעה ברכוש קבוע אחר בסך 4 מיליוני ש"ח ומקיסון בהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך מליון ש"ח.

התחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2009 ב- 95 מיליוני ש"ח לעומת 84 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך 13 מיליוני ש"ח (כמפורט להלן) אשר קוזזה מירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים בסך 2 מיליון ש"ח.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2009 ב- 29 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מראש בסך 7 מיליוני ש"ח, עלייה בבונוס, הנגזר מרווחי החברה, ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בסך 4 מיליוני ש"ח, עלייה בריבית לשלם בסך 2 מיליוני ש"ח ועלייה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך 2 מיליוני ש"ח אשר קוזזה בירידה בהוצאות לשלם בסך מליון ש"ח ובירידה בגין זכאי שכר עבודה בסך מליון ש"ח.

התחייבויותיה לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2009 ב- 356 מיליוני ש"ח לעומת 348 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה במיסים נדחים בסך 17 מיליוני ש"ח ועלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים בסך מליון ש"ח ומנגד ירידה בהתחייבויות לתאגידי בנקאיים ולנותני אשראי אחרים בסך 3 מיליוני ש"ח, ירידת ערך אגרות החוב בסך 1 מיליון ש"ח ומפדיון של אגרות חוב להמרה בסך 6 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות, של החברה הסתכם ביום 31.3.2009 ב- 546 מיליוני ש"ח לעומת 481 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה לתקופה בסך 61 מיליוני ש"ח, מגידול בקרן הון בחובה מהפרשי תרגום בסך 4 מיליוני ש"ח. ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות מהווה כ- 54% מסך הנכסים של החברה.

ההון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של החברה הסתכם ביום 31.3.2009 ב- 16 מיליוני ש"ח בדומה ליום 31.12.2008.

3. תוצאות הפעולות

הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח נובעות בעיקר מהשכרת מבנים וממתן שירותי ארכיבאות.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 16.3 מיליוני ש"ח לעומת כ- 15.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 61 מיליוני ש"ח בשנת 2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מרישום הכנסות בגין נכסים שבנייתם הושלמה והחלו להניב במהלך 2008 בקיזוז ירידה בהכנסות מהשכרת מבנים בחו"ל בגין נכס שנמכר במהלך חודש יוני 2008.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח ב- 12.4 מיליון ש"ח לעומת כ- 11.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה ו- 48.5 מיליוני ש"ח בשנת 2008. העלייה כאמור נובעת מגידול בהיקפי התיבות המנוהלות.

הכנסות מעלית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הסתכמו בתקופת הדוח בסך 77.8 מיליוני ש"ח, לעומת 2.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 5.8 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר משערוך לראשונה של קרקעות המוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה (ראה סעיף 1 א' 1).

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 1.8 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6.7 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 8.9 מיליוני ש"ח לעומת 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 17.3 מיליוני ש"ח בשנת 2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהפרשה לבונוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה אשר נגזר מרווחי הקבוצה ומגידול בהתחייבות האקטוארית (נטו) בגין הטבות לעובדים.

לקבוצה היו בתקופת הדוח **הכנסות מימון (נטו)** בסך 0.4 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך (נטו) 0.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות מימון (נטו) בסך 24.3 מיליוני ש"ח בשנת 2008. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות ההלוואות מהבנקים, אגרות החוב ושיעור השינוי בשערי מט"ח. הירידה בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידת המדד הידוע בשיעור של כ- 0.7% לעומת עלייה בשיעור של כ- 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד וכן בשל עלייה בשער החליפין של האירו.

בתקופת הדוח רשמה הקבוצה **הפרשה בגין ירידת ערך** מקרקעין בסך כ- 9.4 מיליוני ש"ח. לעומת 10 מיליוני ש"ח בשנת 2008. הפחתה זו בוצעה בגין מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בסך 7.2 מיליוני ש"ח ומהפחתת נכס אשר הוצג במסגרת הרכוש הקבוע וסווג בתקופת הדוח לנדל"ן להשקעה בסך כ- 2.2 מיליוני ש"ח.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 18.6 מיליוני ש"ח לעומת 4.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 12.9 מיליוני ש"ח בשנת 2008. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ושערוך נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות הוניות** בחברה הסתכם ב- 61.6 מיליוני ש"ח לעומת 13.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 21.1 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס **לבעלי זכויות המיעוט בחברה**, הסתכם ב- 0.4 מיליוני ש"ח, לעומת 0.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הרווח הכולל לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות הוניות בחברה** הסתכם ב- 65.5 מיליוני ש"ח לעומת 13 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 14.8 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הרווח הכולל לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות המיעוט בחברה** הסתכם ב- 0.4 מיליוני ש"ח לעומת 0.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

4. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה **מפעילות שוטפת** בתקופת הדוח הסתכמו בסך 18.9 מיליוני ש"ח, לעומת 45.8 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2008 ו- 12.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה, הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין ורכוש קבוע, ירידת ערך אגרות חוב, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי וחייבים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות השקעה** מזומנים בסך 13.3 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 38.4 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 54.5 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2008. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות המימון** מזומנים בסך 9.3 מיליוני ש"ח, לעומת 12.3 מיליוני ש"ח ששימשו לחברה לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ו- 10.5 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפעילות בשנת 2008. תזרימי המזומנים שימשו בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך ולפדיון אגרות החוב להמרה.

