

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקרים)

16	דוח סקירה
17	מאזנים תמציתיים מאוחדים
19	דוחות רווח והפסד תמציתיים מאוחדים
20	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
21	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
26	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
29	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 30.6.2009

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2009 (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 השני של שנת 2009 נראה היה כי המשק העולמי עבר את שיאו של המשבר הפיננסי. למרות זאת, מאחר והמשבר הריאלי עדיין קיים בארץ ובעולם, קשה לחזות האם נקודת השפל מאחורינו.

במחצית הראשונה של שנת 2009 לא ניכרה השפעתו של המשבר הכלכלי על תוצאותיה הכספיות של החברה. אולם במידה והמשבר העולמי יחריף, תתכן השפעה על תוצאות הקבוצה בתחומי פעילותה.

במהלך הרבעון, חל גידול בהכנסות הקבוצה והיא שמרה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 99% 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 שייוצרו בעודפי היצע 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.

## **2. 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 30.6.2009.

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.

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 75,430 אלפי ש"ח. ברבעון זה, נוצר לחברה קיטון בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 2,237 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- 99% 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**

1. בתקופת הדוח השלימה חברה מאוחדת את שרותי הפיתוח עבור משתכנים שרכשו מגרשים לבניה במסגרת פרויקט הרחבת שטחי קיבוץ חנתון. למועד הדוח התקשרה החברה עם 113 משתכנים בהסכמים לביצוע עבודות פיתוח ותשתית במסגרת בנייה עצמית מתוך סך של 115 מגרשים. כתוצאה מהשלמת עבודות הפיתוח הכירה החברה בהכנסות מהקמת מבנים בסך 20,369 אלפי ש"ח ומנגד בעלות הקמת המבנים בסך 19,529 אלפי ש"ח, המהווים את חלקם היחסי במלאי בניינים למכירה של המשתכנים מתוך סך המגרשים המוצעים.

2. בתקופת הדוח רשמה החברה הפרשה בגין ירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בסך של כ- 8,454 אלפי ש"ח (מתוכו כ- 1,159 אלפי ש"ח בגין רבעון זה). בעקבות הערכות שווי שהתקבלו ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

### **ג. מתן שירותי ארכיבאות**

נכון ליום 30.6.2009 מנהלת הקבוצה 2,660 אלפי תיבות לעומת 2,579 אלפי תיבות ביום 31.12.2008.

**הרכוש השוטף** של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2009 ב- 75 מיליוני ש"ח לעומת 95 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 10 מיליוני ש"ח ומירידה במלאי בניינים למכירה בסך 15 מיליוני ש"ח (ראה 2 ב' 1 לעיל) ומנגד עלייה ביתרת מס הכנסה לקבל בסך 2 מליון ש"ח ועלייה ביתרת הלקוחות בסך 3 מיליוני ש"ח.

**מלאי מקרקעין לבניה למגורים** של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2009 ב- 31 מיליוני ש"ח, לעומת 37 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה נובעת בעיקר מהפרשה בגין ירידת ערך בסך 8 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 30.6.2009 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 30.06.2009 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 6 מיליוני ש"ח ומהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך 2 מיליוני ש"ח וכן מעליית שווי נדל"ן להשקעה בסך 75 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2 א' 1 לעיל).

**נדל"ן להשקעה** של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2009 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 30.6.2009 ב- 79 מיליוני ש"ח לעומת 134 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 4 מיליוני ש"ח, שקוזזה בעיקר מהשקעה במבנים בסך 4 מיליוני ש"ח והשקעה ברכוש קבוע אחר בסך 8 מיליוני ש"ח ומקיסון בהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך מליון ש"ח.

**ההתחייבויות השוטפות** של הקבוצה הסתכמו ביום 30.6.2009 ב- 75 מיליוני ש"ח לעומת 84 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת מקיסון במקדמות מרוכשי דירות בשל השלמת פרויקט פיתוח התשתיות בהרחבת קיבוץ חנתון (ראה 2 ב' 1 לעיל) והכרה בהם כהכנסות בסך 20 מיליוני ש"ח, ירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים בסך 4 מיליוני ש"ח אשר קוזזה מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך 15 מיליוני ש"ח (כמפורט להלן).

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.6.2009 ב- 31 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 בבנוס, הנגזר מרווחי החברה, ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בסך 4 מיליוני ש"ח, עלייה בריבית לשלם בסך 3 מיליוני ש"ח, עלייה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך 2 מיליוני ש"ח ועלייה ביתרת המוסדות בסך מליון 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 30.6.2009 ב- 350 מיליוני ש"ח לעומת 348 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה במיסים נדחים בסך 18 מיליוני ש"ח ועליית ערך אגרות החוב בסך 3 מיליוני ש"ח, עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך מליון ש"ח ומנגד ירידה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים בסך 6 מיליוני ש"ח, מפדיון של אגרות חוב להמרה בסך 6 מיליוני ש"ח ומפדיון אגרות חוב בסך 8 מיליוני ש"ח.

**ההון העצמי** המיוחס לבעלי זכויות הוניות, של החברה הסתכם ביום 30.6.2009 ב- 551 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 67 מיליוני ש"ח, מקיטון בקרן הון בחובה מהפרשי תרגום בסך 3 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות מהווה כ- 55% מסך הנכסים של החברה.

ההון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של החברה הסתכם ביום 30.6.2009 ב- 17 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בסך מיליון ש"ח.

#### **4. תוצאות הפעולות**

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

**הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים** הסתכמו בתקופת הדוח הסתכמו בסך 20.4 מיליוני ש"ח לעומת 8.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 9.1 מיליוני ש"ח בשנת 2008 כולה. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכמו ההכנסות בסך 20.4 מיליוני ש"ח לעומת 2.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהקמת מבנים בתקופת הדוח נובעות מהשלמת פרויקט פיתוח התשתיות בהרחבת קיבוץ חנתון (ראה 2 ב' 1 לעיל).

**הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים** הסתכמו בתקופת הדוח בסך 32.7 מיליוני ש"ח לעומת כ- 30.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 61 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 16.5 מיליוני ש"ח לעומת 15.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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 24.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 24.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה ו- 48.5 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 12.5 מיליוני ש"ח לעומת 12.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה כאמור נובעת מגידול בהיקפי התיבות המנוהלות.

**הכנסות מעלית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה**, הסתכמו בתקופת הדוח בסך 75.6 מיליוני ש"ח, לעומת 2.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 5.9 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכמו הקיטון בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך 2.2 מיליוני ש"ח. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר משערוך לראשונה של קרקעות המוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה (ראה סעיף 2 א' 1).

**הכנסות אחרות** של הקבוצה הינן בעיקר מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 4.4 מיליוני ש"ח לעומת 3.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6.7 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 2.6 מיליוני ש"ח לעומת 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות הנהלה וכלליות** הסתכמו בתקופת הדוח בסך 12.7 מיליוני ש"ח לעומת 9.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 17.3 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 3.9 מיליוני ש"ח לעומת 4.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהפרשה לבנוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה אשר נגזר מרווחי הקבוצה ומגידול בהתחייבות האקטוארית (נטו) בגין הטבות לעובדים.

לקבוצה היו בתקופת הדוח **הוצאות מימון (נטו)** בסך 7.9 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון בסך (נטו) 10.6 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 מקצב עליית מדד המחירים לצרכן הנמוך יותר מהתקופה המקבילה אשתקד. עליית המדד הידוע בתקופת הדוח הסתכמה בשיעור של כ- 1.1% לעומת עלייה בשיעור של כ- 2.8% בתקופה המקבילה וכן בשל עלייה בשער החליפין של האירו.

בתקופת הדוח רשמה הקבוצה הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין בסך כ- 10.6 מיליוני ש"ח. לעומת 10 מיליוני ש"ח בשנת 2008. הפחתה זו בוצעה בגין מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בסך 8.4 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 20.4 מיליוני ש"ח לעומת 6.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 12.9 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכמו הוצאות המס בסך 1.8 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. 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- 66.7 מיליוני ש"ח לעומת 16.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 21.1 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 5 מיליוני ש"ח לעומת 3.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הנקי** בתקופת הדוח, המיוחס **לבעלי זכויות המיעוט בחברה**, הסתכם במיליון ש"ח, לעומת 1.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בחברה בסך 0.6 מיליוני ש"ח לעומת 0.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הכולל** לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות הוניות בחברה** הסתכם ב- 69.4 מיליוני ש"ח לעומת 11.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 14.8 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכם הרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 4 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך 1.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הרווח הכולל** לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות המיעוט בחברה** הסתכם במיליון ש"ח לעומת 1.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 הסתכם הרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בחברה בסך 0.6 מיליוני ש"ח לעומת 0.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## **5. תזרימי מזומנים**

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה **מפעילות שוטפת** בתקופת הדוח הסתכמו בסך 31 מיליוני ש"ח, לעומת 33.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 45.8 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 נבעו לקבוצה מפעילות שוטפת כ- 12.1 מיליוני ש"ח לעומת כ- 21.2 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 וחיובים זכאים.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות השקעה** מזומנים בסך 22.8 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 23.8 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 54.5 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 9.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 14.6 מיליוני ש"ח, אשר נבעו בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות המימון** מזומנים בסך 20 מיליוני ש"ח, לעומת 24.1 מיליוני ש"ח ששימשו לחברה לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ו- 10.5 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפעילות בשנת 2008. ברבעון השני של שנת 2009 שימשו לפעילות מימון מזומנים בסך 10.7 מיליוני ש"ח לעומת כ- 11.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך, לפדיון אגרות החוב להמרה ולפדיון אגרות חוב.

## **6. מקורות מימון**

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 30.6.2009 הסתכמה לסך של 227 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.6.2009 ב- 13 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.6.2009 הסתכמה ב- 52 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 8 מיליוני ש"ח.

## **7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

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

8. **מאזן לפי בסיסי הצמדה**

ליום 30.6.2009 (באלפי ש"ח)

סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
							<b>נכסים</b>
							<b>רכוש שוטף</b>
39,856	-	415	27,844	4,765	-	6,832	מזומנים ושווי מזומנים
2,318	-	355	1,963	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,510	-	39	73	-	-	17,398	לקוחות
9,588	-	1,001	-	-	3,907	4,680	חייבים ויתרות חובה
5,059	-	497	-	-	4,562	-	מס הכנסה לקבל
145	145	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה - חלויות
269	269	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
<u>74,745</u>	<u>414</u>	<u>2,307</u>	<u>29,880</u>	<u>4,765</u>	<u>8,469</u>	<u>28,910</u>	
30,969	30,969	-	-	-	-	-	מלאי בלתי שוטף קרקעות לבניה
12,486	-	45	5,666	-	-	6,775	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
9,883	9,883	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה
153,742	153,742	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
615,144	615,144	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
79,339	79,339	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
5,335	5,335	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
6,732	6,732	-	-	-	-	-	מוניטין
3,858	3,858	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>917,488</u>	<u>905,002</u>	<u>45</u>	<u>5,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,775</u>	
<u>992,233</u>	<u>905,416</u>	<u>2,352</u>	<u>35,546</u>	<u>4,765</u>	<u>8,469</u>	<u>35,685</u>	סך הכל נכסים
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
12,636	-	-	-	-	11,983	653	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,477	-	268	1,093	-	-	7,116	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
30,712	-	422	266	510	7,487	22,027	זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
6,089	-	-	-	-	6,089	-	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,556	-	-	-	-	16,556	-	חלות שוטפת של אגרות חוב מס הכנסה לשלם
1,077	-	-	-	-	1,077	-	
<u>75,547</u>	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>1,359</u>	<u>510</u>	<u>43,192</u>	<u>29,796</u>	
							<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
51,626	-	-	3,792	-	47,834	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
10,080	-	-	-	-	10,080	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות מרכיב ההמרה בגין אגרות חוב
117	-	-	-	-	-	117	ההמרה
194,615	-	-	-	-	194,615	-	אגרות חוב
88,751	88,751	-	-	-	-	-	מסים נדחים
4,613	4,613	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>349,802</u>	<u>93,364</u>	<u>-</u>	<u>3,792</u>	<u>-</u>	<u>252,529</u>	<u>117</u>	
<u>425,349</u>	<u>93,364</u>	<u>690</u>	<u>5,151</u>	<u>510</u>	<u>295,721</u>	<u>29,913</u>	סך הכל התחייבויות
<u>566,884</u>	<u>812,052</u>	<u>1,662</u>	<u>30,395</u>	<u>4,255</u>	<u>( 287,252 )</u>	<u>5,772</u>	נכסים בניכוי התחייבויות



## מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(477)	(238)	4,765	238	477	המכשיר הרגיש
51	26	(510)	(26)	(51)	רכוש שוטף
(426)	(212)	4,255	212	426	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		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(231)	(115)	2,307	115	231	המכשיר הרגיש
(5)	(2)	45	2	5	רכוש שוטף
69	35	(690)	(35)	(69)	יתרת חובה לזמן ארוך
(167)	(82)	1,662	82	167	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 30.6.2009 שיעור הריבית המשוקלל להלוואות הצמודות למדד הינו 3.5% ולאגרות חוב צמודות למדד הינו 4.5%).

10. 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	(1) 97,770	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
(2) 149,975	16,237	ג. ערך נקוב ל- 30.06.09
162,543	18,267	ד. ערך נקוב צמוד ל-30.06.09
-	(2,020)	יתרת נכיון, נטו
<u>(816)</u>	<u>(78)</u>	הוצאות הנפקה, נטו
<u>161,727</u>	<u>16,169</u>	יתרת ערך נקוב צמוד ל-30.06.09
3,242	191	ה. ריבית שנצברה ל-30.06.09
		ו. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
154,474	18,608	ז. שווי בורסה ל-30.06.09
4	4.2	ח. שיעור הריבית לשנה
6 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	ט. מועדי תשלום קרן
שווים מיום	שווים מיום 31.3.2007	
ועד 30.12.2012	ועד 31.3.2012	
31.3.2017		
ריבית שנתית ביום 30	ריבית שנתית ביום 31	י. מועדי תשלום הריבית
בדצמבר בשנים	במרץ בשנים	
2007-2017	2005-2012	
מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	יא. בסיס הצמדה מדד בסיס
אפריל 2007	פברואר 2004	
אין	יש <sup>(4)</sup>	יב. זכות המרה
אין	אין	יג. זכות לפרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	יד. ערבות לתשלום ההתחייבות
הרמטיק נאמנויות	מזרחי טפחות חברה	טו. שם הנאמן
(1975) בע"מ	לנאמנות בע"מ	
עו"ד דן אבנון /או מרב עופר-אורן	עו"ד בני וולמן	שם האחראי בחברת הנאמנות
הירקון 113 תל אביב	החשמונאים 123 ת"א	כתובת הנאמן

(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 30.06.09.

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

<u>אגרות חוב (סדרה ד)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה 2)</u>	
AA-/stable	AA-/stable	ז.ז. דירוג
(2009-01-170820)	(מס' אסמכתא 15/07/2009)	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום
מעלות	מעלות	שם החברה המדרגת
AA-	A+	דירוג למועד ההנפקה
AA-/stable	AA-/stable	דירוג למועד הדוח <sup>(3)</sup>
		י.ז. האם החברה עמדה נכון ועד למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
כן	כן	י.ח. האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי
לא	לא	י.ט. שעבודים להבטחת אגרות החוב
אין	אין	

(3) לצפייה בדוח הדירוג האחרון, ראה <http://www.maalot.co.il/reports/927/Paper16072009.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 היו 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.

## 11. אירועים לאחר תאריך המאזן:

1. ביום 14.7.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, הכולל, בין היתר תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעור מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. לשינוי בשיעורי המס לא ניתן ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה, אולם, כתוצאה משינוי זה צפויה החברה לרשום קיטון ביתרת התחייבות מס נדחה כנגד רישום הכנסות מסים נדחים, בדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009 ולתקופה של שלושה חודשים שיתיימו באותו תאריך, בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

2. בחודש יולי 2009 חתמה חברת בת (להלן: "חברת הבת") מאוחדת (100%) על הסכם (להלן: "ההסכם") עם צד ג' לפיו יקצה אותו צד 100 מניות בנות 1 ש"ח. כ"א בחברה פרטית (להלן: "החברה הפרטית") בבעלותו המלאה, המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה (להלן: "החברה המשותפת"), תמורת ערכן הנקוב של המניות. בנוסף, התחייבה חברת הבת להעמדת הלוואות בעלים (להלן: "הלוואות בעלים") בסך כולל של 21.2 מיליוני ש"ח, אשר תוזרם באופן הדרגתי מעת לעת בהתאם לצרכי החברה המשותפת.

בד בבד עם חתימת ההסכם נחתם בין חברת הבת ובין בעלי המניות בחברה המשותפת הסכם בעלי מניות במסגרתו הוסדרו הזכויות והשליטה המשותפת (להלן: "הסכם בעלי המניות"). במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבה חברת הבת להעמיד לטובת החברה המשותפת הלוואות בעלים נוספת בגובה של 75% מההון העצמי הנדרש לחברה ככל שלצורך הקמת הפרויקט תידרש החברה להעמדת הון עצמי נוסף. להבטחת הלוואות הבעלים העודפת, כאמור, שועבדו כל מניותיו של צד ג' בחברה המשותפת, לרבות כל זכות הנובעת מאחזקת מניות אלה במישרין או בעקיפין, בשעבוד מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום.

