

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	<u>דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה</u>
---	---

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 30 בספטמבר 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 30.9.2009

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2009 (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 השלישי של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה בתום המחצית הראשונה של השנה. למרות זאת, מאחר והמשבר הריאלי עדיין קיים בארץ ובעולם, קשה לחזות האם נקודת השפל מאחורינו.

במשך תשעת החודשים הראשונים 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.

במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2009 חל גידול בהכנסות הקבוצה והיא שמרה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 98% בנכסיה המניבים, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות. תוצאותיו של המשבר על שוק הנדל"ן בישראל התבטא בהאטה בביקושים, בגידול בשטחים פנויים ובספיגת הביקושים שייוצרו בעודפי ההיצע הקיימים, עם אפשרות לירידת מחירים באזורים בהם יתפתח עודף היצע. ברבעון השלישי של השנה נראה כי מגמת ההאטה נבלמה, מחירי השכירות התייצבו וקצב גידול היצע השטחים הפנויים הואט.

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 30.9.2009.

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 75,346 אלפי ש"ח (כ- 67,927 אלפי ש"ח נרשמו בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בחו"ל וכ- 7,419 אלפי ש"ח נרשמו בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בארץ). ברבעון זה, נוצר לחברה קיטון בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 84 אלפי ש"ח. כמו כן, לחברה מספר נכסי נדל"ן להשקעה אשר עלויות הקמתם מוצגות לפי עלות.

2. השכרת המבנים

שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 98% מכלל השטחים להשכרה שבבעלותה.

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה להשכרה בשטח כולל של כ- 21,200 מ"ר באזורים שונים בארץ.

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. בעקבות הערכות שווי שהתקבלו ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

ג. מתן שירותי ארכיבאות

נכון ליום 30.9.2009 מנהלת הקבוצה 2,708 אלפי תיבות לעומת 2,579 אלפי תיבות ביום 31.12.2008.

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2009 ב- 73 מיליוני ש"ח לעומת 95 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 12 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 מיליוני ש"ח, עלייה ביתרת הלקוחות בסך מליון ש"ח ועלייה ביתרת נכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 2 מיליוני ש"ח.

מלאי מקרקעין לבניה למגורים של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2009 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 30.9.2009 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- 159 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 8 מיליוני ש"ח ומהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך מליון ש"ח, מאיחוד לראשונה של קרקע בסך 8 מיליוני ש"ח ועלויות בניה בסך 2 מיליוני ש"ח, מעליית שווי נדל"ן להשקעה בסך 75 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2 א' 1 לעיל) ומנגד סיווג נכס שבנייתו הושלמה בתקופה בסך 6 מיליוני ש"ח לנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2009 ב- 622 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, מרכישת נדל"ן להשקעה בסך 6 מיליוני ש"ח, מסיווג נכס שבנייתו הושלמה בתקופה מנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 6 מיליוני ש"ח ומעליית שווי הוגן בסך מליון ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2009 ב- 82 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 תקופתי בסך 6 מיליוני ש"ח, שקוזזה בעיקר מהשקעה במבנים בסך 7 מיליוני ש"ח והשקעה ברכוש קבוע אחר בסך 10 מיליוני ש"ח ומקיטון בהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך מליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 30.9.2009 ב- 78 מיליוני ש"ח לעומת 84 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת מקיטון 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 5 מיליוני ש"ח אשר קוזזה מגידול באשראי מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים בסך 2 מיליוני ש"ח, גידול במס הכנסה לשלם בסך מליון ש"ח ומגידול בזכאים ויתרות זכות בסך 16 מיליוני ש"ח (כמפורט להלן).

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2009 ב- 32 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מראש בסך 6 מיליוני ש"ח, עלייה בבנוס, הנגזר מרווחי החברה, ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בסך 5 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 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 30.9.2009 ב- 332 מיליוני ש"ח לעומת 348 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במיסים נדחים בסך 4 מיליוני ש"ח, ירידה בהתחייבויות לתאגידי בנקאיים ולנותני אשראי אחרים בסך 9 מיליוני ש"ח, מפדיון של אגרות חוב להמרה בסך 6 מיליוני ש"ח ומפדיון אגרות חוב סך 8 מיליוני ש"ח ומנגד עליית ערך אגרות החוב בסך 7 מיליוני ש"ח, עליית ערך אגרות חוב להמרה בסך 2 מיליוני ש"ח ועליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך 2 מיליוני ש"ח.

הון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות, של החברה הסתכם ביום 30.9.2009 ב- 577 מיליוני ש"ח לעומת 481 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה לתקופה בסך 94 מיליוני ש"ח ומקיטון בקרן הון בחובה מהפרשי תרגום בסך 2 מיליוני ש"ח. הון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות מהווה כ- 57% מסך הנכסים של החברה.