5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 31.3.2009 הסתכמה לסך של 231 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 31.3.2009 ב- 12 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 31.3.2009 הסתכמה ב- 54 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 10 מיליוני ש"ח, ומקדמות מלקוחות בסך 20 מיליוני ש"ח.

6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי מאוד בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2008.

ליום 31.03.2009 (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה							
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	ניירות ערך סחירים
נכסים							
רכוש שוטף							
47,726	-	433	28,659	4,479	-	14,155	-
2,364	-	359	1,960	-	-	-	45
15,613	-	63	137	-	-	15,413	-
7,735	-	997	-	-	3,891	2,847	-
2,436	-	502	-	-	1,934	-	-
146	146	-	-	-	-	-	-
15,086	15,086	-	-	-	-	-	-
91,106	15,232	2,354	30,756	4,479	5,825	32,415	45
32,347	32,347	-	-	-	-	-	-
12,365	-	45	5,641	-	-	6,679	-
9,919	9,919	-	-	-	-	-	-
153,683	153,683	-	-	-	-	-	-
615,144	615,144	-	-	-	-	-	-
75,877	75,877	-	-	-	-	-	-
9,927	9,927	-	-	-	-	-	-
6,732	6,732	-	-	-	-	-	-
6,521	6,521	-	-	-	-	-	-
922,515	910,150	45	5,641	-	-	6,679	-
1,013,621	925,382	2,399	36,397	4,479	5,825	39,094	45
סך הכל נכסים							
התחייבויות שוטפות							
12,014	-	-	-	-	11,655	359	-
9,861	-	360	967	-	-	8,534	-
29,179	-	295	265	546	5,777	22,296	-
5,976	-	-	-	-	5,976	-	-
16,249	-	-	-	-	16,249	-	-
20,285	-	-	-	-	-	20,285	-
1,260	-	-	-	-	1,260	-	-
94,824	-	655	1,232	546	40,917	51,474	-
התחייבויות לזמן ארוך							
54,310	-	-	3,824	-	50,486	-	-
9,582	-	-	-	-	9,582	-	-
47	-	-	-	-	-	47	-
199,051	-	-	-	-	199,051	-	-
88,438	88,438	-	-	-	-	-	-
5,035	5,035	-	-	-	-	-	-
356,463	93,473	-	3,824	-	259,119	47	-
451,287	93,473	655	5,056	546	300,036	51,521	-
562,334	831,909	1,744	31,341	3,933	(294,211)	(12,427)	45
נכסים בניכוי התחייבויות							

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרץ 2009

להלן מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח):

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של (התחייבות)	רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 5%	ירידה של 10%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(117)	(58)	(18,348)	58	116	אגרות חוב להמרה – סחיר
(270)	(135)	(59,509)	134	267	אגרות חוב למוסדיים
(4,490)	(2,222)	(145,476)	2,178	4,312	אגרות חוב – סחיר
(925)	(459)	(61,975)	453	900	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>(5,802)</u>	<u>(2,874)</u>	<u>(285,308)</u>	<u>2,823</u>	<u>5,595</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 0.1%	ירידה של 0.2%		עליה של 0.1%	עליה של 0.2%	
(6)	(12)	5,825	6	12	רכוש שוטף
4	8	(3,992)	(4)	(8)	התחייבויות שוטפות
18	37	(18,348)	(18)	(37)	אגרות חוב להמרה – סחיר
60	119	(59,509)	(60)	(119)	אגרות חוב למוסדיים
145	291	(145,476)	(145)	(291)	אגרות חוב – סחיר
62	124	(61,975)	(62)	(124)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>283</u>	<u>567</u>	<u>(283,475)</u>	<u>(283)</u>	<u>(567)</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים בשער האירו

רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 5%	ירידה של 10%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(1,538)	(3,076)	30,756	1,538	3,076	רכוש שוטף
(282)	(564)	5,641	282	564	הלוואות לזמן ארוך
62	123	(1,232)	(62)	(123)	התחייבויות שוטפות
191	382	(3,824)	(191)	(382)	התחייבויות לזמן ארוך
<u>(1,567)</u>	<u>(3,135)</u>	<u>31,341</u>	<u>1,567</u>	<u>3,135</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
<u>ירידה של 10%</u>	<u>ירידה של 5%</u>		<u>עליה של 5%</u>	<u>עליה של 10%</u>	
(448)	(224)	4,479	224	448	המכשיר הרגיש
55	27	(546)	(27)	(55)	רכוש שוטף
(393)	(197)	3,933	197	393	התחייבויות שוטפות
					סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים בשער הל"י