החברה הפרטית הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות בהיוון מלא בהתאם להסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עם אופציה להאריך את הסכם החכירה ב 49 שנים נוספות בקרקע באזור מודיעין (להלן: "הקרקע"). במהלך ספטמבר 2008, התקשרה החברה הפרטית עם חברת אופיס דיפו (ישראל) בע"מ (להלן: "אופיס דיפו") לטווח ארוך במזכר הבנות מחייב, לפיו תבנה עבורו על הקרקע מרכז ניהול לוגיסטי (להלן: "המרכז") בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר.

כמו כן התחייב צד ג' כי הכנסות החברה המשותפת מהשכרת המרכז לאופיס דיפו יהוו לפחות 10% מההשקעה הכוללת בפרויקט. היה ויתברר כי ההכנסות כאמור לא מהוות 10% מההשקעה הכוללת בפרויקט יישא צד ג' במלוא ההפרש באופן של הזרמת הון עצמי לחברה המשותפת.

בנוסף, בין חברת הבת ובין אותו צד ג' נחתם הסכם אופציה (להלן: "הסכם האופציה") במסגרתו ניתנה לחברת הבת אופציה בלעדית, ללא תמורה, להקצאה של 50% מהונה המונפק והנפרע בחברת פרטית אחרת בבעלות מלאה של אותו צד ג' לתקופה של שנה מיום חתימת ההסכם.

החברה הפרטית הנוספת חתמה על הסכם עם קיבוץ במדינת ישראל ועם אגודה שיתופית שהוקמה לצורך העניין (להלן: "ההסכם עם האגש"ח") לפיו יוקנו לחברה הפרטית הנוספת זכויות באגש"ח אשר עתידה להקים פארק תעשייה ולוגיסטיקה על גבי חטיבת קרקע בשטח של כ- 36 דונם.

במסגרת הסכם האופציה הוקנתה לאותו צד ג' אופציה להקצות לחברת הבת, משך שנתיים שתחילתם במועד החתימה, 50% ממניות החברה הפרטית הנוספת בכפוף לכך כי הסכם השכירות שנחתם עם שוכר פוטנציאלי יהא בתוקף או שבין בעל הזכויות ובין צד שלישי שזהותו וחוסנו הכלכלי יוסכמו על ידי חברת הבת יחתם הסכם שכירות בלתי מותנה להשכרת מרכז לוגיסטי על מקרקעי הפרויקט בתנאים מסחריים שלא יהיו פחותים מהתנאים המסחריים שסוכמו עם השוכר הפוטנציאלי וביחס לשטח דומה.

3. ביום 9 באוגוסט 2009 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתם של ה"ה רון פיש ויהונתן קפלן לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה.

## 12. 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 שיושמה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידה הנלווה.

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"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 30 באוגוסט 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: 30 באוגוסט 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 30 ביוני 2009, את דוחות הרווח והפסד התמציתיים המאוחדים, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה 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 ומיידיים), 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- 16.14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2009, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 42.88% וכ- 4.8%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה 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 היישות". 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה 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.

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 30 באוגוסט 2009

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

<u>31.12.2008</u>	<u>30.6.2008</u>	<u>30.6.2009</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
49,756	56,293	39,856
2,225	6,027	2,318
14,101	15,927	17,510
* 10,605	12,054	9,588
3,513	3,227	5,059
200	* 277	145
<u>14,888</u>	<u>14,206</u>	<u>269</u>
<u>95,288</u>	<u>108,011</u>	<u>74,745</u>
37,527	40,170	30,969
12,173	7,210	12,486
-	78	-
21,896	* 26,192	9,883
-	-	153,742
607,288	576,006	615,144
134,471	139,341	79,339
10,188	10,710	5,335
6,732	6,732	6,732
* 3,304	3,077	3,858
<u>833,579</u>	<u>809,516</u>	<u>917,488</u>
<u>928,867</u>	<u>917,527</u>	<u>992,233</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
 נכסים פיננסיים לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מס הכנסה לקבל  
 חלויות שוטפות של הוצאות מראש בגין  
 חכירה תפעולית  
 מלאי בניינים למכירה

**נכסים לא שוטפים:**

מלאי מקרקעין לבניה למגורים  
 נכסים פיננסיים לזמן ארוך  
 נכס בגין הטבות לעובדים, נטו  
 הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 נדל"ן להשקעה  
 רכוש קבוע, נטו  
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 מוניטין  
 מסים נדחים, נטו

\* סווג מחדש

**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>30.6.2008</u>	<u>30.6.2009</u>
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

**התחייבויות והון עצמי**

**התחייבויות שוטפות:**

			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,424	9,383	12,636	
12,296	13,898	8,477	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,718	28,372	30,712	זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
6,020	10,201	6,089	
16,368	16,106	16,556	חלות שוטפת של אגרות חוב מקדמות מרוכשי דירות
20,210	21,001	-	מס הכנסה לשלם
1,110	4,006	1,077	
84,146	102,967	75,547	

**התחייבויות לא שוטפות:**

			התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
57,058	16,454	51,626	
15,275	24,145	10,080	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
62	1,754	117	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
200,443	205,225	194,615	אגרות חוב מסים נדחים, נטו
71,137	67,401	88,751	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
4,290	3,950	4,613	
348,265	318,929	349,802	

**הון עצמי:**

			<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
40,587	41,193	43,360	הון מניות נפרע וקרנות הון עודפים
440,326	436,130	506,995	
480,913	477,323	550,355	

**הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות מיעוט:**

			זכויות המיעוט
15,543	18,308	16,529	
496,456	495,631	566,884	<b>סך הכל הון עצמי</b>
928,867	917,527	992,233	

<u>יוסי גרוסמן</u> מנהל כספים	<u>רון פיש</u> חבר דירקטוריון	<u>שלמה טיסר</u> יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	<u>30.8.2009</u> תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	----------------------------------	---	--