הון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של החברה הסתכם ביום 30.9.2009 ב- 18 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בסך 2 מיליוני 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 9.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 9.1 מיליוני ש"ח בשנת 2008 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2009 לא נרשמו הכנסות לעומת 0.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות מהקמת מבנים בתקופת הדוח נובעות מהשלמת פרויקט פיתוח התשתיות בהרחבת קיבוץ חנתון (ראה ב' 1 לעיל).

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 49.2 מיליוני ש"ח לעומת כ- 45.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 61 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 16.5 מיליוני ש"ח לעומת 14.8 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- 37.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 36 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה ו- 48.5 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 12.8 מיליוני ש"ח לעומת 12 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 76.4 מיליוני ש"ח, לעומת 6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 5.9 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם הגידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך 0.8 מיליון ש"ח לעומת 3.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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 6 מיליוני ש"ח לעומת 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6.7 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 ההכנסות הסתכמו בסך 1.6 מיליוני ש"ח לעומת 1.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 17.2 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 17.3 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 4.5 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות הנהלה וכלליות בסך 4.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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 **הוצאות מימון (נטו)** בסך 16.8 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון (נטו) בסך 22 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- 3.6% לעומת עלייה בשיעור של כ- 5% 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 0.8 מיליוני ש"ח לעומת 8.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 12.9 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכמו הכנסות המס בסך 19.5 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מס בסך 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של השנה כולל סעיף זה הכנסה בגובה 24 מיליוני ש"ח שרשמה החברה כנגד קיטון בהתחייבויות למס נדחה. זאת בעקבות חקיקתו של חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט 2009, אשר קבע בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד לשיעור של 18% בשנת המס 2016 ואילך. 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- 94.5 מיליוני ש"ח לעומת 21.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 21.1 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 27.8 מיליוני ש"ח לעומת 4.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס **לבעלי זכויות המיעוט בחברה**, הסתכם בסך 2.1 מיליוני ש"ח, לעומת 2.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בחברה בסך 1.1 מיליון ש"ח לעומת 0.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות הוניות בחברה** הסתכם בסך 96.6 מיליוני ש"ח לעומת 10.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 14.8 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם הרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה בסך 27.1 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך 0.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל לתקופת הדוח המיוחס, **לבעלי זכויות המיעוט בחברה** הסתכם בסך 2.1 מיליוני ש"ח לעומת 2.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם הרווח הכולל המיוחס לבעלי זכויות המיעוט בחברה בסך 1.1 מיליוני ש"ח לעומת 0.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה **מפעילות שוטפת** בתקופת הדוח הסתכמו בסך 46.2 מיליוני ש"ח, לעומת 41.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 45.8 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 נבעו לקבוצה מפעילות שוטפת כ - 15.1 מיליוני ש"ח לעומת כ - 7.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים 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 34.9 מיליוני ש"ח, לעומת כ - 39 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה המקבילה אשתקד ולעומת 54.5 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 12.1 מיליוני ש"ח לעומת כ- 15.1 מיליוני ש"ח, אשר נבעו בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות המימון** מזומנים בסך 24.3 מיליוני ש"ח, לעומת 3.9 מיליוני ש"ח שנבעו לחברה מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ו - 10.5 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפעילות בשנת 2008. ברבעון השלישי של שנת 2009 שימשו לפעילות מימון מזומנים בסך 4.3 מיליוני ש"ח לעומת כ - 28 מיליוני ש"ח שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים 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 30.9.2009 הסתכמה לסך של 233 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.9.2009 ב- 14 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.9.2009 הסתכמה ב- 50 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 7 מיליוני ש"ח.

7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה ולהקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית היורו ביצעה הקבוצה בחודש אוגוסט 2009 שתי עסקאות אקדמה (FORWARD). מטרת העסקאות הינה הגנה על פיקדונות החברה במט"ח. בתקופת הדיווח רשמה הקבוצה רווח של 1,722 אלפי ש"ח בגין עסקאות הגנה עתידיות. מבחינה חשבונאית לא נרשמה עסקה זו כעסקת גידור.

פוזיציות בנגזרים ליום 30.9.2009 (באלפי ש"ח) :

<u>קניה/מכירה</u>	<u>ערך נקוב</u>	<u>שווי הוגן</u>
אירו/ש"ח	39,284	715
ש"ח/אירו	37,562	1,007

8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

ליום 30.9.2009 (באלפי ש"ח)

סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
							נכסים
							רכוש שוטף
37,548	-	336	26,667	5,132	-	5,413	מזומנים ושווי מזומנים
4,044	-	353	3,691	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
15,164	-	24	203	-	-	14,937	לקוחות
10,411	-	1,110	-	-	5,853	3,448	חייבים ויתרות חובה
5,636	-	488	-	-	5,148	-	מס הכנסה לקבל
145	145	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה - חלויות
331	331	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
<u>73,279</u>	<u>476</u>	<u>2,311</u>	<u>30,561</u>	<u>5,132</u>	<u>11,001</u>	<u>23,798</u>	
30,831	30,831	-	-	-	-	-	מלאי בלתי שוטף קרקעות לבניה
12,399	-	51	5,576	-	-	6,772	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
9,846	9,846	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה
159,461	159,461	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
622,144	622,144	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
81,549	81,549	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
5,074	5,074	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
6,732	6,732	-	-	-	-	-	מוניטין
4,471	4,471	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>932,507</u>	<u>920,108</u>	<u>51</u>	<u>5,576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,772</u>	
<u>1,005,786</u>	<u>920,584</u>	<u>2,362</u>	<u>36,137</u>	<u>5,132</u>	<u>11,001</u>	<u>30,570</u>	סך הכל נכסים
							התחייבויות שוטפות
13,991	-	-	-	-	12,386	1,605	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,055	-	316	265	-	-	6,474	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
31,922	-	386	266	490	11,559	19,221	זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
6,237	-	-	-	-	6,237	-	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,960	-	-	-	-	16,960	-	חלות שוטפת של אגרות חוב מס הכנסה לשלם
2,141	-	-	-	-	2,141	-	
<u>78,306</u>	<u>-</u>	<u>702</u>	<u>531</u>	<u>490</u>	<u>49,283</u>	<u>27,300</u>	
							התחייבויות לזמן ארוך
50,471	-	-	3,813	-	45,858	800	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
10,649	-	-	-	-	10,649	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות מרכיב ההמרה בגין אגרות חוב
117	-	-	-	-	-	117	ההמרה
199,434	-	-	-	-	199,434	-	אגרות חוב
66,879	66,879	-	-	-	-	-	מסים נדחים
4,772	4,772	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>332,322</u>	<u>71,651</u>	<u>-</u>	<u>3,813</u>	<u>-</u>	<u>255,941</u>	<u>917</u>	
<u>410,628</u>	<u>71,651</u>	<u>702</u>	<u>4,344</u>	<u>490</u>	<u>305,224</u>	<u>28,217</u>	סך הכל התחייבויות
<u>595,158</u>	<u>848,933</u>	<u>1,660</u>	<u>31,793</u>	<u>4,642</u>	<u>(294,223)</u>	<u>2,353</u>	נכסים בניכוי התחייבויות

10. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר 2009

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

שווי הוגן של (התחייבות)		רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 5%	ירידה של 10%	עליה של 5%	עליה של 10%	
(16)	(33)	16	33	אגרות חוב להמרה – סחיר
(50)	(100)	50	99	אגרות חוב למוסדיים
(1,843)	(3,714)	1,815	3,603	אגרות חוב – סחיר
(317)	(637)	314	625	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>(2,226)</u>	<u>(4,484)</u>	<u>2,195</u>	<u>4,360</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

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%	
(12)	(25)	12	25	רכוש שוטף
7	14	(7)	(14)	התחייבויות שוטפות
19	38	(19)	(38)	אגרות חוב להמרה – סחיר
54	108	(54)	(108)	אגרות חוב למוסדיים
165	330	(165)	(330)	אגרות חוב – סחיר
62	124	(62)	(124)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>295</u>	<u>589</u>	<u>(295)</u>	<u>(589)</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים בשער האירו

שווי הוגן של נכס (התחייבות)		רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 5%	ירידה של 10%	עליה של 5%	עליה של 10%	
(1,442)	(2,884)	1,442	2,884	רכוש שוטף
(279)	(558)	279	558	הלוואות לזמן ארוך
27	53	(27)	(53)	התחייבויות שוטפות
191	381	(191)	(381)	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	-	-	עסקת אקדמה
<u>(1,503)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>1,503</u>	<u>3,008</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		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(513)	(257)	5,132	257	513	המכשיר הרגיש
49	25	(490)	(25)	(49)	רכוש שוטף
(464)	(232)	4,642	232	464	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)	(116)	2,311	116	231	המכשיר הרגיש
(5)	(3)	51	3	5	רכוש שוטף
70	35	(702)	(35)	(70)	יתרת חובה לזמן ארוך
(166)	(84)	1,660	84	166	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 30.9.2009 שיעור הריבית המשוקלל להלוואות הצמודות למדד הינו 3.5% ולאגרות חוב צמודות למדד הינו 4.5%).

11. 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 בספטמבר 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- 30.09.09
166,496	18,712	ד. ערך נקוב צמוד ל-30.09.09
-	(1,786)	יתרת נכיון, נטו
<u>(782)</u>	<u>(40)</u>	הוצאות הנפקה, נטו
<u>165,714</u>	<u>16,886</u>	יתרת ערך נקוב צמוד ל-30.09.09
4,999	394	ה. ריבית שנצברה ל-30.09.09
		ו. שווי הוגן - האג"ח מוצגות על בסיס עלות מופחתת
165,047	19,241	ז. שווי בורסה ל-30.09.09
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 (4)	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 30.9.2004.