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
<u>ירידה של 10%</u>	<u>ירידה של 5%</u>		<u>עליה של 5%</u>	<u>עליה של 10%</u>	
(235)	(118)	2,354	118	235	המכשיר הרגיש
(5)	(2)	45	2	5	רכוש שוטף
66	33	(655)	(33)	(66)	יתרת חובה לזמן ארוך
(174)	(119)	1,744	119	174	התחייבויות שוטפות
					סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

השווי ההוגן של הלוואות ואגרות חוב מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות ולאגרות חוב דומות, בעלות מאפיינים דומים (ליום 31.3.2009 שיעור הריבית המשוקלל להלוואות ולאגרות חוב הצמודות למדד הינו 5% ולאגרות חוב צמודות למדד הינו 5%).

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

<u>אגרות חוב (סדרה ד)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה 2)</u>	
5 ביוני 2007	25 במרץ 2004	א. מועד הנפקה
150,000	97,770 ⁽¹⁾	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
149,975 ⁽²⁾	16,237	ג. ערך נקוב ל-31.03.09
159,526	17,928	ד. ערך נקוב צמוד ל-31.03.09
-	(2,254)	ה. יתרת נכיון, נטו
<u>(850)</u>	<u>(116)</u>	ו. הוצאות הנפקה, נטו
<u>158.676</u>	<u>15.674</u>	ז. יתרת ערך נקוב צמוד ל-31.03.09
1,591	-	ח. ריבית שנצברה ל-31.03.09
114,041	18,348	ט. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
4	4.2	י. שווי בורסה ל-31.03.09
6 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	יא. שיעור הריבית לשנה
שוויים מיום	שוויים מיום 31.3.2007	יב. מועדי תשלום קרן
ועד 30.12.2012	ועד 31.3.2012	
31.3.2017		
ריבית שנתית ביום 30 בדצמבר בשנים 2007-2017	ריבית שנתית ביום 31 במרץ בשנים 2005-2012	יג. מועדי תשלום הריבית
מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	יד. בסיס הצמדה מדד בסיס
אפריל 2007	פברואר 2004	יז. זכות המרה
אין	יש ⁽⁴⁾	יח. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	יט. ערבות לתשלום ההתחייבות
אין	אין	כ. שם הנאמן
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	מזרחי טפחות חברה לנאמנות בע"מ	כא. שם האחראי בחברת הנאמנות
עו"ד דן אבנון /ואו מרב עופר-אורן	עו"ד בני וולמן	כב. כתובת הנאמן
הירקון 113 תל אביב	החשמונאים 123 ת"א	

(1) כולל מימוש אופציות לאגרות חוב להמרה שמומשו עד ליום 30.6.2004.

(2) חברה בת (100%) מחזיקה ב- 50,000 ש"ח ערך נקוב ליום 31.03.09.

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

אגרות חוב (סדרה ד)	אגרות חוב (סדרה 2)	דירוג
AA-/stable	AA-/stable	ז.ט.
(2007-01-369797)	(מס' אסמכתא 23/04/2007)	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 23/04/2007
מעלות	מעלות	שם החברה המדרגת
AA-	A+	דירוג למועד הנפקה
AA-/stable	AA-/stable	דירוג למועד הדוח ⁽³⁾
		ז.י.
		האם החברה עמדה נכון ועד למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
כן	כן	ז.ח.
		האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי
לא	לא	ט.
אין	אין	שעבודים להבטחת אגרות החוב

(3) לצפייה בדוח הדירוג האחרון, ראה <http://www.maalot.co.il/reports/927/Shik01052007.pdf>

(4) **תנאי ההמרה** - בכל יום מסחר, החל מיום רישומן של אגרות החוב (סדרה 2) למסחר ועד יום 17 במרץ 2012 (כולל) למעט בימי המסחר שבין 18 ל- 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2007 עד 2011 (להלן: "תקופת ההמרה" וכל יום מסחר כאמור יכונה להלן: "מועד ההמרה" והיום האחרון של תקופת ההמרה יכונה להלן: "תום תקופת ההמרה"), תהיה יתרת הקרן של אגרות החוב שבמחזור אותה שעה ניתנת להמרה במניות רגילות רשומות על שם בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, נפרעות במלואן של החברה (להלן: "מניות ההמרה"), לפי שער המרה של 25.00 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב בעד כל מניה רגילה בת 1.00 ש"ח של החברה (להלן: "שער ההמרה"), כפוף להתאמות כמפורט להלן.