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**דוחות רווח והפסד ותמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
9,127	2,127	20,369	8,782	20,369	<b>הכנסות</b>
60,979	15,133	16,486	30,815	32,732	הקמת מבנים
5,867	-	( 2,241 )	2,857	75,569	השכרת נדל"ן להשקעה
48,523	12,215	12,488	24,065	24,854	עליית (ירידת) שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,660	1,984	2,583	3,809	4,427	מתן שירותי ארכיבאות
<u>131,156</u>	<u>31,459</u>	<u>49,685</u>	<u>70,328</u>	<u>157,951</u>	אחרות
8,752	2,072	19,529	8,061	19,529	<b>עלות ההכנסות</b>
3,765	1,033	1,222	1,944	2,182	עלות הקמת מבנים
26,275	6,290	6,877	12,657	14,418	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
4,041	1,140	1,311	2,101	2,340	עלות מתן שירותי ארכיבאות
<u>42,833</u>	<u>10,535</u>	<u>28,939</u>	<u>24,763</u>	<u>38,469</u>	עלות הכנסות אחרות
88,323	20,924	20,746	45,565	119,482	<b>רווח גולמי</b>
1,191	261	64	820	202	הוצאות מכירה ושיווק
17,275	4,404	3,887	9,373	12,727	הוצאות הנהלה וכלליות
9,975	-	1,159	-	10,631	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
386	-	-	-	-	הוצאות תפעוליות אחרות
<u>1,309</u>	<u>160</u>	<u>( 10 )</u>	<u>156</u>	<u>( 45 )</u>	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
60,805	16,419	15,626	35,528	95,877	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
34,039	11,097	8,407	18,186	10,520	הוצאות מימון
9,730	1,184	164	7,632	2,657	הכנסות מימון
36,496	6,506	7,383	24,974	88,014	<b>רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה</b>
12,943	1,828	1,788	6,443	20,359	מסים על ההכנסה
<u>23,553</u>	<u>4,678</u>	<u>5,595</u>	<u>18,531</u>	<u>67,655</u>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
21,133	3,781	5,013	16,937	66,669	<b>רווח נקי לתקופה מיוחס ל:</b>
2,420	897	582	1,594	986	בעלי זכויות הונות בחברה
<u>23,553</u>	<u>4,678</u>	<u>5,595</u>	<u>18,531</u>	<u>67,655</u>	זכויות המיעוט
1.36	0.24	0.32	1.09	4.30	<b>סה"כ רווח נקי לתקופה</b>
15,535	15,557	15,501	15,568	15,501	<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
1.26	0.24	0.32	0.85	4.17	<b>רווח בסיסי למניה</b>
16,888	17,042	16,151	17,208	16,151	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב</b>
					<b>רווח בדילול מלא למניה</b>
					<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב</b>

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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008	30.6.2009	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2008	4,678	5,595	18,531	67,655	רווח נקי לתקופה
מבוקר					
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסיים בגין:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
( 6,357 )	( 5,691 )	( 1,045 )	( 5,751 )	2,773	
<u>17,196</u>	<u>( 1,013 )</u>	<u>4,550</u>	<u>12,780</u>	<u>70,428</u>	רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
14,776	( 1,910 )	3,968	11,186	69,442	בעלי זכויות הוניות בחברה
2,420	897	582	1,594	986	זכויות המיעוט
<u>17,196</u>	<u>( 1,013 )</u>	<u>4,550</u>	<u>12,780</u>	<u>70,428</u>	סך הכל רווח (הפסד) 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2009**

<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה</b>										
<u>סך הכל</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>זכויות המיעוט</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>סך הכל</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>מניות החברה</u> <u>המוחזקות על ידי</u> <u>חברה מאוחדת</u>		<u>קרן הון בגין</u> <u>הפרשי</u> <u>תרגום</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>הלוואות</u> <u>שניתנו</u> <u>לעובדים</u> <u>למימון רכישת</u> <u>מניות החברה</u>		<u>קרן הון בגין</u> <u>פעולות בין</u> <u>תאגיד לבעל</u> <u>שליטה בו</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>הון</u> <u>המניות</u> <u>הנפרע</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>
			<u>מאוחדת</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>עודפים</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>		<u>למימון רכישת</u> <u>מניות החברה</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>מניות הון בגין</u> <u>פעולות בין</u> <u>תאגיד לבעל</u> <u>שליטה בו</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>			
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)
-	-	-	-	-	-	( 14 )	-	14	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
70,428	986	69,442	-	66,669	2,773	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>566,884</u>	<u>16,529</u>	<u>550,355</u>	<u>( 65,958 )</u>	<u>506,995</u>	<u>( 2,888 )</u>	<u>( 717 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,915</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.6.2009

**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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2008**

<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
			בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	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)
-	-	-				( 29 )		29		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
( 1,384 )		( 1,384 )	( 1,384 )							רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
12,780	1,594	11,186		16,937	( 5,751 )					רווח כולל לתקופה
<u>495,631</u>	<u>18,308</u>	<u>477,323</u>	<u>( 65,958 )</u>	<u>436,130</u>	<u>( 5,055 )</u>	<u>( 682 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,880</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.6.2008