(2) חברה בת (100%) מחזיקה ב- 50,000 ש"ח ערך נקוב ליום 30.09.09.

11. 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	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 15/07/2009 (מס' אסמכתא 2009-01-170820)
מעלות	מעלות	שם החברה המדרגת
AA-	A+	דירוג למועד ההנפקה
AA-/stable	AA-/stable	דירוג למועד הדוח ⁽³⁾
		האם החברה עמדה נכון ועד למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
כן	כן	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי
לא	לא	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.

12. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח:

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. בשל השינוי בשיעור המס כאמור הכירה החברה בהכנסות מס בדוח רווח והפסד בסך 24 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 ₪ ע.ג. 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 ייחתם 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.

13. אירועים לאחר תאריך מאזן

ביום 27 בנובמבר פרסמה החברה תשקיף מדף.

14. 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 בה נסקרו הדוחות הכספיים נערכה ביום 25 בנובמבר 2009, והשתתפו בה חברי הדירקטוריון: שלמה טיסר, מיכל טיסר, דוד מימון, אברהם בורג, רמי דותן, רון פיש, וכן נציגים מטעם רואה החשבון המבקר. הדוחות הכספיים אושרו בהחלטת הדירקטוריון בכתב מיום 29 בנובמבר 2009. 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: 29 בנובמבר 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 בספטמבר 2009, את דוחות הרווח והפסד התמציתיים המאוחדים, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה 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 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- 15.82% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2009, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 36.03% וכ- 1.91%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 שניוודע 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 29 בנובמבר 2009

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

<u>31.12.2008</u>	<u>30.9.2008</u>	<u>30.9.2009</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
49,756	74,696	37,548
2,225	2,089	4,044
14,101	17,249	15,164
* 10,605	10,257	10,411
3,513	6,733	5,636
200	* 259	145
<u>14,888</u>	<u>14,241</u>	<u>331</u>
<u>95,288</u>	<u>125,524</u>	<u>73,279</u>
37,527	37,778	30,831
12,173	11,972	12,399
-	53	-
21,896	* 25,523	9,846
-	-	159,461
607,288	587,777	622,144
134,471	139,107	81,549
10,188	10,468	5,074
6,732	6,732	6,732
* 3,304	3,341	4,471
<u>833,579</u>	<u>822,751</u>	<u>932,507</u>
<u>928,867</u>	<u>948,275</u>	<u>1,005,786</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>30.9.2008</u>	<u>30.9.2009</u>
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,424	13,371	13,991	
12,296	12,489	7,055	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,718	26,486	31,922	זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
6,020	6,391	6,237	
16,368	16,444	16,960	חלות שוטפת של אגרות חוב מקדמות מרוכשי דירות
20,210	20,941	-	מס הכנסה לשלם
1,110	1,258	2,141	
<u>84,146</u>	<u>97,380</u>	<u>78,306</u>	

התחייבויות לא שוטפות:

			התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
57,058	59,822	50,471	
15,275	15,798	10,649	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
62	703	117	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
200,443	209,626	199,434	אגרות חוב מסים נדחים, נטו
71,137	68,260	66,879	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
4,290	4,045	4,772	
<u>348,265</u>	<u>358,254</u>	<u>332,322</u>	

הון עצמי:

			הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה:
40,587	35,545	42,678	הון מניות נפרע וקרנות הון עודפים
<u>440,326</u>	<u>440,973</u>	<u>534,820</u>	
<u>480,913</u>	<u>476,518</u>	<u>577,498</u>	

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות מיעוט:

15,543	16,123	17,660	זכויות המיעוט
<u>496,456</u>	<u>492,641</u>	<u>595,158</u>	סך הכל הון עצמי
<u>928,867</u>	<u>948,275</u>	<u>1,005,786</u>	