חלוקת מניות הטבה – אם החברה תחלק מניות הטבה, תשמרנה זכויות מחזיקי אגרות החוב בדרך המפורטת להלן: שער ההמרה לא ישתנה והחברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום השווה לסך כל הערך הנקוב של מניות הטבה אשר היום זכאים לו כל מחזיקי אגרות החוב אשר טרם הומרו עד אותו מועד, לו המירו את אגרות החוב שלהם במניות עובר לתאריך הקובע את הזכות לקבל את מניות הטבה הנ"ל (להלן: "התאריך הקובע"), כולל במקרה של חלוקה שניה או נוספת של מניות הטבה לגביה נהגה החברה לפי האמור בפסקה זו – זכאות הנובעת מכל חלוקה קודמת של מניות הטבה כאמור. בנוסף, החברה תקצה למחזיקי אגרות החוב אשר ימירו אותן לאחר התאריך הקובע, מניות מאותו סוג שחולקו כמניות הטבה לבעלי המניות הרגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כמניות הטבה נפרעות במלואן בערך נקוב השווה לסכום שהועבר לקרן המיוחדת כאמור לעיל וזאת על ידי היוון מתאים מתוך הקרן המיוחדת כאמור לעיל.

הנפקת זכויות – אם יוצעו לבעלי המניות הרגילות של החברה, בדרך של הנפקת זכויות, ניירות ערך מכל סוג שהוא, אשר התאריך הקובע לזכאות לקבלתם חל לפני תאריך ההמרה, מספר המניות הנובעות מההמרה יותאם למרכיב הטבה לזכויות כפי שהוא מתבטא ביחס בין שער המניה בבורסה ביום הקובע לשער הבסיס ("אקס זכויות"). שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. "מחיר מניות ההמרה אקס זכויות בבורסה", משמעותו – המחיר שייקבע על ידי הבורסה כשער הבסיס למסחר במניות הנ"ל ביום אקס הזכויות.

חלוקת דיבידנד במזומן – אם החברה תחלק דיבידנד במזומן ולפני שהחברה סילקה את כל תשלומי הקרן של אגרות החוב להמרה, יותאם שער ההמרה של אגרות החוב שבמחזור על ידי הכפלתו ביחס שבין שער הסגירה שנקבע למניות החברה ביום המסחר "אקס דיבידנד" לבין שער הסגירה שנקבע בבורסה למניות החברה ביום הקובע את הזכאות לקבלת הדיבידנד.

10. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר דן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה.

במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים נסקרים באופן מפורט עיקרי הדוחות הכספיים וכן הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל אם ישנן, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שישומה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידה הנלווה.

מנכ"ל החברה, מר שלמה טיסר, סוקר את פעילותה השוטפת של החברה, והשפעת פעילות זו על תוצאותיה ומדגיש בפני חברי הדירקטוריון סוגיות מהותיות.

שלושה מתוך שבעת חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות שני הדירקטורים החיצוניים, והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדוחות הכספיים של החברה. בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים נציגים של רואה החשבון המבקר של החברה, והם נוהגים להוסיף את הערותיהם והארותיהם באשר לדוחות הכספיים ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר לדוחות טרם אישורם.

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים נערכה ביום 27 במאי 2009, והשתתפו בה חברי הדירקטוריון: שלמה טיסר, מיכל טיסר, דוד מימון, אברהם בורג, רמי דותן, רון פיש, וכן נציגים מטעם רואה החשבון המבקר. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון ר' תקנה 26 לחלק ד' בדו"ח התקופתי.

בשם הדירקטוריון:

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 27 במאי 2009

לכבוד
בעלי המניות של
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרץ 2009, את דוחות הרווח והפסד התמציתיים המאוחדים ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 16.36% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2009, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 64.76% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 1 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 27 במאי 2009