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 30.6.2009**

<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה</b>										
<u>סך הכל</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>זכויות המיעוט</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>סך הכל</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>מניות החברה</u> <u>המוחזקות על ידי</u> <u>חברה מאוחדת</u>		<u>קרן הון בגין</u> <u>הפרשי</u> <u>תרגום</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>הלוואות</u> <u>שניתנו</u> <u>לעובדים</u> <u>למימון רכישת</u> <u>מניות החברה</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>		<u>קרן הון בגין</u> <u>פעולות בין</u> <u>תאגיד לבעל</u> <u>שליטה בו</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>		<u>הון</u> <u>המניות</u> <u>הנפרע</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>
			<u>מניות</u> <u>על</u> <u>מאחדת</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>עודפים</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>		<u>מניות</u> <u>למימון</u> <u>רכישת</u> <u>מניות</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>תאגיד</u> <u>לבעל</u> <u>שליטה</u> <u>בו</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>בלתי</u> <u>מבוקר</u>		
562,334	15,947	546,387	( 65,958 )	501,982	( 1,843 )	( 708 )	21,265	62,906	28,743	<b>יתרה ליום 1.4.2009</b>
-	-	-	-	-	-	( 9 )	-	9	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
4,550	582	3,968	-	5,013	( 1,045 )	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>566,884</u>	<u>16,529</u>	<u>550,355</u>	<u>( 65,958 )</u>	<u>506,995</u>	<u>( 2,888 )</u>	<u>( 717 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,915</u>	<u>28,743</u>	<b>יתרה ליום 30.6.2009</b>

**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 30.6.2008**

<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
			בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
498,028	17,411	480,617	( 64,574 )	432,349	636	( 660 )	21,265	62,858	28,743	יתרה ליום 1.4.2008
										שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2008:
-		-				( 22 )		22		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
( 1,384 )		( 1,384 )	( 1,384 )							רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
( 1,013 )	897	( 1,910 )		3,781	( 5,691 )					רווח כולל לתקופה
<u>495,631</u>	<u>18,308</u>	<u>477,323</u>	<u>( 65,958 )</u>	<u>436,130</u>	<u>( 5,055 )</u>	<u>( 682 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,880</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.6.2008

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	<b>יתרה ליום 1.1.2008</b>
-	-	-	-	-	-	( 50 )	-	50	-	<b>שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2008:</b>
( 1,384 )	( 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	<b>יתרה ליום 31.12.2008</b>

**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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2008	30.6.2009
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
23,553	4,678	5,595	18,531	67,655
209	-	-	-	-
8,940	2,360	2,371	4,583	4,623
2,429 *	474	502 *	230	15,801
( 1,309 )	( 160 )	10	( 156 )	45
1,322	481	546	597	540
1,934	-	-	-	-
15,008	6,840	4,608	8,575	3,335
2,940	-	1,159	-	8,454
7,035	-	-	-	2,177
( 5,008 )	( 806 )	70	( 3,316 )	55
( 3,233 )	-	-	( 3,233 )	-
257	( 95 )	( 111 )	207	( 303 )
( 82 )	154	46	78	( 93 )
1,221	64	( 116 )	1,580	( 1,677 )
( 5,867 )	-	2,241	( 2,857 )	( 75,569 )
49,349	13,990	16,921	24,819	25,043
( 3,446 )	423	( 1,898 )	( 3,373 )	( 3,404 )
-	-	4,330	-	4,330
3,793	( 2,210 )	709	( 2,140 )	1,404
5,030	1,015	14,817	5,712	14,619
( 1,261 )	2,616	( 1,381 )	898	( 2,505 )
( 3,840 )	6,386	( 18,143 )	8,826	( 7,166 )
( 4,350 )	( 953 )	( 2,806 )	( 1,168 )	( 1,579 )
574	( 30 )	( 422 )	156	323
45,849	21,237	12,127	33,730	31,065

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח נקי לפי דוח רווח והפסד  
התאמות בגין:  
הפרשה לירידת ערך הלוואה  
פחת והפחתות  
מסים נדחים, נטו  
רווח (הפסד) מממוש רכוש קבוע, נטו  
עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים  
הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב  
עליית ערך אגרות חוב  
הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים  
הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע  
עליית (ירידת) שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב  
להמרה  
ירידת שווי הוגן של כתבי אופציה  
(עליית) שחיקת ערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו  
(עליית) ירידת ערך הלוואות וחייבים  
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
(עליית) ירידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**  
(עליה) ירידה בלקוחות  
ירידה בנכסים בלתי מוחשיים  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה במלאי בניינים למכירה  
(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות  
מס הכנסה, נטו  
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

**מזומנים נטו מפעילות שוטפת**

\* סווג מחדש

**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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
( 500 )	-	-	-	-
( 71,723 )	( 14,492 )	( 5,675 )	( 46,631 )	( 12,936 )
( 1,007 )	( 231 )	-	( 341 )	( 158 )
( 6,509 )	( 300 )	( 3,868 )	( 6,500 )	( 9,851 )
1,706	232	136	268	196
29,762	29,762	-	29,762	-
( 2,300 )	-	-	-	-
1,462	-	-	-	-
( 5,409 )	( 396 )	( 10 )	( 396 )	( 10 )
( 54,518 )	14,575	( 9,417 )	( 23,838 )	( 22,759 )
50,392	-	22	392	22
( 12,265 )	( 2,672 )	( 2,875 )	( 5,285 )	( 6,185 )
( 16,084 )	( 7,861 )	( 8,125 )	( 7,861 )	( 8,125 )
( 9,958 )	-	-	( 9,958 )	( 5,976 )
( 17,715 )	-	-	-	-
93	81	295	( 39 )	266
( 1,384 )	( 1,384 )	-	( 1,384 )	-
( 3,591 )	-	-	-	-
( 10,512 )	( 11,836 )	( 10,683 )	( 24,135 )	( 19,998 )
( 19,181 )	23,976	( 7,973 )	( 14,243 )	( 11,692 )
70,563	30,529	47,726	70,563	49,756
( 1,626 )	1,788	103	( 27 )	1,792
49,756	56,293	39,856	56,293	39,856

**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  
 גביית הלוואות לזמן קצר, נטו  
 מתן הלוואות לזמן ארוך

**מזומנים, נטו מפעילות (שימושו 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 ששימושו לפעילות מימון**

**(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
114	-	-	-	-	זכאים בגין רכוש קבוע
2,495	-	-	-	-	ספקים בגין רכוש קבוע
-	-	-	-	1,900	זכאים בגין נדל"ן להשקעה