<u>יוסי גרוסמן</u> מנהל כספים	<u>רון פיש</u> חבר דירקטוריון	<u>שלמה טיסר</u> יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	<u>29.11.2009</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
9,127	346	-	9,128	20,369	הכנסות
60,979	14,759	16,458	45,574	49,190	הקמת מבנים
5,867	3,137	828	5,994	76,397	השכרת נדל"ן להשקעה
48,523	11,984	12,811	36,049	37,665	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,660	1,228	1,601	5,037	6,028	מתן שירותי ארכיבאות
131,156	31,454	31,698	101,782	189,649	אחרות
8,752	346	-	8,407	19,529	עלות ההכנסות
3,765	833	690	2,777	2,872	עלות הקמת מבנים
26,275	6,592	7,657	19,249	22,075	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
4,041	796	962	2,897	3,302	עלות מתן שירותי ארכיבאות
42,833	8,567	9,309	33,330	47,778	עלות הכנסות אחרות
88,323	22,887	22,389	68,452	141,871	רווח גולמי
1,191	236	301	1,056	503	הוצאות מכירה ושיווק
17,275	4,606	4,510	13,979	17,237	הוצאות הנהלה וכלליות
9,975	-	-	-	10,631	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
(386)	(209)	801	(209)	801	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות
1,309	1,078	-	1,234	(45)	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
60,805	18,914	18,379	54,442	114,256	רווח מפעולות רגילות
34,039	12,458	11,046	30,644	21,566	הוצאות מימון
9,730	970	2,103	8,602	4,760	הכנסות מימון
36,496	7,426	9,436	32,400	97,450	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(12,943)	(1,990)	19,520	(8,433)	(839)	מסים על ההכנסה
23,553	5,436	28,956	23,967	96,611	רווח נקי לתקופה
21,133	4,843	27,825	21,780	94,494	רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
2,420	593	1,131	2,187	2,117	בעלי זכויות הוניות בחברה
23,553	5,436	28,956	23,967	96,611	זכויות המיעוט
1.36	0.31	1.80	1.40	6.10	סה"כ רווח נקי לתקופה
15,535	15,501	15,501	15,546	15,501	רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:
1.26	0.31	1.78	1.28	5.95	רווח בסיסי למניה
16,888	16,711	16,151	17,062	16,151	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב
					רווח בדילול מלא למניה
					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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2009	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2008	5,436	28,956	23,967	96,611	רווח נקי לתקופה
מבוקר					
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסיים בגין:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(6,357)	(5,648)	(682)	(11,399)	2,091	
<u>17,196</u>	<u>(212)</u>	<u>28,274</u>	<u>12,568</u>	<u>98,702</u>	רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
14,776	(805)	27,143	10,381	96,585	בעלי זכויות הוניות בחברה
2,420	593	1,131	2,187	2,117	זכויות המיעוט
<u>17,196</u>	<u>(212)</u>	<u>28,274</u>	<u>12,568</u>	<u>98,702</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2009

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
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			
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)
-	-	-	-	-	-	(41)	-	41	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2009 זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
98,702	2,117	96,585	-	94,494	2,091	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>595,158</u>	<u>17,660</u>	<u>577,498</u>	<u>(65,958)</u>	<u>534,820</u>	<u>(3,570)</u>	<u>(744)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,942</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2009

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008

<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)
-	-	-	-	-	-	(48)	-	48	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008 זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
(1,384)	-	(1,384)	(1,384)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
(2,778)	(2,778)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
12,568	2,187	10,381	-	21,780	(11,399)	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>492,641</u>	<u>16,123</u>	<u>476,518</u>	<u>(65,958)</u>	<u>440,973</u>	<u>(10,703)</u>	<u>(701)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,899</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2008

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 30.9.2009

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
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			
566,884	16,529	550,355	(65,958)	506,995	(2,888)	(717)	21,265	62,915	28,743	יתרה ליום 1.7.2009
-	-	-	-	-	-	(27)	-	27	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2009:
28,274	1,131	27,143	-	27,825	(682)	-	-	-	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
595,158	17,660	577,498	(65,958)	534,820	(3,570)	(744)	21,265	62,942	28,743	יתרה ליום 30.9.2009

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 30.9.2008

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה											
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר	
						שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	שניתנו למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר				
495,631	18,308	477,323	(65,958)	436,130	(5,055)	(682)		21,265	62,880	28,743	יתרה ליום 1.7.2008
-	-	-				(19)			19		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
(2,778)	(2,778)										דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
(212)	593	(805)		4,843	(5,648)						רווח כולל לתקופה
<u>492,641</u>	<u>16,123</u>	<u>476,518</u>	<u>(65,958)</u>	<u>440,973</u>	<u>(10,703)</u>	<u>(701)</u>		<u>21,265</u>	<u>62,899</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2008