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
מאזנים תמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2008</u>	<u>31.3.2008</u>	<u>31.3.2009</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים
			נכסים שוטפים
49,756	30,529	47,726	מזומנים ושווי מזומנים
2,225	6,181	2,364	נכסים פיננסיים לזמן קצר
14,101	16,349	15,613	לקוחות
8,173	9,171	7,735	חייבים ויתרות חובה
3,513	864	2,436	מס הכנסה לקבל
			חלויות שוטפות של הוצאות מראש בגין חכירה
200	277	146	תפעולית
<u>14,888</u>	<u>15,221</u>	<u>15,086</u>	מלאי בניינים למכירה
<u>92,856</u>	<u>78,592</u>	<u>91,106</u>	
			נכסים לא שוטפים
37,527	42,467	32,347	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
12,173	6,719	12,365	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
-	125	-	נכס בגין הטבות לעובדים, נטו
21,896	26,257	9,919	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
-	-	153,683	נדל"ן להשקעה בהקמה
607,288	607,743	615,144	נדל"ן להשקעה
134,471	131,723	75,877	רכוש קבוע, נטו
10,188	11,149	9,927	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,732	6,732	6,732	מוניטין
5,736	5,743	6,521	מסים נדחים
<u>836,011</u>	<u>838,658</u>	<u>922,515</u>	
<u>928,867</u>	<u>917,250</u>	<u>1,013,621</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
מאזנים תמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2008</u>	<u>31.3.2008</u>	<u>31.3.2009</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
12,424	10,138	12,014	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,296	11,282	9,861	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,718	24,442	29,179	זכאים ויתרות זכות
6,020	9,958	5,976	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,368	15,722	16,249	חלות שוטפת של אגרות חוב
20,210	19,537	20,285	מקדמות מרוכשי דירות
1,110	2,596	1,260	מס הכנסה לשלם
<u>84,146</u>	<u>93,675</u>	<u>94,824</u>	
			התחייבויות לזמן ארוך
57,058	17,809	54,310	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
15,275	22,919	9,582	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
62	2,560	47	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
200,443	208,099	199,051	אגרות חוב
71,137	70,133	88,438	מסים נדחים
4,290	4,027	5,035	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>348,265</u>	<u>325,547</u>	<u>356,463</u>	
			התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
			הון עצמי:
			הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:
40,587	48,268	44,405	הון מניות נפרע וקרנות הון
<u>440,326</u>	<u>432,349</u>	<u>501,982</u>	עודפים
480,913	480,617	546,387	
			הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:
<u>15,543</u>	<u>17,411</u>	<u>15,947</u>	זכויות המיעוט
<u>496,456</u>	<u>498,028</u>	<u>562,334</u>	
			סך הכל הון עצמי
<u>928,867</u>	<u>917,250</u>	<u>1,013,621</u>	

<u>יוסי גרוסמן</u> מנהל כספים	<u>רון פיש</u> חבר דירקטוריון	<u>שלמה טיסר</u> יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	<u>27.5.2009</u> תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	----------------------------------	---	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות רווח והפסד תמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
9,127	6,655	-	הכנסות
60,979	15,682	16,246	הקמת מבנים
5,867	2,857	77,810	השכרת נדל"ן להשקעה
48,523	11,850	12,366	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,660	1,825	1,844	מתן שירותי ארכיבאות
131,156	38,869	108,266	הכנסות אחרות
8,752	5,989	-	עלות ההכנסות
3,765	911	960	עלות הקמת מבנים
26,275	6,367	7,541	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
4,041	961	1,029	עלות מתן שירותי ארכיבאות
42,833	14,228	9,530	עלות הכנסות אחרות
88,323	24,641	98,736	רווח גולמי
1,191	559	138	הוצאות מכירה ושיווק
17,275	4,969	8,840	הוצאות הנהלה וכלליות
9,975	-	9,472	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
386	-	-	הוצאות תפעוליות אחרות
1,309	(4)	(35)	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
60,805	19,109	80,251	רווח מפעולות רגילות
34,039	7,089	2,577	הוצאות מימון
9,730	6,448	2,957	הכנסות מימון
36,496	18,468	80,631	רווח לפני מסים על הכנסה
12,943	4,615	18,571	מסים על ההכנסה
23,553	13,853	62,060	רווח נקי לתקופה
21,133	13,156	61,656	רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
2,420	697	404	בעלי זכויות הוניות בחברה
23,553	13,853	62,060	זכויות המיעוט
			סה"כ רווח נקי לתקופה
			רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:
1.36	0.84	3.98	רווח בסיסי למניה
15,535	15,579	15,501	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב
1.26	0.81	3.79	רווח בדילול מלא למניה
16,888	17,436	16,361	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,553	13,853	62,060	רווח נקי לתקופה
			רווח כולל אחר לאחר מסיים בגין:
(6,357)	(60)	3,818	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>17,196</u>	<u>13,793</u>	<u>65,878</u>	רווח כולל לתקופה
			רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
14,776	13,096	65,474	בעלי זכויות הוניות בחברה
<u>2,420</u>	<u>697</u>	<u>404</u>	זכויות המיעוט
<u>17,196</u>	<u>13,793</u>	<u>65,878</u>	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2009

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל	זכויות המיעוט	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
496,456	15,543	480,913	(65,958)	440,326	(5,661)	(703)	21,265	62,901	28,743	יתרה ליום 1.1.2009 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	(5)	-	5	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2009:
65,878	404	65,474	-	61,656	3,818	-	-	-	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
562,334	15,947	546,387	(65,958)	501,982	(1,843)	(708)	21,265	62,906	28,743	יתרה ליום 31.3.2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2008

<u>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה</u>										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת		קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר
			מניות בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר		מניות בלתי מבוקר	מניות בלתי מבוקר			
484,235	16,714	467,521	(64,574)	419,193	696	(653)	21,265	62,851	28,743	יתרה ליום 1.1.2008 (מבוקר)
-	-	-				(7)		7		שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2008 זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
13,793	697	13,096		13,156	(60)					רווח כולל לתקופה
<u>498,028</u>	<u>17,411</u>	<u>480,617</u>	<u>(64,574)</u>	<u>432,349</u>	<u>636</u>	<u>(660)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,858</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 31.3.2008