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
13,592	2,003	2,331	4,517	4,161	ריבית ששולמה
1,830	87	717	560	884	ריבית שהתקבלה
3,591	-	-	-	-	דיבידנד למיעוט בחברות מאוחדות
16,045	2,131	3,499	5,923	5,410	מסים על הכנסה

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.**

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 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>30.6.2008</u>	<u>30.6.2009</u>	
	106.4	104.9	108.7	מדד המחירים לצרכן (בגין)
	106.5	104.8	107.7	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
	3.802	3.352	3.919	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
	5.297	5.285	5.534	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	1.329	1.453	1.315	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	<u>31.12.2008</u>	<u>30.6.2008</u>	<u>30.6.2009</u>	<u>30.6.2008</u>	
%	%	%	%	%	%
3.80	2.24	2.27	2.34	2.14	שיעורי העלייה (ירידה) של:
4.51	2.44	1.89	2.85	1.13	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(1.14)	(5.66)	(6.42)	(12.84)	3.08	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
(6.39)	(5.91)	(0.72)	(6.61)	4.48	דולר של ארה"ב
(15.15)	(3.84)	(0.08)	(7.57)	(1.05)	אירו
					ליי 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 30 ביוני 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 הנהלה 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 השוואה 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 שערור 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 השוואה 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 השוואה בהתאם להוראות IAS 1 המתוקן (דוח על הרווח הכולל).

**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 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 גילויי 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 המתייחסים 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 (i) ו- (z)2, בהתאמה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 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 תבצע 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 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 בהתאם 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;  
-1

(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 30 ביוני 2009**

**ביאור 3 - מגזרים**

**א. כללי:**

מגזר פעילות הינו רכיב של החברה:

1. אשר עוסק בפעילויות עסקיות מהן עשויה החברה להניב הכנסות, לשאת בהוצאות (לרבות הכנסות והוצאות הנבעות מעסקאות עם רכיבים עסקיים אחרים של החברה).
2. אשר התוצאות התפעוליות שלו נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים שיוקצו למגזר ולצורך הערכת ביצועיו.
3. אשר קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

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 ל- 31 במרץ 2009 החברה מציגה את פעילויותיה לפי מגזרים עד לרמת הרווח הגולמי.

**ב. הרכב:**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009  
(בלתי מבוקר)**

מטן	הקמת	השכרת מבנים	הכנסות מלקוחות חיצוניים
שירותי	מבנים	מבנים	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
ארכיבאות	מבנים	מבנים	הכנסות בין מגזריות
אחרים	מבנים	מבנים	סך הכל הכנסות מגזריות
4,427	20,369	32,732	
-	-	75,569	
1,012	9,938	4,093	
<u>5,439</u>	<u>30,307</u>	<u>112,394</u>	
<u>2,130</u>	<u>1,313</u>	<u>109,957</u>	רווח מגזרי
<u>4,645</u>	<u>36,256</u>	<u>837,423</u>	נכסים
<u>24,854</u>			

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008  
(בלתי מבוקר)**

מטן	הקמת	השכרת מבנים	הכנסות מלקוחות חיצוניים
שירותי	מבנים	מבנים	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
ארכיבאות	מבנים	מבנים	הכנסות בין מגזריות
אחרים	מבנים	מבנים	סך הכל הכנסות מגזריות
3,809	8,782	30,815	
-	-	2,857	
1,015	18,514	3,323	
<u>4,824</u>	<u>27,296</u>	<u>36,995</u>	
<u>1,570</u>	<u>1,745</u>	<u>34,550</u>	רווח מגזרי
<u>4,497</u>	<u>65,984</u>	<u>724,667</u>	נכסים
<u>24,065</u>			

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2009**

**ביאור 3 - מגזרים (המשך)**

**ב. הרכב (המשך):**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009  
(בלתי מבוקר)**

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
16,486	20,369	12,488	2,583	הכנסות מלקוחות חיצוניים
( 2,241 )	-	-	-	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,181	5,741	-	518	הכנסות בין מגזריות
<u>16,426</u>	<u>26,110</u>	<u>12,488</u>	<u>3,101</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
15,172	1,075	3,584	1,296	רווח מגזרי
<u>837,423</u>	<u>36,256</u>	<u>47,651</u>	<u>4,645</u>	נכסים

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008  
(בלתי מבוקר)**

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
15,133	2,127	12,215	1,984	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,665	10,246	-	467	הכנסות בין מגזריות
<u>16,798</u>	<u>12,373</u>	<u>12,215</u>	<u>2,451</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
15,483	570	4,188	640	רווח מגזרי
<u>724,667</u>	<u>65,984</u>	<u>45,781</u>	<u>4,497</u>	נכסים

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)**

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
60,979	9,127	48,523	6,660	הכנסות מלקוחות חיצוניים
5,867	-	-	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,931	42,427	-	2,271	הכנסות בין מגזריות
<u>73,777</u>	<u>51,554</u>	<u>48,523</u>	<u>8,931</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
69,120	2,840	16,205	2,608	רווח מגזרי
<u>* 747,337</u>	<u>* 59,725</u>	<u>* 43,723</u>	<u>* 3,609</u>	נכסים

\* סווג מחדש

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2009**

**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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
90,773	20,974	21,127	46,097	120,120	סך הכל רווח או הפסד של מגזרי בני דיווח
( 2,450 )	( 50 )	( 259 )	( 532 )	( 516 )	ביטול רווחים בין מגזריים
					סכומים לא מוקצים:
1,191	261	64	820	202	הוצאות מכירה ושיווק
17,275	4,404	4,009	9,373	12,849	הוצאות הנהלה וכלליות
9,975	-	1,159	-	10,631	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
( 386 )	-	-	-	-	הוצאות אחרות
1,309	160	( 10 )	156	( 45 )	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
( 24,309 )	( 9,913 )	( 8,243 )	( 10,554 )	( 7,863 )	הוצאות מימון, נטו
<u>36,496</u>	<u>6,506</u>	<u>7,383</u>	<u>24,974</u>	<u>88,014</u>	סך הכל רווח לפני מסים על הכנסה

**ביאור 4 - אירועים מהותיים במהלך התקופה**

בתקופת הדוח השלימה חברה מאוחדת את שרותי הפיתוח עבור משתכנים שרכשו מגרשים לבניה במסגרת פרויקט הרחבת שטחי קיבוץ חנתון. למועד הדוח התקשרה החברה עם 113 משתכנים בהסכמים לביצוע עבודות פיתוח ותשתית במסגרת בנייה עצמית מתוך סך של 115 מגרשים. כתוצאה מהשלמת עבודות הפיתוח הכירה החברה בהכנסות מהקמת מבנים בסך 20,369 אלפי ש"ח ומנגד בעלות הקמת המבנים בסך 19,529 אלפי ש"ח, המהווים את חלקם היחסי במלאי בניינים למכירה של המשתכנים מתוך סך המגרשים המוצעים.

**ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ביום 14.7.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, הכולל, בין היתר תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעור מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. לשינוי בשיעור המס לא ניתן ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה, אולם, כתוצאה משינוי זה צפויה החברה לרשום קיטון ביתרת התחייבות מס נדחה כנגד רישום הכנסות מסים נדחים, בדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009 ולתקופה של שלושה חודשים שיסתיימו באותו תאריך, בסך של כ- 27 מליון ש"ח.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2009

#### ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. בהמשך לביאור 4 (א) (1) לדוחותיה הכספיים של החברה מיום 31 בדצמבר 2008, ביום 14 ביולי 2009 מינה בית המשפט, כונס נכסים זמני על נכסים ששועבדו לטובת החברה בהתאם לבקשתה. כאמור, להערכת החברה שווי מימוש הנכסים המשועבדים עולה על יתרת החוב לחברה.

ג. בחודש יולי 2009 חתמה חברת בת (להלן: "חברת הבת") מאוחדת (100%) על הסכם (להלן: "ההסכם") עם צד ג' לפיו יקצה אותו צד 100 מניות בנות 1 ש"ח. כ"א בחברה פרטית (להלן: "החברה הפרטית") בבעלותו המלאה, המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה (להלן: "החברה המשותפת"), תמורת ערכן הנקוב של המניות. בנוסף, התחייבה חברת הבת להעמדת הלוואת בעלים (להלן: "הלוואת בעלים") בסך כולל של 21.2 מיליוני ש"ח, אשר תוזרם באופן הדרגתי מעת לעת בהתאם לצרכי החברה המשותפת.

בד בבד עם חתימת ההסכם נחתם בין חברת הבת ובין בעלי המניות בחברה המשותפת הסכם בעלי מניות במסגרתו הוסדרו הזכויות והשליטה המשותפת (להלן: "הסכם בעלי המניות").

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבה חברת הבת להעמיד לטובת החברה המשותפת הלוואת בעלים נוספת בגובה של 75% מההון העצמי הנדרש לחברה ככל שלצורך הקמת הפרויקט תידרש החברה להעמדת הון עצמי נוסף. להבטחת הלוואת הבעלים העודפת, כאמור, שועבדו כל מניותיו של צד ג' בחברה המשותפת, לרבות כל זכות הנובעת מאחזקת מניות אלה במישרין או בעקיפין, בשעבוד מדרגה ראשונה, בלתי מוגבל בסכום.

החברה הפרטית הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות בהיוון מלא בהתאם להסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עם אופציה להאריך את הסכם החכירה ב- 49 שנים נוספות בקרקע באזור מודיעין (להלן: "הקרקע"). במהלך ספטמבר 2008, התקשרה החברה הפרטית עם חברת אופיס דיפו (ישראל) בע"מ (להלן: "אופיס דיפו") לטווח ארוך במזכר הבנות מחייב, לפיו תבנה עבורו על הקרקע מרכז ניהול לוגיסטי (להלן: "המרכז") בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר.

כמו כן התחייב צד ג' כי הכנסות החברה המשותפת מהשכרת המרכז לאופיס דיפו יהוו לפחות 10% מההשקעה הכוללת בפרויקט. היה ויתברר כי ההכנסות כאמור לא מהוות 10% מההשקעה הכוללת בפרויקט יישא צד ג' במלוא ההפרש באופן של הזרמת הון עצמי לחברה המשותפת.

בנוסף, בין חברת הבת ובין אותו צד ג' נחתם הסכם אופציה (להלן: "הסכם האופציה") במסגרתו ניתנה לחברת הבת אופציה בלעדית, ללא תמורה, להקצאה של 50% מהונה המונפק והנפרע בחברת פרטית אחרת בבעלות מלאה של אותו צד ג' לתקופה של שנה מיום חתימת ההסכם.

החברה הפרטית הנוספת חתמה על הסכם עם קיבוץ במדינת ישראל ועם אגודה שיתופית שהוקמה לצורך העניין (להלן: "ההסכם עם האגש"ח") לפיו יוקנו לחברה הפרטית הנוספת זכויות באגש"ח אשר עתידה להקים פארק תעשייה ולוגיסטיקה על גבי חטיבת קרקע בשטח של כ- 36 דונם.

במסגרת הסכם האופציה הוקנתה לאותו צד ג' אופציה להקצות לחברת הבת, במשך שנתיים שתחילתם במועד החתימה, 50% ממניות החברה הפרטית הנוספת בכפוף לכך כי הסכם השכירות שנחתם עם שוכר פוטנציאלי יהא בתוקף או שבין בעל הזכויות ובין צד שלישי שזהותו וחוסנו הכלכלי יוסכמו על ידי חברת הבת יחתם הסכם שכירות בלתי מותנה להשכרת מרכז לוגיסטי על מקרקעי הפרויקט בתנאים מסחריים שלא יהיו פחותים מהתנאים המסחריים שסוכמו עם השוכר הפוטנציאלי וביחס לשטח דומה.