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>										
סך הכל	זכויות המיעוט	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	הלוואות	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
						שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה				
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
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: זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
(1,384)	-	(1,384)	(1,384)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
(3,591)	(3,591)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
17,196	2,420	14,776	-	21,133	(6,357)	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>496,456</u>	<u>15,543</u>	<u>480,913</u>	<u>(65,958)</u>	<u>440,326</u>	<u>(5,661)</u>	<u>(703)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,901</u>	<u>28,743</u>	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		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,553	5,436	28,956	23,967	96,611	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
					התאמות בגין:
					הפרשה לירידת ערך הלוואה
209	209	-	209	-	פחת והפחתות
8,940	2,321	2,457	6,904	7,080	מסים נדחים, נטו
2,429	2,989	(22,402)	3,219	(6,601)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע, נטו
(1,309)	(1,257)	-	(1,413)	45	עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני
1,322	160	1,394	757	1,934	אשראי אחרים
					עליית ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
					והפסד
		(1,722)	-	(1,722)	הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב
1,934	1,855	-	1,855	-	עליית ערך אגרות חוב
15,008	6,285	5,940	14,860	9,275	רווח מרכישת חברה
		(452)	-	(452)	הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים
2,940	-	-	-	8,454	הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
7,035	-	-	-	2,177	עליית (ירידת) שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב
(5,008)	(241)	-	(3,557)	55	להמרה
(3,233)	-	-	(3,233)	-	ירידת שווי הוגן של כתבי אופציה
257	251	87	458	(216)	(עליית) שחיקת ערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(82)	(23)	(4)	55	(97)	(עליית) ירידת ערך הלוואות וחייבים
1,221	(113)	955	1,467	(722)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(5,867)	(3,137)	(828)	(5,994)	(76,397)	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
49,349	14,735	14,381	39,554	39,424	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(3,446)	(1,370)	2,346	(4,743)	(1,058)	(עליה) ירידה בלקוחות
					ירידה בנכסים בלתי מוחשיים
3,793	547	(758)	(1,593)	646	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
5,030	(35)	(62)	5,677	14,557	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
(1,261)	1,156	(2,357)	2,054	(4,862)	(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(3,840)	(1,215)	937	7,611	(6,229)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(4,350)	(6,254)	487	(7,422)	(1,092)	מס הכנסה, נטו
574	120	159	276	482	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
45,849	7,684	15,133	41,414	46,198	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2008	30.9.2008	30.9.2008	30.9.2009
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(500)	-	-	-	-
-	-	(5,113)	-	(5,113)
(71,723)	(12,549)	(4,372)	(59,180)	(17,308)
(1,007)	(225)	-	(566)	(158)
(6,509)	-	(2,632)	(6,500)	(12,483)
1,706	1,257	-	1,525	196
29,762	-	-	29,762	-
(2,300)	(45)	-	(45)	-
1,462	1,462	-	1,462	-
(5,409)	(5,013)	-	(5,409)	(10)
(54,518)	(15,113)	(12,117)	(38,951)	(34,876)
50,392	50,000	800	50,392	822
(12,265)	(2,762)	(2,969)	(8,047)	(9,154)
(16,084)	-	-	(7,861)	(8,125)
(9,958)	-	-	(9,958)	(5,976)
(17,715)	(16,368)	-	(16,368)	-
93	(41)	(2,180)	(80)	(1,914)
(1,384)	-	-	(1,384)	-
(3,591)	(2,778)	-	(2,778)	-
(10,512)	28,051	(4,349)	3,916	(24,347)
(19,181)	20,622	(1,333)	6,379	(13,025)
70,563	56,293	39,856	70,563	49,756
(1,626)	(2,219)	(975)	(2,246)	817
49,756	74,696	37,548	74,696	37,548

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
 רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')
 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 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 (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות 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' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	(3,930)	-	(3,930)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	9,495	-	9,495	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(452)	-	(452)	מוניטין שלילי שנוצר ברכישה
-	-	5,113	-	5,113	

נכסים והתחייבויות של החברה
המאוחדת ליום הרכישה:

סך המזומן בחברת הבת מסתכם לסך של 0 ש"ח.

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
114	-	-	-	-	זכאים בגין רכוש קבוע
2,495	-	-	-	-	ספקים בגין רכוש קבוע
-	-	313	-	2,213	זכאים בגין נדל"ן להשקעה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	30.9.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
13,592	163	553	4,689	4,714	ריבית ששולמה
1,830	590	284	1,150	1,168	ריבית שהתקבלה
3,591	2,778	-	2,778	-	דיבידנד למיעוט בחברות מאוחדות
16,045	7,703	3,209	13,626	8,619	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 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>30.9.2008</u>	<u>30.9.2009</u>	
	106.4	107.0	110.0	מדד המחירים לצרכן (בגין)
	106.5	107.0	110.3	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
	3.802	3.421	3.758	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
	5.2973	4.9998	5.5098	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	1.329	1.339	1.312	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	<u>31.12.2008</u>	<u>30.9.2008</u>	<u>30.9.2009</u>	<u>30.9.2008</u>	
%	%	%	%	%	%
3.80	2.00	1.26	4.39	3.42	שיעורי העלייה (ירידה) של:
4.51	2.10	2.43	5.00	3.61	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(1.14)	2.06	(4.11)	(11.05)	(1.16)	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
(6.39)	(5.39)	(0.45)	(11.65)	4.01	דולר של ארה"ב
(15.15)	(7.68)	(0.23)	(14.57)	(1.28)	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 בספטמבר 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).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 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 11 IAS או בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 18 IAS. כמו כן, IFRIC 15 מתייחס לעיתוי ההכרה בהכנסה מעסקאות אלה וכן מתי ניתן להשתמש בשיטת אחוז ההשלמה בעת יישום תקן חשבונאות בינלאומי 18 IAS. IFRIC מבטל את סעיף 9 לנספח לתקן חשבונאות בינלאומי 18 IAS.