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2008

<u>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה</u>										
<u>סך הכל</u>	<u>זכויות המיעוט</u>	<u>סך הכל</u>	<u>מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון בגין הפרשי תרגום</u>	<u>הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה</u>	<u>קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון הנפרע</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	
484,235	16,714	467,521	(64,574)	419,193	696	(653)	21,265	62,851	28,743	יתרה ליום 1.1.2008
-	-	-	-	-	-	(50)	-	50	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2008:
(1,384)	-	(1,384)	(1,384)	-	-	-	-	-	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
(3,591)	(3,591)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
17,196	2,420	14,776	-	21,133	(6,357)	-	-	-	-	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
496,456	15,543	480,913	(65,958)	440,326	(5,661)	(703)	21,265	62,901	28,743	יתרה ליום 31.12.2008

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,553	13,853	62,060	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
			התאמות בגין:
209	-	-	הפרשה לירידת ערך הלוואה
8,940	2,223	2,252	פחת והפחתות
2,429	(244)	15,299	מסים נדחים, נטו
(1,309)	4	35	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
			(ירידת) עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
1,322	116	(6)	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,934	1,735	-	הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב
15,008	(2,510)	(1,273)	(ירידת) עליית ערך אגרות חוב
2,940	-	7,295	הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים
7,035	-	2,177	הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
(5,008)	-	(15)	ירידת שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
(3,233)	(3,233)	-	ירידת שווי הוגן של כתבי אופציה
257	302	(192)	(עליית ערך) שחיקת הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(82)	(76)	(139)	עליית ערך הלוואות וחייבים
1,221	1,516	(1,561)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(5,867)	(2,857)	(77,810)	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
49,349	10,829	8,122	
(3,446)	(3,796)	(1,506)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
3,793	70	695	עליה בלקוחות
5,030	4,697	(198)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,261)	(1,718)	(1,124)	(עליה) ירידה במלאי בניינים למכירה
(3,840)	2,440	10,977	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(4,350)	(215)	1,227	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
574	186	745	מס הכנסה, נטו
			עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
45,849	12,493	18,938	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2008 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.3.2008 בלתי מבוקר	31.3.2009 בלתי מבוקר
(500)	-	-
(71,723)	(32,139)	(7,261)
(1,007)	(110)	(158)
(6,509)	(6,200)	(5,983)
1,706	36	60
29,762	-	-
(2,300)	-	-
1,462	-	-
(5,409)	-	-
(54,518)	(38,413)	(13,342)
50,392	392	-
(12,265)	(2,613)	(3,310)
(16,084)	-	-
(9,958)	(9,958)	(5,976)
(17,715)	-	-
93	(120)	(29)
(1,384)	-	-
(3,591)	-	-
(10,512)	(12,299)	(9,315)
(19,181)	(38,219)	(3,719)
70,563	70,563	49,756
(1,626)	(1,815)	1,689
<u>49,756</u>	<u>30,529</u>	<u>47,726</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה ברכוש קבוע
רכישה והשקעה במלאי מקרקעין לבניה למגורים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
(מתן) גביית הלוואות לזמן קצר, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים
פדיון אגרות חוב
פדיון אגרות חוב להמרה
פדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
דיבידנד למיעוט בחברות מאוחדות

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
114	1,642	-	זכאים בגין רכוש קבוע
2,495	-	-	ספקים בגין רכוש קבוע
-	-	2,500	זכאים בגין נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
13,592	2,549	1,830	ריבית ששולמה
1,830	509	167	ריבית שהתקבלה
3,591	-	-	דיבידנד למיעוט בחברות מאוחדות
16,045	1,978	1,911	מסים על ההכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

ביאור 1 - כללי

א. כללי

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותם כללי חשבונאות מקובלים, מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטות בדוחות הכספיים השנתיים למעט האמור להלן בביאור 2, לרבות אלו שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2008 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. נכסים והתחייבויות צמודים או במטבע חוץ

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

<u>31.12.2008</u>	<u>31.3.2008</u>	<u>31.3.2009</u>	
106.4	102.6	106.3	מדד המחירים לצרכן (בגין)
106.5	102.3	105.7	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.802	3.553	4.188	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.297	5.617	5.574	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
1.329	1.507	1.316	לי רומני חדש (בש"ח ל-1 לי)

<u>לשנה</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>		
<u>שהסתיימה ביום</u>	<u>שהסתיימה ביום</u>	<u>שהסתיימה ביום</u>	
<u>31.12.2008</u>	<u>31.3.2008</u>	<u>31.3.2009</u>	
%	%	%	
3.80	0.10	(0.09)	שיעורי העליה (ירידה) של:
4.51	0.39	(0.72)	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(1.14)	(7.62)	10.15	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
(6.39)	(0.75)	5.22	דולר של ארה"ב
(15.15)	(3.76)	(0.98)	אירו
			לי רומני חדש

ג. הצהרה על ציות לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34

מועד המעבר של החברה לתקני דיווח כספי בינלאומיים הינו 1 בינואר 2007. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

א. תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרים תפעוליים (להלן - "IFRS 8")

IFRS 8 קובע כי חברה תציג דיווח מגזרי המבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה (גישת ההנהלה) וזאת על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים. בהתאם ל- IFRS 8 חברה תיתן גילוי למידע אשר יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. IFRS 8 מחליף את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 14. כמו כן, יינתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי החברה או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים והלקוחות העיקריים וכל זאת ללא קשר האם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה.

IFRS 8 יחול על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. יחד עם זאת, יישמו הוראות IFRS 8 לעניין זיהוי המגזרים לראשונה בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של יישום למפרע של נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות.

השפעת IFRS 8 על הדוחות הכספיים השנתיים תבוא לידי ביטוי בביאור על הדיווח המגזרי.

ב. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים (להלן - "IAS 1 המתוקן")

בהתאם ל- IAS 1 המתוקן התווסף דוח חדש - "דוח על הרווח הכולל". דוח זה נועד להציג את השינויים בהון העצמי במהלך תקופה שהתהוו כתוצאה מעסקאות עם צדדים שלישיים אך ללא שינויים שהתהוו כתוצאה מעסקאות עם בעלים. הדוח מכיל שני חלקים - פירוט של כל ההוצאות וההכנסות במתכונת זהה לדוח רווח והפסד וכן את כל אותן הכנסות והוצאות שלא הוכרו עד כה בדוח רווח והפסד וסווגו ישירות להון העצמי (לדוגמא: קרן הון בגין שערורך רכוש קבוע, קרן הון בגין השקעות בניירות ערך זמינים למכירה וכיוצ"ב). את הדוח על הרווח הכולל ניתן יהיה להציג באחת מהדרכים הבאות:

(א) כדוח יחיד על הרווח הכולל.

(ב) בשני דוחות - דוח רווח והפסד נפרד ודוח על רווח כולל אחר היוצא מהרווח הנקי בדוח רווח והפסד.

בנוסף, בדוחות כספיים שנתיים, קובע IAS 1 המתוקן שבמקרים בהם בוצע שינוי במדיניות חשבונאית המיושם בדרך של הצגה מחדש, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג את נתוני המאזן גם לתחילת התקופה של מספרי ההשוואה לגביהם בוצע השינוי.

IAS 1 המתוקן חל על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן. החברה ישמה לראשונה את הוראות IAS 1 המתוקן בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של הצגת דוח רווח והפסד של נתוני ההשוואה בהתאם להוראות IAS 1 המתוקן (דוח על הרווח הכולל).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

ג. הבהרה לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר חוזי הקמת נדל"ן (להלן: "IFRIC 15")

IFRIC 15 דן במצבים בהם חברה, אשר עוסקת בהקמת נדל"ן באופן ישיר או באמצעות קבלן משנה, חותמת על חוזה מכירה מול רוכש אחד או יותר, לפני שלב סיום הבניה. במסגרת החוזה עשוי הרוכש לשלם מקדמה בעת חתימת החוזה, להעביר תשלומים נוספים בהתאם לקצב התקדמות העבודות/חלוף הזמן ו/או להעביר תשלום יחיד בתום תקופת הבניה. IFRIC 15 בוחן האם יש לטפל בחוזה הנ"ל בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 או בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 18. כמו כן, IFRIC 15 מתייחס לעיתוי ההכרה בהכנסה מעסקאות אלה וכן מתי ניתן להשתמש בשיטת אחוז ההשלמה בעת יישום תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18. IFRIC 15 מבטל את סעיף 9 לנספח לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 18.

IFRIC 15 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן.

ליישום הוראות IFRIC 15 לא היתה השפעה על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

ד. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 32 ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 מכשירים פיננסיים ברי מכר (Puttable) ומחויבויות העולות במקרה של פירוק (Liquidation) המנפיק (להלן - "התיקונים")

התיקונים קובעים כי מכשירים פיננסיים מסוימים שהינם ברי מכר (Puttable) ומחויבויות העולות במקרה של פירוק יסווגו כהון עצמי בדוחות החברה המנפיקה במידה ותנאים מסוימים מתקיימים. התיקונים דורשים לספק גילוי בביאורים בגין מכשירים אלה.

התיקונים חלים על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות התיקונים בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של יישום למפרע של נתוני השוואה המתאימים לתקופות קודמות.

ליישום הוראות התיקונים לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

ה. פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008

במאי 2008 ה-IASB פרסם 35 תיקונים לתקני חשבונאות בינלאומיים ותקני דיווח כספי בינלאומיים. התיקונים נעשו במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית לשנת 2008. חלק מהתיקונים מתייחסים רק למינוחים ועריכה וחלק מהתיקונים עוסקים בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי ועשויים להשפיע על מדיניות חשבונאית קיימת. רוב התיקונים חלים על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן. לענין השפעת הפרויקט על תקן חשבונאות בינלאומי 19 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, ראה ביאורים (ו)2 ו-(ז)2, בהתאמה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 19 בדבר הטבות עובד במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008 (להלן - "תיקון ל- IAS 19")

במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008, כאמור בביאור 2(ה) לעיל, תוקן גם IAS 19. בהתאם לתיקון ל- IAS 19, בין היתר, שונו ההגדרות להטבות עובד לטווח קצר והטבות עובד אחרות לטווח ארוך, כך שהקביעה כיצד יש לסווג את הטבת העובד תתבצע בהתאם למועד בו ההתחייבות עומדת לסילוק.

התיקון ל- IAS 19 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות התיקון ל- IAS 19 בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של יישום למפרע של נתוני השוואה המתייחסים לתקופות קודמות.

ליישום הוראות התיקון ל- IAS 19 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40 בדבר נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008 (להלן - "תיקון ל- IAS 40")

במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008, כאמור בביאור 2(ה) לעיל, תוקן גם IAS 40. בהתאם לתיקון ל- IAS 40 נקבע כי גם נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל כנדל"ן להשקעה. עד להוראות התיקון ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 16. בהתאם לכך, נדל"ן להשקעה בהקמה יכול שימדד לפי שווי הוגן וזאת בתנאי כי השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, אחרת ימדד הנדל"ן להשקעה בהקמה לעלותו וזאת עד לסיום הבניה או היכולת לקביעת שווי הוגן מהימן, כמוקדם מביניהם.

הקבוצה מודדת את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן ולפיכך, מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה כלהלן:

- 1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- 2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

הקבוצה מכירה בהפרש בין השווי ההוגן לבין הערך בספרים ליום 1 בינואר 2009 של נדל"ן להשקעה בהקמה ברווח והפסד.

התיקון ל- IAS 40 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות התיקון ל- IAS 40 בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של מכאן להבא. ההשפעה של יישום התיקון הביאה לרישום רווח בסך של 77,667 אלפי ש"ח כנגד הגדלת יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה במאזן החברה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מגזרים

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 תעשייה.
- מגזר הקמת מבנים - הקמת מבני תעשייה לשימוש הקבוצה ולאחרים ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים.
- מגזר הארכיבאות - מתן שירותי ארכיבאות ללקוחות שונים.
- אחרים - בעיקר השכרת ציוד בניה וציוד ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק. החל מהדוח הכספי הנוכחי החברה מציגה את פעילויותיה לפי מגזרים עד לרמת הרווח הגולמי.

ב. הרכב:

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009
(בלתי מבוקר)**

אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
1,844	12,366	-	16,246	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	77,810	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
494	-	4,197	2,770	הכנסות בין מגזריות
<u>2,338</u>	<u>12,366</u>	<u>4,197</u>	<u>96,826</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>834</u>	<u>3,136</u>	<u>238</u>	<u>95,753</u>	רווח מגזרי

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2008
(בלתי מבוקר)**

אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
1,825	11,850	6,655	15,682	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	2,857	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
548	-	8,268	1,658	הכנסות בין מגזריות
<u>2,373</u>	<u>11,850</u>	<u>14,923</u>	<u>20,197</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>838</u>	<u>4,044</u>	<u>1,175</u>	<u>19,066</u>	רווח מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)

אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
6,660	48,523	9,127	60,979	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	5,867	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,271	-	42,427	6,931	הכנסות בין מגזריות
<u>8,931</u>	<u>48,523</u>	<u>51,554</u>	<u>73,777</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>2,608</u>	<u>16,205</u>	<u>2,840</u>	<u>69,120</u>	רווח מגזרי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 31 במרץ 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מגזרים (המשך)

ג. התאמה בין הרווח או ההפסד של כלל המגזרים לבין הרווח או ההפסד לפני הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	31.3.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
90,773	25,123	99,961	סך הכל רווח או הפסד של מגזרי בני דיווח
(2,450)	(482)	(1,225)	ביטול רווחים בין מגזריים
			סכומים לא מוקצים:
1,191	559	138	הוצאות מכירה ושיווק
17,275	4,969	8,840	הוצאות הנהלה וכלליות
9,975	-	9,472	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
(386)	-	-	הוצאות אחרות
1,309	(4)	(35)	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(24,309)	(641)	380	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>36,496</u>	<u>18,468</u>	<u>80,631</u>	סך הכל רווח לפני מסים על ההכנסה

וילאר/דוחות/דוח 31.3.09