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 בספטמבר 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 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 הכנסה 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 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009
(בלתי מבוקר)**

מחירים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
6,028	37,665	20,369	49,190	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	76,397	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,494	-	14,837	6,372	הכנסות בין מגזריות
<u>7,522</u>	<u>37,665</u>	<u>35,206</u>	<u>131,959</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>2,794</u>	<u>9,930</u>	<u>1,526</u>	<u>128,375</u>	רווח מגזרי
<u>3,770</u>	<u>47,080</u>	<u>38,027</u>	<u>855,636</u>	נכסים

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008
(בלתי מבוקר)**

מחירים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
5,037	36,049	9,128	45,574	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	5,994	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,406	-	30,520	5,124	הכנסות בין מגזריות
<u>6,443</u>	<u>36,049</u>	<u>39,648</u>	<u>56,692</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>1,956</u>	<u>11,755</u>	<u>2,404</u>	<u>53,302</u>	רווח מגזרי
<u>4,093</u>	<u>37,252</u>	<u>62,340</u>	<u>742,898</u>	נכסים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

ביאור 3 - מגזרים (המשך)

ב. הרכב (המשך):

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

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
16,458	-	12,811	1,601	הכנסות מלקוחות חיצוניים
828	-	-	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,279	4,899	-	482	הכנסות בין מגזריות
<u>19,565</u>	<u>4,899</u>	<u>12,811</u>	<u>2,083</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
18,659	213	3,091	644	רווח מגזרי
<u>855,636</u>	<u>38,027</u>	<u>47,080</u>	<u>3,770</u>	נכסים

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

השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
14,759	346	11,984	1,228	הכנסות מלקוחות חיצוניים
3,137	-	-	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,801	12,006	-	391	הכנסות בין מגזריות
<u>19,697</u>	<u>12,352</u>	<u>11,984</u>	<u>1,619</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
18,752	659	3,523	750	רווח מגזרי
<u>742,898</u>	<u>62,340</u>	<u>37,252</u>	<u>4,093</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 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2008	30.9.2008	30.9.2009	30.9.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
90,773	23,317	22,626	69,416	142,624	סך הכל רווח או הפסד של מגזרי בני דיווח
(2,450)	(430)	(237)	(964)	(753)	ביטול רווחים בין מגזריים
					סכומים לא מוקצים:
(1,191)	(236)	(301)	(1,056)	(503)	הוצאות מכירה ושיווק
(17,275)	(4,606)	(4,510)	(13,979)	(17,237)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,975)	-	-	-	(10,631)	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
(386)	(209)	801	(209)	801	הכנסות (הוצאות) אחרות
1,309	1,078	-	1,234	(45)	הפסד רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(24,309)	(11,488)	(8,943)	(22,042)	(16,806)	הוצאות מימון, נטו
<u>36,496</u>	<u>7,426</u>	<u>9,436</u>	<u>32,400</u>	<u>97,450</u>	סך הכל רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 4 - אירועים מהותיים במהלך התקופה

א. 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.

ב. 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. כתוצאה משינוי זה רשמה החברה קיטון ביתרת התחייבות מס נדחה ליום 30 ביוני 2009 כנגד רישום הכנסות מסים נדחים, בדוחות הכספיים התמציתיים לתאריך המאזן ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

ביאור 4 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך)

ג. 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.

ד. 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 ע.נ. 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 ייחתם הסכם שכירות בלתי מותנה להשכרת מרכז לוגיסטי על מקרקעי הפרויקט בתנאים מסחריים שלא יהיו פחותים מהתנאים המסחריים שסוכמו עם השוכר הפוטנציאלי וביחס לשטח דומה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

ביאור 5 - השפעת תקנים חשבונאים חדשים בתקופה שלפני יישום היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים

א. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים ותקן חשבונאות בינלאומי 27 בדבר דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

תקן דיווח כספי בינלאומי 3 המתוקן ותקן חשבונאות בינלאומי 27 המתוקן (להלן - "התקנים החדשים") משנים בחלק מהנושאים המטופלים תחת הוראות תקנים אלה את הטיפול החשבונאי שיש ליישם. כמו כן, התקנים החדשים מבהירים סוגיות שעד כה לא ניתן להן טיפול בנושא צירופי עסקים ודוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. התקנים החדשים יישמו בדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 ביולי 2009 או לאחר מכן, יחד עם זאת יישום מוקדם של התקנים מותר בדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 ביולי 2007 או לאחר מכן. התקנים החדשים יישמו בדרך של מכאן ולהבא (למעט חריגים). להלן השינויים העיקריים של התקנים החדשים:

1. עלויות עסקה של חברה רוכשת במסגרת צירוף העסקים יוכרו כהוצאה בתקופה בה התהוו (למעט הוצאות הנפקה), ולא יוכרו כחלק מעלות צירוף העסקים.
2. רכישות נוספות של מניות חברה מוחזקת לאחר השגת השליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.
3. מימושים של מניות חברה מוחזקת, תוך שמירה על שליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.
4. בעת איבוד שליטה בחברה מוחזקת, יתרת ההשקעה במוחזקת תמדד בשווי הוגן למועד איבוד השליטה וההפרש יזקף לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן יהווה עלות לצרכי הטיפול החשבונאי בתקופות עוקבות.
5. רווח או הפסד בחברה המאוחדת יוכר במלואו בחברת האם תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה (גם אם יביא את זכויות אלה להצגתם בחובה).
6. שינויים שמוכרים ישירות ברווח כולל אחר של החברה המוחזקת יוכר במלואו בחברה המחזיקה תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם ולזכויות שאינן מקנות שליטה (גם אם יביא את זכויות אלה להצגתם בחובה).
7. תמורה מותנית תמדד בשווי הוגן למועד הרכישה כחלק מעלות הרכישה. מגד החברה הרוכשת תכיר בהתחייבות, בהתחייבות פיננסית או הון (או במקרים מסוימים אף בנכס) בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 32. שינויים בהתחייבות או בהתחייבות הפיננסית בתקופות עוקבות יוכרו בדוח רווח והפסד.
8. חברה רוכשת יכולה לבחור למדוד את זכויות שאינן מקנות שליטה בשווי הוגן במועד הרכישה ומנגד הכרה מלאה במוניטין (הכרה בכל המוניטין של החברה הנרכשת), או לחילופין הכרה בזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לחלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים וזאת עבור כל צירוף עסקים בנפרד.
9. ברכישה בשלבים ההשקעה הקיימת בספרי החברה המחזיקה למועד השגת השליטה תמדד בשווי הוגן, כאשר ההפרש בין ערכה בספרים לבין שוויה ההוגן יוכר בדוח רווח והפסד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2009

ביאור 5 - השפעת תקנים חשבונאים חדשים בתקופה שלפני יישום היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך)

ב. פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2009

בחודש אפריל 2009 פרסם ה- IASB תיקונים ל- 12 תקני חשבונאות בינלאומיים, תקני דיווח כספי בינלאומיים ופרשנויות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "התיקון"), וזאת במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית. רוב התיקונים חלים בהתאם לשיטה הרטרופקטיבית (יישום למפרע) מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחוריו. התיקונים ניתנים לאימוץ מוקדם בכפוף לתנאים מסוימים. להלן סקירה של התיקונים המהותיים:

1. תקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים

התיקון קובע כי במידה ובתנאי ההתחייבות ניתנה אפשרות לצד שכנגד להמיר את החוב של הישות למכשירים הוניים של הישות אין בכך כדי להשפיע על סיווג ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת. לכן, אג"ח להמרה צמודת מדד או צמודת מט"ח (שסווגו במאזן במסגרת ההתחייבויות) ורכיב ההתחייבות של אג"ח להמרה (הכוללת רכיב התחייבות ורכיב הוני), יסווגו בהתאם למועדי הפירעון במזומן של האג"ח ולא בהתאם למועדי ההמרה שלהן.

2. תקן חשבונאות בינלאומי 17 בדבר חכירות

התיקון מבטל את הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתיקון, נדרש לבחון את חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כחכירות מימוניות או כחכירות תפעוליות. אופן הסיווג של חכירות קרקע יבחן על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לישות אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של התיקון, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון לצורך סיווג החכירה, ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגו בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שוויים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים.

3. תקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוחות תזרימי מזומנים

בהתאם לתיקון, נקבע כי רק הוצאות המובילות להכרה בנכסים תוכלנה להיות מסווגות כפעילות השקעה בדוח תזרימי מזומנים.

4. תקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים

בהתאם לתיקון, כל יחידה מניבה מזומנים או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים, אליהן הוקצה מוניטין, לא תהיה גדולה ממגזר פעילות כפי שמוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 8, לפני קיבוץ של מגזרי פעילות למגזר פעילות אחד.

5. תקן חשבונאות בינלאומי 39 בדבר מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן: "IAS 39")

התיקון המהותי ל- IAS 39 הוסיף חריג באשר לנגזרים משובצים שאינם קשורים באופן הדוק לחוזה המארח. בהתאם לתיקון, במקרים בהם מחיר המימוש של אופציה לפדיון מוקדם מפצה את המלווה על הסכום של הערך הנוכחי של הריבית, שלא תתקבל לתקופה שנתורה לחוזה המארח, אינם נדרשים להפרדת הנגזר המשובץ.

6. תקן חשבונאות בינלאומי 18 בדבר הכנסות

התיקון מוסיף דוגמה לתקן שמטרתה היא לסייע בקביעה האם הישות פועלת כסוכן ולפיכך, הכנסותיה הן מעמלה בלבד וידווחו על פי הסכום נטו, או האם הישות פועלת כספק עיקרי ולפיכך, הכנסותיה ידווחו על פי הסכום ברוטו, בו מחויב הלקוח.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים.