

## חלק שלישי - דוחות כספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2006

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2006

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	מאזנים - חברה ומאחדים
6	דוחות רווח והפסד - מאחדים
7	דוחות רווח והפסד - חברה
8	דוחות על השינויים בהון העצמי
9	דוחות על תזרימי המזומנים - מאחדים
12	דוחות על תזרימי המזומנים - חברה
14	ביאורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005, את המאזנים המאוחדים לאותם תאריכים, את דוחות הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה ומאוחדים - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 6% וכ- 23% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.4%, 7%, 4.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2006, 2005 ו-2004 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון אחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005, את תוצאות הפעולות, את השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה ובמיוחד לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשל"ג - 1993.

כמוסבר בביאור 2 ד', הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2 ג' 2, לדוחות הכספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הרווח למניה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2005 ו-2004, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום תקן חשבונאות מספר 21 בדבר רווח למניה.

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 26 במרס 2007

סניף ירושלים - בית הדפוס 22 ת.ד. 34452, ירושלים 91351  
טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633 E-mail: jerusalembranch@bdo.co.il

**חיפה**  
טל. 04-8680600  
פקס. 04-8620866  
תא דואר 1886  
חיפה. 31018

**קרית שמונה**  
טל. 04-6951389  
פקס. 04-6950004  
תא דואר 500  
קרית שמונה. 11532

**באר שבע**  
טל. 08-6654423  
פקס. 08-6270008  
תא דואר 5659  
באר שבע. 85155

**תל אביב - משרד ראשי**  
טל. 03-6386868  
פקס. 03-6394320  
דרך מנחם בגין 46-48  
תל אביב. 66184



**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מאזנים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

<u>חברה</u>		<u>מאוחד</u>		<u>ביאור</u>	
<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>		
					<b><u>נכסים</u></b>
					<b>רכוש שוטף</b>
1,127	36	81,572	47,809	3	מזומנים ושווי מזומנים
11,273	11,782	22,457	13,534	4	השקעות לזמן קצר
6,512	5,971	10,867	11,746	5	לקוחות
6,680	7,718	25,662	25,539	6	חייבים ויתרות חובה
<u>9,527</u>	<u>11,375</u>	<u>14,105</u>	<u>13,296</u>	7	מלאי בניינים למכירה
..... 35,119	..... 36,882	..... 154,663	..... 111,924		
					<b>זכויות במקרקעין המיועדים לבניה</b>
..... 20,641	..... 18,043	..... 20,641	..... 18,043		
					<b>השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך</b>
402,142	473,597	-	-	8	השקעות בחברות מוחזקות
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,320</u>	<u>1,834</u>	9	השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות
..... 402,142	..... 473,597	..... 2,320	..... 1,834		
..... 4,056	..... 3,878	..... 368,398	..... 419,091	10	<b>רכוש קבוע</b>
..... 3,387	..... 2,585	..... 25,217	..... 28,813	11	<b>רכוש אחר והוצאות נדחות</b>
<u>465,345</u>	<u>534,985</u>	<u>571,239</u>	<u>579,705</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**מאזנים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

חברה		מאוחד		ביאור
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
<b>התחייבויות והון עצמי</b>				
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
				12
-	1,378	19,283	11,272	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
8,181	5,970	18,195	10,341	13
				16
-	16,869	-	10,264	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
7,357	15,235	7,357	15,235	17
9,926	13,716	48,024	28,994	14
25,464	53,168	92,859	76,106	חלות שוטפת של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>				
				15
-	-	47,296	27,532	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
99,102	79,756	66,172	48,270	16
40,462	68,044	40,462	68,044	17
-	519	20,035	21,368	18
20,641	18,043	20,641	18,043	מסים נדחים
2,004	2,262	2,745	3,050	19
162,209	168,624	197,351	186,307	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
9,688	10,057	-	-	20
<b>הכנסה נדחית</b>				
				21
-	-	13,045	14,156	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
267,984	303,136	267,984	303,136	22
<b>זכויות המיעוט בחברות מאוחדות</b>				
<b>הון עצמי</b>				
465,345	534,985	571,239	579,705	

מוטי בן עמי  
סמנכ"ל כספים

רון פיש  
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר  
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

26.3.2007  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			<b>ביאור</b>	
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>		
114,578	125,417	118,530	23	הכנסות
<u>60,275</u>	<u>68,247</u>	<u>57,887</u>	24	עלות ההכנסות
54,303	57,170	60,643		<b>רווח גולמי</b>
2,956	2,936	1,557	25	הוצאות מכירה ושיווק
<u>12,972</u>	<u>23,297</u>	<u>18,550</u>	26	הוצאות הנהלה וכלליות
38,375	30,937	40,536		<b>רווח מפעולות רגילות לפני מימון</b>
<u>5,506</u>	<u>13,247</u>	<u>5,353</u>	27	הוצאות מימון, נטו
32,869	17,690	35,183		<b>רווח מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
<u>1,688</u>	<u>85,171</u>	<u>15,026</u>	28	הכנסות אחרות, נטו
34,557	102,861	50,209		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
<u>8,825</u>	<u>26,932</u>	<u>15,179</u>	29	מסים על ההכנסה
25,732	75,929	35,030		<b>רווח לאחר מסים על הכנסה</b>
( 1,044 )	( 2,119 )	( 1,994 )		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>24,688</u>	<u>73,810</u>	<u>33,036</u>		<b>רווח נקי</b>
				<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח):</b>
<u>1.41</u>	<u>4.23</u>	<u>2.14</u>	30	<b>רווח בסיסי למניה</b>
* <u>1.40</u>	* <u>3.95</u>	<u>1.99</u>	30	<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

\* הוצג מחדש – ראה ביאור ג' 2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד - חברה**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006		
49,089	29,129	22,297	23	הכנסות
<u>33,937</u>	<u>24,366</u>	<u>18,152</u>	24	עלות ההכנסות
15,152	4,763	4,145		<b>רווח גולמי</b>
1,447	1,208	1,101	25	הוצאות מכירה ושיווק
<u>7,507</u>	<u>5,413</u>	<u>1,822</u>	26	הוצאות הנהלה וכלליות
6,198	( 1,858 )	1,222		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות לפני מימון</b>
( <u>498</u> )	<u>733</u>	<u>1,004</u>	27	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,700	( 1,125 )	2,226		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון</b>
<u>510</u>	( <u>3,212</u> )	<u>793</u>	28	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
6,210	( 4,337 )	3,019		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
( <u>2,417</u> )	<u>865</u>	( <u>1,029</u> )	29	מסים על הכנסה
3,793	( 3,472 )	1,990		<b>רווח (הפסד) לאחר מסים על הכנסה</b>
<u>20,895</u>	<u>77,282</u>	<u>31,046</u>		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>24,688</u>	<u>73,810</u>	<u>33,036</u>		<b>רווח נקי</b>
				<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח):</b>
<u>1.41</u>	<u>4.23</u>	<u>2.14</u>	30	<b>רווח בסיסי למניה</b>
<u>* 1.40</u>	<u>* 3.95</u>	<u>1.99</u>	30	<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

\* הוצג מחדש – ראה ביאור 2 ג' 2.

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
210,424	( 24,574 )	-	128,245	6,300	( 2,459 )	16,285	58,047	28,580	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2004</b>
									<b>שינויים במהלך שנת 2004:</b>
374					374				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-					( 103 )		103		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
95						95			זקיפה לקרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
( 177 )		( 177 )							קרן הון מרכישת אג"ח המיר של החברה על ידי חברה מאוחדת
( 6,300 )				( 6,300 )					דיבידנד שחולק
<u>24,688</u>			<u>24,688</u>						רווח נקי לשנה
229,104	( 24,574 )	( 177 )	152,933	-	( 2,188 )	16,380	58,150	28,580	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2004</b>
									<b>שינויים במהלך שנת 2005:</b>
648					648				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-					( 109 )		109		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
4,422						4,422			זקיפה לקרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
( 40,000 )	( 40,000 )								רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
<u>73,810</u>			<u>73,810</u>						רווח נקי לשנה
267,984	( 64,574 )	( 177 )	226,743	-	( 1,649 )	20,802	58,259	28,580	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b>
									<b>השפעות מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטות חשבונאיות:</b>
963		963							יחס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברות המאוחדות באותן אגרות חוב)
183			183						זקיפת יתרת המוניטין השלילי ליום 31.12.2005 לעודפים
									<b>שינויים במהלך שנת 2006:</b>
1,061					1,061				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-					( 28 )		28		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
215							205	10	מימוש כתבי אופציות למניות
( 306 )		( 306 )							רכישת אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
<u>33,036</u>			<u>33,036</u>						רווח נקי לשנה
<u>303,136</u>	<u>( 64,574 )</u>	<u>480</u>	<u>259,962</u>	<u>-</u>	<u>( 616 )</u>	<u>20,802</u>	<u>58,492</u>	<u>28,590</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>
24,688	73,810	33,036
4,125	( 43,767 )	( 21,084 )
----- 28,813	----- 30,043	----- 11,952
-	( 2,980 )	-
-	( 6,608 )	-
-	( 5,586 )	-
-	( 11 )	817
( 82,815 )	( 59,557 )	( 93,971 )
( 8,788 )	( 12,676 )	( 6,411 )
1,614	189,984	52,385
-	-	( 1,825 )
1,680	1,042	631
( 34,934 )	22,220	9,614
-	10,856	102
( 154 )	( 11,962 )	( 8,682 )
( 3,523 )	-	-
(----- 126,920)	----- 124,722	(----- 47,340)
61,068	50,000	51,431
( 6,300 )	-	-
-	-	( 351 )
-	( 40,000 )	-
374	648	1,061
37,534	18,921	-
( 18,336 )	( 63,034 )	( 25,193 )
-	( 3,650 )	( 15,398 )
38,910	( 53,057 )	( 2,428 )
-	-	215
-	-	( 6,871 )
( 360 )	( 675 )	( 841 )
----- 112,890	----- 90,847	----- 1,625
14,783	63,918	( 33,763 )
2,871	17,654	81,572
----- 17,654	----- 81,572	----- 47,809

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לפי דוח רווח והפסד  
 התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת  
 (נספח א')

**מזומנים, נטו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח ג')  
 רכישה נוספת בשותפות באיחוד יחסי (נספח ד')  
 עליה מאיחוד יחסי לאיחוד מלא (נספח ה')  
 מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר  
 השקעה במבנים להשכרה ובמקרקעין  
 רכישת רכוש קבוע אחר  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע  
 תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך  
 פרעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 השקעה ברכוש אחר  
 מתן הלוואות לזמן ארוך

**מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם  
 הוצאות תשקיף מדף  
 רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת  
 חזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי  
 אחרים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי  
 אחרים  
 פדיון אגרות חוב  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו  
 מימוש כתבי אופציה למניות  
 רכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת  
 חלוקת דיבידנד לבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת

**מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
-	6,500	-	הפרשה לירידת ערך הלוואה
11,758	15,105	15,769	פחת והפחתות
1,044	2,119	1,994	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
-	( 2,975 )	-	ירידה בהתחייבות בגין חברה כלולה לשעבר
( 3,874 )	10,133	( 12,296 )	מסים נדחים, נטו
			עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
302	( 29 )	305	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
( 199 )	( 95,558 )	( 16,571 )	הפסד ממכירת השקעה בחברה מאוחדת
-	1,738	-	עליית ערך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
561	( 1,790 )	( 154 )	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
95	4,422	-	ויתור של בעל שליטה על שכר
1,281	3,995	712	עליית ערך אגרות חוב
145	( 617 )	58	שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו
( 2,881 )	1,875	( 689 )	שחיקת (עליית ערך) השקעות לזמן קצר
-	( 24 )	( 307 )	רווח ממימוש השקעה לזמן ארוך
-	-	104	הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
-	-	1,825	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
8,232	( 55,106 )	( 9,250 )	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
548	2,934	( 879 )	ירידה (עלייה) בלקוחות
( 10,288 )	11,429	846	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,044	( 939 )	2,177	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
7,318	1,910	( 7,854 )	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
( 2,729 )	( 3,995 )	( 6,124 )	ירידה בזכאים ויתרות זכות
( 4,107 )	11,339	( 11,834 )	
4,125	( 43,767 )	( 21,084 )	

**נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
4,330	-	-	הוצאות נדחות באשראי
-	2,744	-	אשראי ספקים בגין רכוש קבוע
4,089	5,465	1,876	חייבים בגין רכוש קבוע
-	817	-	חייבים בגין מכירת השקעה בבת
-	-	800	זכאים בגין רכוש קבוע

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**נספח ג' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
( 200 )	( 2,659 )	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
5,674	2,377	-	רכוש קבוע
1,063	-	-	רכוש אחר
( 6,490 )	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
( 47 )	-	-	זכויות מיעוט ליום הרכישה
-	3,262	-	מוניטין שנוצר ברכישה
-	2,980	-	

**נספח ד' - רכישה נוספת בשותפות המאוחדות באיחוד יחסי**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
-	238	-	נכסים והתחייבויות של השותפות המאוחדת ליום הרכישה:
-	6,802	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	( 7,032 )	-	רכוש קבוע
-	6,600	-	הלוואות
-	6,600	-	הפרש מקורי מיוחס
-	6,608	-	

**נספח ה' - עליה מאיחוד יחסי לאיחוד מלא**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
-	( 3,449 )	-	נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:
-	3,080	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	5,955	-	רכוש קבוע
-	5,955	-	הפרש מקורי מיוחס
-	5,586	-	

**נספח ו' - תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
-	1,896	-	נכסים והתחייבויות של חברה שאוחדה ליום המימוש:
-	648	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	( 1,738 )	-	רכוש קבוע
-	806	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
-	806	-	

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים - חברה**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
24,688	73,810	33,036	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
( 23,499 )	( 83,958 )	( 39,523 )	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
..... 1,189	( ..... 10,148 )	( ..... 6,487 )	<b>מזומנים, נטו לפעילות שוטפת</b>
75	( 3,330 )	( 491 )	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	( 1,500 )	-	רכישת רכוש קבוע
348	928	1,159	רכישת השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
( 697 )	( 94,482 )	( 43,772 )	דיבידנד מחברות מאוחדות
1,884	61,256	11,225	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
-	767	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
( 87,579 )	-	-	מימוש השקעות לזמן קצר, נטו
( ..... 85,969 )	( ..... 36,361 )	( ..... 31,879 )	מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
			<b>מזומנים, נטו לפעילות השקעה</b>
92,633	50,000	51,431	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	( 351 )	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	215	הוצאות תשקיף מדף
-	-	1,378	מימוש כתבי אופציה למניה
( 6,826 )	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים
-	( 3,650 )	( 15,398 )	דיבידנד ששולם
..... 85,807	..... 46,350	..... 37,275	פדיון אגרות חוב
			<b>מזומנים, נטו מפעילות מימון</b>
1,027	( 159 )	( 1,091 )	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
259	1,286	1,127	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>1,286</u>	<u>1,127</u>	<u>36</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים - חברה**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
( 20,895 )	( 77,282 )	( 31,046 )	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	( 2,975 )	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר
287	367	669	פחת והפחתות
( 649 )	268	( 488 )	מסים נדחים, נטו
139	( 214 )	258	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
( 1,222 )	( 10,691 )	( 8,555 )	עליית ערך הלוואות לזמן ארוך שנתנו
1,922	4,842	825	עליית ערך אגרות חוב
95	4,422	-	ויתור של בעל שליטה על שכר
( 2,973 )	( 4 )	( 509 )	עליית ערך השקעות לזמן קצר
-	6,500	-	הפרשה לירידת ערך הלוואה
( 23,296 )	( 74,767 )	( 38,846 )	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
9,371	( 3,365 )	541	ירידה (עליה) בלקוחות
1,164	( 4,464 )	( 949 )	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
( 13 )	1,416	( 1,848 )	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
( 1,636 )	1,542	( 2,211 )	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
( 9,089 )	( 4,320 )	3,790	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
( 203 )	( 9,191 )	( 677 )	
( 23,499 )	( 83,958 )	( 39,523 )	

**נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
374	648	1,061	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-	40,000	-	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 1 - כללי

החברה התאגדה בחודש יולי 1975 בשם טרומאסבסט קירות מגן ומחיצות בע"מ. בחודש אוקטובר 1982 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ החל מחודש מרס 1993.

החברה היא בעלת רשיון קבלן לעבודות הנדסה בנאות, על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט - 1969 והיא רשומה בפנקס הקבלנים. על פי רשיון הקבלן, מסווגת החברה בסיווג ג' (ענף ראשי בניה) סוג 5, המתיר לה לבצע עבודות כאמור בהיקף בלתי מוגבל.

החברה והחברות המוחזקות שלה פועלות בעיקר בתחומים הבאים:

- (1) השכרת מבנים.
- (2) הקמת מבנים.
- (3) מתן שירותי ארכיבאות.
- (4) פעילות נוספת, בעיקר השכרת ציוד בניה ובטיחות.

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. כללי
- הדוחות ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג 1993.
- ב. הגדרות בדוחות כספיים אלו:
- החברה וילאר אינטרנשיונל בע"מ.
  - הקבוצה החברה וחברות ושותפויות מוחזקות שלה.
  - חברות מאוחדות חברות בהן יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה, למעט חברות מאוחדות באיחוד יחסי.
  - חברות ושותפויות מאוחדות באיחוד יחסי. חברה ושותפויות שמוחזקות בשליטה משותפת על ידי כל בעלי המניות או השותפים שלהם ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.
  - חברות ושותפויות מאוחדות או חברות מאוחדות באיחוד יחסי. מוחזקות
  - דיווח כספי נומינלי דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים.
  - מדד מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
  - מועד מעבר המועד שלאחריו החל הדיווח הכספי הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
  - סכום מותאם סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילוי דעת 23 ו-36.
  - סכום מדווח סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.
  - מוניטין עודף עלות הרכישה של השקעה בחברה מוחזקת על שוויין הנאות של נכסיה המזוהים בניכוי שוויין הנאות של התחייבויותיה המזוהות (לאחר ייחוס מסים) במועד הרכישה.
  - הפרש מקורי מיוחס עודף עלות ההשקעה, שניתן לייחסו לנכסים מזוהים ולהתחייבויות מזוהות של החברה המוחזקת (לאחר ייחוס מסים) במועד הרכישה.
  - צדדים קשורים כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
  - בעלי עניין כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג 1993.
  - בעלי שליטה כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

##### 1. תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה

בחודש יולי 2005, פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 בדבר מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה (להלן - "תקן 22"). תקן 22 קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים ומפרט את הגילוי הנדרש בגינם. דרישות ההצגה מתייחסות לסיווג של מכשירים פיננסיים מנקודת מבטו של המנפיק, כנכסים פיננסיים, כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירים הוניים, לסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים ורווחים הקשורים להם ולנסיבות שבהן יש לקזז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. תקן 22 דורש גילוי של מידע אודות גורמים המשפיעים על הסכום, העיתוי והוודאות של תזרימי המזומנים העתידיים של יישות, הקשורים למכשירים פיננסיים, ולמדיניות החשבונאית שיושמה ביחס למכשירים אלו. תקן 22 דורש גם גילוי מידע על המהות וההיקף של השימוש שהיישות עושה במכשירים פיננסיים, המטרות העסקיות שאותן הם משרתים, הסיכונים המתייחסים אליהם ומדיניות ההנהלה לבקרת הסיכונים הללו.

בהתאם לתקן 22, מכשירים פיננסיים מורכבים לא נגזרים, הכוללים הן רכיב הוני והן רכיב התחייבותי, יפוצלו לשני הרכיבים השונים ויוצגו בנפרד בהתאם להוראות התקן. כמו כן, עלויות עסקה (בניכוי כל הטבת מס קשורה) הנובעות מעסקה הונית מטופלות כהפחתה מההון העצמי ועלויות עסקה בגין התחייבות פיננסית מופחתות מההתחייבות הפיננסית ומובאות בחישוב שיעור הריבית האפקטיבית.

בנוסף, תקן 22 מבטל את ההוראות שנקבעו בגילויי דעת 48 ו-53 של לשכת רואי חשבון בישראל, כך שבדוחות הכספיים של החברה המחזיקה אין צורך ביצירת הפרשה להפסד, אשר צפוי עקב ירידה בשיעור החזקה הנובעת ממימוש ניירות ערך המיירים בחברה המוחזקת (להלן - הפרשה להפסד).

תקן 22 חל על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 את תקן 22 בדרך של "מכאן ולהבא". בהתאם להוראות תקן 22 מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.

מכשירים פיננסיים מורכבים, אשר הונפקו בתקופות שקדמו למועד תחילת תקן 22 וטרם הומרו או נפדו למועד זה, פוצלו למרכיבי הון והתחייבות. סך של 963 אלפי ש"ח פוצל מיתרת אגרות החוב להמרה וסווג מחדש כמרכיב במסגרת ההון העצמי, בעקבות כך גדל הניכיון בגין חלק אגרות החוב להמרה שסווג כהתחייבות.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

#### **2. תקן חשבונאות מספר 21 - רווח למניה**

בחודש פברואר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 21, בדבר "רווח למניה" (להלן - תקן 21). תקן 21 קובע את עקרונות חישוב והצגת הרווח הבסיסי למניה והרווח המדולל למניה ומבטל את גילוי דעת 55 של לשכת רואי חשבון בישראל, בדבר רווח למניה. תקן 21 קובע, בין היתר, כי השפעתם המדללת של מכשירים הניתנים להמרה למניות החברה ושל אופציות למניות החברה תיכלל ברווח המדולל למניה בלבד.

תקן 21 חל על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 את תקן 21 בדרך של הצגה מחדש של נתוני השוואה של הרווח למניה המתייחסים לתקופות קודמות.

#### **להלן השפעת ההצגה מחדש על נתוני הרווח**

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004			31.12.2005			
מבוקר			מבוקר			
לאחר הצגה מחדש	השינוי אלפי ש"ח	לפני הצגה מחדש	לאחר הצגה מחדש	השינוי אלפי ש"ח	לפני הצגה מחדש	
1.41	-	1.41	4.23	-	4.23	רווח בסיסי למניה (1)
(0.01)	0.05	(0.06)	(0.28)	0.19	(0.47)	תוספת לרווח
1.40	0.05	1.35	3.95	0.19	3.76	רווח בדילול מלא למניה

(1) אין השפעה על הרווח הבסיסי למניה בעקבות יישום התקן.

#### **3. תקן חשבונאות מספר 25 - הכנסות**

בחודש פברואר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 25, בדבר "הכנסות" (להלן - תקן 25) הקובע את הטיפול החשבונאי - הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות הנובעות מהעסקאות והאירועים הבאים:

- מכירת סחורות.
- הספקת שירותים.
- שימוש שעושים אחרים בנכסי הישות, המניבים ריבית, תמלוגים ודיבידנדים.

תקן 25 קובע, בין היתר, כי ישות תמדוד את הכנסותיה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהישות זכאית לקבל.

תקן 25 חל על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 את תקן 25 בדרך של "מכאן ולהבא". בהתאם להוראות תקן 25, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש. לאימוץ תקן 25 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

#### 4. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן) - הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת

בחודש מרס 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן), בדבר "הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת" (להלן - תקן 20), תקן 20 מחליף את תקן חשבונאות מספר 20 בדבר תקופת הפחתת מוניטין.

תקן 20 קובע כי מוניטין לא יופחת עוד באופן שיטתי, אלא לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה בת יש לבצע בחינה לירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר, אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של נכס זה, ואילו לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה מוחזקת, שאינה חברה בת, תבוצע בחינה לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך של ההשקעה בכללותה, אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של ההשקעה. כמו כן, קובע תקן 20 כי מוניטין שלילי שנוצר ברכישת חברה מוחזקת יוכר בדוח רווח והפסד בעת הרכישה.

בנוסף, תקן 20 קובע כי נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר לא יופחת, אלא תבוצע בחינה לירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר, אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של נכס זה.

תקן 20 חל על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 את תקן 20 בדרך של "מכאן ולהבא", למעט הטיפול במוניטין השלילי (ראה דוח על השינויים בהון העצמי).

#### ד. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

1. הסכומים המותאמים הכלולים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2004, נכללו בערכים נומינליים.

2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

#### 4. מאזן

א. פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.

ב. נכסים והתחייבויות צמודים נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

ג. השווי המאזני של השקעות בחברות מוחזקות וזכויות המיעוט בחברות מאוחדות נקבעו על בסיס הדוחות בסכומים מדווחים של חברות אלה.

#### 5. דוח רווח והפסד

א. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות, רווחי או הפסדי הון או שינויים במלאי) או מהפרשות מסוימות הכלולות במאזן (כגון: הפרשה לחופשה והבראה, מסים נדחים והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד) נגזרות מהתנועה בין יתרת פתיחה לבין יתרת סגירה.

ב. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

ג. חלק החברה וחלק המיעוט ברווחי חברות מוחזקות נקבעו על בסיס הדוחות בסכומים מדווחים של חברות אלה.

#### 7. דוח על השינויים בהון העצמי

דיבידנד שהוכרז בשנת הדיווח מוצג בערכים נומינליים.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ה. עסקאות במטבע חוץ

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמת במועד ההכרה הראשונית בשקלים בהתאם לשער החליפין של מטבע החוץ במועד העסקה.
2. פריטים כספיים במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן.
3. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא במונחי עלות היסטורית נקובה במטבע חוץ, מדווחים לפי שער החליפין במועד העסקה.
4. הפרשי שער מוכרים כהכנסות/הוצאות במועד התהוותם למעט היוון עלויות אשראי על פי הוראות תקן 3 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.

#### ו. תרגום דוחות של חברות מוחזקות בחו"ל - זרוע ארוכה

כל חברות הקבוצה בחו"ל מהוות זרוע ארוכה של החברה, כהגדרתה בתקן חשבונאות 13 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, ולפיכך הדוחות הכספיים שלהן תורגמו כאילו כל העסקאות של פעילות החוץ היו של החברה וזאת בהתאם לסעיף עסקאות במטבע חוץ כאמור בתקן לעיל.

#### ז. עקרונות איחוד הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאחדות שלה בהן לחברה יש שליטה. כמו כן, כוללים דוחות אלו חלק יחסי מסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של חברות ושותפויות המוחזקות בשליטה משותפת והמאחדות בדרך של איחוד יחסי בהתאם לשעורי ההחזקה בחברות אלו.
2. ההפרש המקורי המיוחס לנכסים של החברות המוחזקות מופחת בהתאם לאורך החיים של הנכסים האמורים או עם מימושם. סכומים אשר לא ניתן לייחסם כאמור, יהיו מוניטין, אשר לא יופחת. בקשר זה ראה גם ביאור 2 (ג) (4).
3. מוניטין שלילי (עודף חלקה של החברה בשוויים ההוגן של הנכסים המזוהים (לרבות נכסים בלתי מוחשיים) של החברה המוחזקת, בניכוי שוויין ההוגן של ההתחייבויות המזוהות (לאחר ייחוס מסים) של החברה המוחזקת על עלות הרכישה של ההשקעה בחברה המוחזקת) מנוכה תחילה מחלקה של החברה המחזיקה מהנכסים הלא מוחשיים, לאחר מכן מחלקה של החברה המחזיקה בנכסים הלא כספיים של החברה המוחזקת באופן יחסי לשוויים של נכסים אלה והיתרה, במידה וקיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד בעת הרכישה. ראה גם ביאור 2 (ג) (4).
4. יתרות ועסקאות הדדיות בין החברות שאוחדו ורווחים הדדיים בלתי ממומשים, בוטלו.
5. מניות החברה אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת ועל ידי החברה בעצמה הוצגו בשיטת "מניות באוצר".
6. אגרות חוב של החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת הופחתו מהתחייבות החברה בגין אגרות חוב.
7. פריטים על שעורי ההחזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות מוחזקות - ראה ביאור 35.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ח. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעורי השינוי בהם בתקופת החשבון:

<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	
100.6	103.0	102.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
4.31	4.60	4.23	דולר של ארה"ב (בש"ח ל 1-דולר)
5.88	5.45	5.56	אירו (בש"ח ל 1-אירו)
1.48	1.48	1.65	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

#### שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	
1.2	2.4	(0.1)	מדד המחירים לצרכן
(1.6)	6.9	(8.2)	דולר של ארה"ב
6.2	(7.3)	2.2	אירו
12.1	-	11.5	ליי רומני חדש

#### ט. מזומנים ושווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאין משועבדים, ושהתקופה עד למועד מימושם בעת השקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

#### י. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה או הנהלת חברות מאוחדות, גבייתם מוטלת בספק.

#### יא. מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין המיועדים לבניה

מלאי בניינים למכירה מוערך על פי הסכום נטו של:

עלויות של פרויקטים בהקמה או של פרויקטים גמורים, בניכוי הסכומים המצטברים שהוכרו כהוצאה (למעט הפרשה להפסדים) בגין אותם פרויקטים, עד תום תקופת הדיווח, בניכוי הפרשה להפסדים ובניכוי תקבולים מרוכשים בגין אותם פרויקטים במסגרת עסקאות שהן בגדר מכירה כאשר ההכרה בהכנסה מאותם פרויקטים טרם החלה.

יתרות זכות שנוצרו מחישוב סעיף זה כלולות בסעיף זכאים ויתרות זכות.

עלויות אשראי הונו עד למועד תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקטים של בנייה למכירה ובהתאם להוראות תקן 3 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

עלות הזכויות בקרקע נרשמת לפי סכום העלות החזויה של שירותי הבניה כנגד רישום התחייבות למתן שירותי בניה באותו הסכום. ההתחייבויות למתן שירותי בניה מסולקות בקצב השלמה של הפרוייקטים.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### י.ב. השקעות

##### 1. חברות מוחזקות

מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.  
חברות כלולות שלפי הוראות תקן 15 חלה ירידה בערך, יוצגו בניכוי ירידת הערך שנקבעה בהתאם לדרישות תקן 15 ובהתאם להבהרה מספר 1 והבהרה 6 (ו) לתקן.  
לגבי הצגת מוניטין והפרש מקורי מיוחס ראה סעיף ז' 2 לעיל.  
מוניטין הנובע מרכישה של חברה בת נבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה.

##### 2. בטוחות סחירות

מוצגות לפי הכללים שנקבעו בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל כלהלן:  
בטוחות סחירות שהן "השקעה שוטפת" - לפי שווי בבורסה או שער הפדיון ביום המאזן בניכוי הוצאות הכרוכות במימוש ניירות ערך.  
בטוחות סחירות שהן "השקעת קבע" - לפי העלות, אלא אם חלה ירידה בשווי שאינה בעלת אופי זמני.  
שינויים בערך של בטוחות סחירות המוצגות לפי שווי שוק כאמור לעיל, נזקפים לדוח רווח והפסד, גם אם טרם מומשו.

##### 3. השקעות אחרות

מוצגות לפי העלות, אשר על פי הערכת ההנהלה אינה גבוהה משווי ההוגן.

#### י.ג. רכוש קבוע

1. מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך על פי תקן חשבונאות מספר 15, במידה ונדרשו (בחברה ובמיוחד לא נדרשו). הפחת מחושב לפי "שיטת הקו הישר" על בסיס תקופת השימוש המשוערת בנכסים.
2. נכסים אשר נתקיימו התנאים לקבלת מענק השקעות בגינם, מוצגים בקיזוז סכום המענק שנתקבל עבורם או שעתיד להתקבל עבורם.
3. בגין רכוש קבוע בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, ואשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר, הווננו עלויות אשראי על פי הוראות תקן 3 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
4. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה, או משך חייהם המוערך, כנמוך שבהם.

#### י.ד. רכוש אחר והוצאות נדחות

1. הוצאות נדחות מוצגות לפי העלות בניכוי הפחתה נצברת. הפחתה מבוצעת לפי שיטת הקו הישר החל מתחילת ניצולם. תקופת הפחתה מתבססת על תקופת ההנאה מהן.
2. מסים נדחים - ראה סעיף כא להלן.

#### י.ו. אגרות חוב הניתנות להמרה במניות

הרכיב ההתחייבותי והרכיב ההוני הגלומים באגרות החוב להמרה הוכרו בנפרד במאזן. השווי ההוגן של רכיב ההתחייבות נקבע בהתבסס על שיעור הריבית המקובל לאגרות חוב בעלות מאפיינים דומים, שאינן כוללות אופציית המרה. יתרת התמורה יוחסה לאופציית ההמרה הגלומה באגרות החוב להמרה ומוצגת בהון העצמי. עלויות העסקה הוקצו באופן יחסי לרכיבי אגרת החוב להמרה כך שהחלק שיוחס לרכיב ההתחייבות הופחת מההתחייבות והובא בחשבון בחישוב שיעור הריבית האפקטיבי והחלק שיוחס לרכיב ההוני הופחת מההון העצמי.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

##### **ז. הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות**

החברה זוקפת בספריה הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בהתבסס על ניסיון העבר. הקטנת הפרשה נזקפת לדוח רווח והפסד כהקטנת הוצאות תיקונים בהם נושאת החברה בפועל או במועד סיום תקופת האחריות כמאוחר ביניהם.

##### **ז. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת**

מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת (להלן - "מניות באוצר") מוצגות לפי העלות ומופחתות מההון העצמי כרכיב נפרד.

##### **ח. תקופת המחזור התפעולי**

תחומי הפעילות של החברה (כולל באמצעות חברות מוחזקות שלה) הם שונים ומגוונים ומכאן שתקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה לעתים על שנה, במיוחד בהתייחס לעבודות בביצוע ועסקאות בניה בהן יכול המחזור התפעולי להתמשך עד שנתיים-שלוש שנים. לכן כולל הרכוש השוטף פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של כל תחום פעילות.

##### **ט. הכרה בהכנסות**

1. הכנסות ממכירת בניינים למכירה מוכרות, בהתאם להוראות תקן 2 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "תקן 2"), עם מכירת הדירות אך לא לפני ששיעור ההשלמה של הפרוייקט מהווה 25% לפחות ושיעור המכירות שנצברו מסך הכנסות הפרוייקט מהווה 50% או יותר. ההכנסה שתוכר תקבע על פי מכפלת תמורת המכירות, כהגדרתה בתקן 2, בשיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה של פרוייקט לתום תקופת הדיווח יחושב כיחס שבין עלויות ההשלמה שנצברו עד תום תקופת הדיווח לבין סך עלויות אלו ועלויות ההשלמה הנוספות החזויות עד לסיום הפרוייקט. כאשר צפוי הפסד מפרוייקט נזקפת לדוח רווח והפסד הפרשה להפסד צפוי. פרוייקט מייצג בניין או קבוצת בניינים - קבוצת בניינים תיחשב כפרוייקט אחד אם כל המבנים בקבוצה נמצאים באתר אחד, נבנים על פי אותה תוכנית בניה והיתר בניה והצעתם למכירה נעשית בעת ובעונה אחת. עלויות בניה משותפות למספר פרוייקטים סמוכים מיוחסות לפרוייקטים לפי התמורה היחסית הצפויה מכל פרוייקט.

2. הכנסות משכירות נרשמות באופן יחסי בהתאם לתקופות הסכמי השכירות.

3. הכנסות ממתן שירותי ארכיבאות נרשמות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכמי השירות, לגבי שירות מתמשך, או עם מתן השירות.

##### **כ. הנחות מספקים**

הנחות שוטפות מספקים נכללות בדוחות הכספיים עם קבלתן.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### כא. מסים על ההכנסה

1. חברות הקבוצה נוקטות בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותר בעתיד כפחת לצרכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצרכי מס לרבות הפסדי הון ושל "ניכוי בשל אינפלציה".
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.
3. חברות הקבוצה יוצרות נכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, בהתאם להערכת החברה כי צפויים רווחים חייבים במס בשנים הקרובות שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
4. חברות הקבוצה לא יצרו התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות, הנכללות בדוחות הכספיים על פי שיטת השווי המאזני. הפרשים זמניים אלו עשויים להתחייב במס, במידה והחברה תממש את השקעה בחברות המוחזקות. מכיוון שהשקעות אלה נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת החברה לממשן, לא נוצרה התחייבות כאמור.
5. חברות הקבוצה עשויות להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי חברות מוחזקות. תוספת מס זו נכללה בדוחות הכספיים בגין כל יתרת העודפים הצבורים של החברות המאוחדות בחו"ל.
6. חברות הקבוצה עשויות להתחייב במס, במידה ויחלקו רווחים, שפוטרו ממס כל עוד לא חולקו.
7. חברות הקבוצה יוצרות נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין ערך הנכסים וההתחייבויות במאזן הנמדדים בסכומים מדווחים לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים.

##### כב. עסקאות עם בעלי שליטה

טופלו בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996.

##### כג. מגזרי פעילות עסקיים

זיהוי המגזרים העסקיים ברי הדיווח נעשה על בסיס המבנה הארגוני של הקבוצה ושיטת הדיווח הכספי הפנימי שלה, בהתאם לעקרונות תקן חשבונאות מספר 11 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר דיווח מגזרי.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### כד. הסתייעות באומדנים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

##### כה. מכשירים פיננסיים

בביאור 32 ניתן גילוי אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לכללים הבאים:

1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הינו הסכום שתמורתו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות בעסקה בתום לב בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
2. כאשר מכשיר פיננסי נסחר בשוק פעיל ונזיל, שערו בשוק מספק את הראיה הטובה ביותר לשווי ההוגן.
3. כאשר קיימת פעילות לא תדירה בשוק, השוק אינו מבוסס היטב, נסחרים נפחים קטנים יחסית למספר היחידות הסחירות של המכשיר הפיננסי או כאשר שער השוק אינו זמין - ניתן להשתמש בטכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן (התייחסות לשווי השוטף בשוק של מכשיר אחר הזזה בעיקרו, יישום ניתוח תזרים מזומנים מנוכים ומודלים לתמחור אופציות).
4. הסכום הפנקסני של עלות היסטורית של סכומים לקבל ולשלם בתנאים רגילים של אשראי מסחרי מתקרב בדרך כלל לשווי הוגן.
5. השווי ההוגן של התחייבות בגין פיקדון ללא מועד פירעון מוגדר הינו הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.

##### כו. רווח למניה

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 21 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. ראה גם ביאור 2 (ג).

##### כז. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם

#### 1. תקן 29 בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (להלן: "תקן 29").

תקן 29 קובע כי ישויות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט ישויות שתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים של תאגיד חוץ), התשס"א-2000, חלות עליהן ואשר דוחותיהן הכספיים ערוכים שלא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008.

התקינה הבינלאומית שונה מהותית בנושאים מסוימים מהתקינה הישראלית והחברה נערכת ליישום המעבר לתקינה הבינלאומית בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בנושא - הכללת בביאור בדוחות הכספיים לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007 הכוללת את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2007 ואת נתוני דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007 לאחר שיושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

המעבר לדיווח בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS) יבוצע בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 (IFRS 1) הקובע את אופן האימוץ לראשונה של תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

#### 2. תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע:

בחודש ספטמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע (להלן - "תקן 27"). תקן 27 קובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע, כאשר הסוגיות העיקריות בטיפול חשבונאי ברכוש קבוע הן ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים והוצאות פחת והפסדים מירידת ערך, שיוכרו בהקשר אליהם.

תקן 27 קובע, בין היתר, כי העלות של פריט רכוש תוכר כנכס אם, ורק אם צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לפריט יזרמו אל הישות וכן העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן, וזאת בהתאם לעלות הפריט. לאחר ההכרה הראשונית, תבחר החברה במודל העלות או במודל ההערכה מחדש (שווי הוגן במועד הערכה מחדש) כמדיניותה החשבונאית ותיישם את אותה המדיניות לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע מאותה הקבוצה.

בנוסף, בהתאם לתקן 27, יש להפחית, בדרך כלל בדוח רווח והפסד, בנפרד כל חלק של רכוש קבוע בעל עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. שינויים מאומדנים קודמים שיושמו לעניין רכוש קבוע יטופלו כשינוי אומדן חשבונאי.

כמו כן, תקן 27 קובע כללים לענין הטיפול החשבונאי בהתחייבות בגין עלויות לפירוק ופינוי של פריט ושיקום האתר בו ממוקם הפריט, לרבות הטיפול החשבונאי בשינויים בהתחייבויות אלו.

החברה תיישם את הוראות תקן 27 החל מיום 1 בינואר 2007, בדרך של יישום למפרע, למעט הפרשים הנובעים בעת בחירה ביום 1 בינואר 2007 במודל הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית לגבי קבוצה של רכוש קבוע והטיפול בהתחייבויות בגין העלויות לפירוק ולפינוי של הפריט ושיקום האתר בו ממוקם הפריט שלא הוכרו בעת ההכרה הראשונית בעלות של פריט רכוש קבוע, לגביהם נקבעו בתקן 27 הוראות מעבר אחרות.

החברה בוחנת את השלכות השפעת תקן 27 על תוצאות הפעולות, המצב הכספי והונה העצמי.

#### 3. תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה:

בחודש דצמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה (להלן - "תקן 23"). תקן 23 אינו מחייב ישויות שחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 לא חל עליהן, כמו כן התקן לא יחול על עסקה של צירוף עסקים תחת אותה שליטה.

בהתאם לתקן 23 נכס (למעט חריגים), שהועבר לישות מבעל השליטה בה יוצג בדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. הפרש כלשהו בין סכום התמורה שנקבע לנכס לבין שווי ההוגן ייזקף להון העצמי. כמו כן, נכס (למעט חריגים), שהועבר מהישות לבעל השליטה בה ייגרע מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן כאשר ההפרש בין השווי ההוגן של הנכס לבין הערך בספרים במועד ההעברה ייזקף כרווח או כהפסד, וההפרש בין סכום התמורה שנקבע לבין שווי ההוגן של הנכס במועד ההעברה ייזקף להון העצמי.

בנוסף, תקן 23 קובע כי בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, תגרע ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שוויה ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שוויה ההוגן במועד הסילוק ייזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד הסילוק לבין סכום התמורה שנקבע ייזקף להון העצמי.

כמו כן, על פי תקן 23, הלואה שניתנה לבעל השליטה או הלואה שהתקבלה מבעל השליטה תוצג במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של הישות כנכס או כהתחייבות, לפי העניין, על פי שוויה ההוגן כאשר ההפרש בין סכום ההלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שוויה ההוגן במועד ההכרה לראשונה ייזקף להון העצמי. לאחר ההכרה לראשונה, תוצג ההלוואה בדוחות הכספיים של הישות בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית למעט מקרים בהם בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הצגה בשווי הוגן.

תקן 23 יחול על עסקאות בין הישות לבין בעל השליטה בה שיבוצעו לאחר ה- 1 בינואר 2007 וכן על הלואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן 23 החל ממועד תחילתו.

להערכת החברה השפעת תקן 23 על תוצאות הפעולות, המצב הכספי והונה העצמי, אינה צפויה להיות מהותית.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

#### 4. תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדל"ן להשקעה:

בחודש פברואר 2007 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדל"ן להשקעה (להלן: "תקן 16"). תקן 16 קובע את הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה ואת דרישות הגילוי הקשורות.

נדל"ן להשקעה מוגדר בתקן 16 כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

תקן 16 קובע כי המדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, מתיר תקן 16 לישות לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקבי של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה למעט חריגים שנקבעו בתקן:

א. מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה ימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או בהפסד.

ב. מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך.

בנוסף, תקן 16 עוסק גם בנושאים אלו - סיווג זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית כנדל"ן להשקעה, אופן קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הטיפול הנדרש במעבר מנדל"ן להשקעה ובמעבר לנדל"ן להשקעה, הטיפול החשבונאי בעת מימוש של נדל"ן להשקעה ודרישות גילוי נרחבות לעניין נדל"ן להשקעה.

החברה תיישם את הוראות תקן 16 בדוחות הכספיים החל מהתקופה השנתית הראשונה המתחילה ביום 1 בינואר 2007 או לאחר מכן.

החברה בוחנת את השלכות תקן 16 על תוצאות הפעילות, המצב הכספי והונה העצמי.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים**

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
132	3	867	696	<b>במטבע ישראלי:</b> בקופה ובבנקים פקדונות (1)
961	-	5,044	4,129	
1,093	3	5,911	4,825	
34	33	7,361	2,377	<b>במטבע חוץ:</b> בבנקים פקדונות (2)
-	-	68,300	40,607	
1,127	36	81,572	47,809	
4%	-	4%	4.2%	(1) לא צמודים. שיעור הריבית השנתית הממוצעת
-	-	3%	4.1%	(2) שיעור הריבית השנתית הממוצעת

**ביאור 4 - השקעות לזמן קצר**

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
22	37	22	37	<b>א. הרכב</b> <b>בטוחות סחירות:</b> מניות
8,751	9,245	-	-	<b>הלוואות לזמן קצר:</b> לחברה מאוחדת (א)
-	-	5,174	-	לבעל מניות חברה מאוחדת באיחוד יחסי
-	-	6,905	-	לבעל מניות חברה מאוחדת באיחוד יחסי
-	-	6,260	6,280	לבעלי המניות של חברה כלולה לשעבר (ב)
-	-	1,494	1,545	לבעל מניות חברה מאוחדת באיחוד יחסי (ג)
2,500	2,500	2,500	2,500	לאחרים (ד)
-	-	-	3,068	לאחרים (ה)
-	-	102	104	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ו)
11,273	11,782	22,457	13,534	

- א. היתרה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.1%.
- ב. היתרה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית.
- ג. היתרה צמודה לליי הרומני החדש.
- ד. ראה ביאור 21 ב' 3.
- ה. היתרה צמודה לאירו ונושאת ריבית בשיעור הליבור אירו + 3.5%.
- ו. ראה ביאור 9.
- ז. לגבי שעבודים - ראה ביאור 21.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - לקוחות**

חברה		מאוחד		א. הרכב
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
1,086	3,251	8,351	10,715	חשבונות פתוחים בשקלים
-	-	2,133	2,470	חשבונות פתוחים במט"ח
5,399	2,309	1,511	773	הכנסות לקבל (1)
27	411	1,927	2,043	המחאות לגבייה
6,512	5,971	13,922	16,001	
-	-	( 3,055 )	( 4,255 )	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
6,512	5,971	10,867	11,746	
5,207	2,224	795	698	(1) כולל מחברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי

ב. לגבי לקוחות עיקריים - ראה ביאור 23 ב' 2.

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה**

חברה		מאוחד		הרכב:
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
76	189	146	260	עובדים (1)
3,372	2,972	9,183	8,454	מוסדות
-	-	883	1,887	בעלי מניות בחברות מוחזקות (1)
2,078	3,300	-	-	חברות מאוחדות (1)
14	-	8	-	חברות מאוחדות באיחוד יחסי (1)
938	1,027	6,386	6,050	מסים נדחים (ראה ביאור 18)
186	212	594	689	הוצאות מראש
-	-	433	510	שותפים בעסקאות מאוחדות באיחוד יחסי (1)
-	-	6,965	7,441	חייבים בגין רכוש קבוע
-	-	110	147	מקדמות לספקים
16	18	137	101	חייבים אחרים
-	-	817	-	חייבים בגין מכירת השקעה
6,680	7,718	25,662	25,539	

(1) היתרות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 7 - מלאי בניינים למכירה**

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
46,100	68,699	57,727	81,645	א. הרכב עלויות שנצברו (1) בניכוי - החלק שנזקף לרווח והפסד
( 36,546 )	( 57,300 )	( 43,595 )	( 68,325 )	
9,554	11,399	14,132	13,320	
27	24	27	24	בניכוי - תקבולים ממזמיני עבודה
<u>9,527</u>	<u>11,375</u>	<u>14,105</u>	<u>13,296</u>	
7,794	10,391	7,794	10,391	(1) הרכב עלויות שנצברו
7,411	11,339	10,809	14,782	זכויות במקרקעין
6,445	9,362	7,038	12,144	חומרים
21,335	31,093	25,392	31,582	שכר עבודה ונלוות
3,115	6,514	6,694	12,746	קבלני משנה
				אחרות
<u>46,100</u>	<u>68,699</u>	<u>57,727</u>	<u>81,645</u>	

ב. לעניין התקשרויות לביצוע עבודות - ראה ביאור 21.

ג. לגבי שעבודים - ראה ביאור 21.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות**

חברה		
<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	
		<b>א. הרכב</b>
		<b>השקעה במניות:</b>
93,303	93,303	עלות המניות
<u>1,357</u>	<u>1,357</u>	עודף שווי מאזני, נטו – סכום מקורי
94,660	94,660	שווי מאזני לתאריך הרכישה
207,823	239,079	רווחים שנצברו מיום הרכישה, נטו
( <u>3,836</u> )	( <u>4,995</u> )	בניכוי דיבידנד שהתקבל
298,647	328,744	שווי מאזני לתאריך המאזן
1,385	1,385	יתרת מוניטין
( <u>64,574</u> )	( <u>64,574</u> )	בניכוי מניות החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת
( <u>1,649</u> )	( <u>616</u> )	בניכוי מניות החברה שמומנו מהלוואות של חברה מאוחדת
-	( <u>1,300</u> )	בניכוי אג"ח להמרה של החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת
( <u>177</u> )	( <u>177</u> )	בניכוי קרן הון
----- 233,632	----- 263,462	
		<b>הלוואות:</b>
150,000	199,286	לחברה מאוחדת (1)
17,983	10,849	לחברות מאוחדות (2)
<u>527</u>	<u>-</u>	לחברה מאוחדת
----- 168,510	----- 210,135	
<u>402,142</u>	<u>473,597</u>	

התנאים ליום 31.12.2006:

- (1) צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.1%.
- (2) צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. השקעות בחברות מאוחדות באיחוד יחסי:**

להלן פרטים בדבר חלק חברה מאוחדת בסעיפים שונים של הדוחות הכספיים המאוחדים באיחוד יחסי:

מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	
83,521	13,757	נכסים שוטפים
26,576	2,242	נכסים שאינם שוטפים
( 20,162 )	( 3,021 )	התחייבויות שוטפות
( 10,367 )	( 618 )	התחייבויות לזמן ארוך
9,892	4,693	הכנסות
( 3,691 )	( 1,586 )	הוצאות

**ג. פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה:**

מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	
6,881	-	נכסים
10,521	-	הכנסות
2,052	-	רווח נקי
3,262	-	מוניטין

**פרטים בדבר חברות שיצאו מאיחוד:**

מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	
3,424	-	נכסים
503	-	מכירות

ד. בחודש יוני 2004 רכשה חברה מאוחדת 50% מהון המניות של חברה פרטית שהואגדה ונרשמה ברומניה (להלן - "החברה הרומנית"). לחברה הרומנית הועמדו הלוואות, חלקם על ידי בעלי המניות וחלקם על ידי בנקים. החברה הרומנית רכשה מבנה משרדים בבוקרשט, רומניה בשטח של כ- 9,000 מ"ר בסכום של 8 מיליון יורו. המבנה עבר שיפוץ כללי והתחיל להניב בשנת 2005.

בחודש פברואר 2006 מכרה החברה הרומנית את מבנה המשרדים. חלק החברה ברווח לפני מס כ- 14 מיליון ש"ח.

ה. בחודש אוקטובר 2004 רכשה החברה הרומנית מרכז קניות בבוקרשט, רומניה בשטח להשכרה של כ- 20,000 מ"ר בעלות של כ-21 מיליון דולר, מרכז הקניות התחיל להניב ברבעון הרביעי של 2005. בחודש נובמבר 2005 מכרה החברה הרומנית את מרכז הקניות. חלק החברה ברווח ממכירת המרכז הסתכם בכ- 64 מיליון ש"ח לפני מס.

ו. בחודש ינואר 2005 רכשה חברה מאוחדת 100% מהון המניות של חברה פרטית העוסקת במתן שירותי ארכיבאות תמורת כ- 3 מיליון דולרים. בעקבות רכישת החברה גדל מספר התיבות המנוהלות על ידי חברות מאוחדות בכ- 530 אלפי תיבות והגיע לכ- 2 מיליון תיבות.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**

**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

- ז. בחודש ינואר 2005 רכשה חברה מאוחדת 20% מזכויות הבעלות במקבצי דיור המושכרים לחברת עמידר תמורת כ- 13 מיליוני ש"ח. לאחר הרכישה חלקה של החברה המאוחדת בזכויות הבעלות הוא 66.66%.
- ח. בחודש אפריל 2005 מכרה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (50%) ברומניה מבנה משרדים שבנייתו הושלמה בשנת 2004 ושטחו כ-15,000 מ"ר בבוקרשט, רומניה. חלק החברה ברווח ממכירת המבנה הסתכם בכ-23 מיליוני ש"ח לפני מס.
- ט. בחודש ספטמבר 2005 רכשה חברה מאוחדת 50% נוספים ממניות חברה רומנית בתמורה ל- 5.6 מיליוני ש"ח. לאחר הרכישה חלקה של החברה המאוחדת הינו 100%.
- י. בחודש נובמבר 2005 מכרה חברה מאוחדת את מניותיה בחברה ברומניה שהיתה מאוחדת באיחוד יחסי (50%) בתמורה לכ- 817 אלפי ש"ח. החברה רשמה הפסד הון בגין מכירה זו בסך 1,738 אלפי ש"ח.
- יא. בחודש דצמבר 2005 מכרה חברה מאוחדת ברומניה מבנה משרדים, ששטחו כ-4,000 מ"ר בבוקרשט, רומניה. הרווח ממכירת המבנה הסתכם בכ- 8 מיליוני ש"ח לפני מס.
- יב. בחודש אפריל 2006 רכשה חברה מאוחדת מבנה משרדים בשטח של כ- 5,500 מ"ר בפתח תקוה בתמורה לסך של 6,300 אלפי \$. המבנה מושכר במלואו תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 600 אלפי \$.
- יג. בחודש אפריל 2006 רכשה חברה מאוחדת זכויות ב - 157 יחידות דיור מתוך 168 יחידות דיור בבניין המשמש כ"מקבץ דיור" בבאר שבע בתמורה לסך של 41,000 אלפי ש"ח. מקבץ הדיור מושכר לחברת עמידר לתקופה של 40 חודשים מיום הרכישה עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. להערכת מנהלי החברה דמי השכירות השנתיים בניכוי הוצאות אחזקה יסתכמו ב- 4,200 אלפי ש"ח.
- יד. בחודש יוני 2006 מכרה חברה מאוחדת מבנה תעשייתי בשטח של כ- 10,000 מ"ר בנצרת עילית. הרווח לפני מס ממכירת המבנה הינו כ- 2.8 מיליוני ש"ח.
- טו. לגבי רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת - ראה ביאור 22.
- טז. פרטים על שיעורי החזקה בחברות המוחזקות - ראה ביאור 35.
- יז. בשנת 2006 קיבלה החברה דיבידנד מחברה מאוחדת בסך 1,159 אלפי ש"ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 9 - השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות**

א. ההרכב:

מאוחד	
31.12.2005	31.12.2006
325	-
<u>1,995</u>	<u>1,834</u>
<u><u>2,320</u></u>	<u><u>1,834</u></u>

השקעה  
 הלוואות לזמן ארוך (ב)

ב. הלוואות לזמן ארוך

מאוחד		שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית 31.12.2006	בסיס הצמדה
31.12.2005	31.12.2006			
1,086	1,104		-	-
<u>1,011</u>	<u>834</u>	10%	10%	דולר
2,097	1,938			
( 102 )	( 104 )			
<u><u>1,995</u></u>	<u><u>1,834</u></u>			

1. ההרכב

לבעלי מניות של חברה כלולה לשעבר  
 לאחרים

בניכוי - חלויות שוטפות

2. מועדי מימוש לפי שנים לאחר תאריך המאזן

104	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
1,219	בשנה השניה
128	בשנה השלישית
141	בשנה הרביעית
157	בשנה החמישית
189	מעל חמש שנים
<u><u>1,938</u></u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - רכוש קבוע**

ב. ליום 31.12.2006

1. במאזן המאוחד

סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	ציוד תפעולי	ציוד בניה ובטיחות	מבנים להשכרה		
						מבנים	קרקע	
447,112	12,683	6,496	4,692	26,768	13,860	294,315	88,298	<b>עלות:</b>
101,182	1,055	287	294	4,543	237	72,876	21,890	ליום 1 בינואר 2006
( 39,459 )	-	-	( 808 )	( 440 )	-	( 27,744 )	( 10,467 )	תוספות
508,835	13,738	6,783	4,178	30,871	14,097	339,447	99,721	גריעות
								ליום 31 בדצמבר 2006
78,714	3,880	2,927	1,702	14,311	10,245	45,649	-	<b>פחת נצבר:</b>
12,797	1,403	798	617	3,481	734	5,764	-	ליום 1 בינואר 2006
( 1,767 )	-	-	( 468 )	( 157 )	-	( 1,142 )	-	תוספות
89,744	5,283	3,725	1,851	17,635	10,979	50,271	-	גריעות
								ליום 31 בדצמבר 2006
<u>419,091</u>	<u>8,455</u>	<u>3,058</u>	<u>2,327</u>	<u>13,236</u>	<u>3,118</u>	<u>289,176</u>	<u>99,721</u>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006</b>
<u>368,398</u>	<u>8,803</u>	<u>3,569</u>	<u>2,990</u>	<u>12,457</u>	<u>3,615</u>	<u>248,666</u>	<u>88,298</u>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2005</b>
	<u>10-20</u>	<u>6-33</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	שעורי הפחת ב- %
	<u>10</u>	<u>6-33</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	שעור הפחת העיקרי ב- %

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)**

ב. ליום 31.12.2006 (המשך)

2. במאזן החברה

סך הכל	ציד וריהוט משרדי	כלי רכב	ציד בניה	שיפורים במושכר
6,390	2,223	299	1,568	2,300
491	261	-	230	-
<u>6,881</u>	<u>2,484</u>	<u>299</u>	<u>1,798</u>	<u>2,300</u>
2,334	1,022	266	985	61
669	204	33	144	288
<u>3,003</u>	<u>1,226</u>	<u>299</u>	<u>1,129</u>	<u>349</u>
<u>3,878</u>	<u>1,258</u>	<u>-</u>	<u>669</u>	<u>1,951</u>
<u>4,056</u>	<u>1,201</u>	<u>33</u>	<u>583</u>	<u>2,239</u>
	<u>6-33</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>12.5</u>
	<u>15-20</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>12.5</u>

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2006  
תוספות

ליום 31 בדצמבר 2006

**פחת נצבר:**

ליום 1 בינואר 2006  
תוספות

ליום 31 בדצמבר 2006

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006**

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2005**

שעורי הפחת ב-%

שעור הפחת העיקרי ב-%

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)**

**ג. פרטים נוספים**

1. נתונים נוספים בקשר עם היתרה המופחתת של הרכוש הקבוע:

מאוחד				
31.12.2005		31.12.2006		
פחת שנצבר	עלות	פחת שנצבר	עלות	
17,783	65,987	19,093	65,987	מענקי השקעה שהתקבלו
-	4,504	-	4,504	עלויות אשראי שהונו לקרקע

2. הזכויות במקרקעין הן בעיקרן זכויות מכח חוזי חכירה וחוזי פיתוח של חברות מאוחדות עם מנהל מקרקעין ישראל והממונה על הרכוש הנטוש. זכויות החכירה הינן בעיקר לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2037-2098 ובחלק מחוזי החכירה לחברות המאוחדות אופציה להאריך ב- 49 שנים נוספות. עקרונות כלליים של הסכמי הפיתוח קובעים כי במקרים של הפרתם, על היזם לפנות את המגרש ולהחזירו למנהל מקרקעי ישראל, ובמקרה כזה יהיה היזם זכאי להשבת הכספים ששילם למנהל על פי הסכם הפיתוח בניכוי מסים, הלוואות, פיצויים מוסכמים ודמי שימוש ראויים.

מקרקעין עליהם בנויים מקבצי דיור בחיפה וכן מבנה בפתח תקוה שעלותם המופחתת ליום 31.12.2006 הסתכמה בסך 86,070 אלפי ש"ח הינם בבעלות חברה מאוחדת ושותפות מאוחדת באיחוד יחסי.

מקרקעין ברומניה, שעלותם המופחתת ליום 31.12.2006 מסתכמת בסך 18,598 אלפי ש"ח, הינם בבעלות חברות מוחזקות.

3. מרבית המבנים מושכרים לתקופות של 2-7 שנים. דמי השכירות צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.

4. בניית רוב מבני התעשייה נעשית על ידי החברה.

ד. **לגבי שעבודים** – ראה ביאור 21.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 11 - רכוש אחר והוצאות נדחות**

א. הרכב

מאוחד			
31.12.2005	31.12.2006		
יתרה מופחתת	יתרה מופחתת	הפחתה שנצברה	עלות
10,013	9,672	6,446	16,118
3,189	9,928	5,060	14,988
4,724	4,199	1,049	5,248
2,107	740	3,590	4,330
3,963	3,923	-	3,923
1,221	-	-	-
-	351	-	351
<u>25,217</u>	<u>28,813</u>	<u>16,145</u>	<u>44,958</u>

מוניטין (ב)  
הוצאות נדחות (ג)  
הוצאות נדחות (ד)  
הוצאות נדחות (ה)  
מסים נדחים (ו)  
הוצאות הנפקת אגרות חוב (ז)  
הוצאות תשקיף מדף

  

חברה			
31.12.2005	31.12.2006		
יתרה מופחתת	יתרה מופחתת	הפחתה שנצברה	עלות
2,166	2,234	-	2,234
-	351	-	351
1,221	-	-	-
<u>3,387</u>	<u>2,585</u>	<u>-</u>	<u>2,585</u>

מסים נדחים (ו)  
הוצאות תשקיף מדף  
הוצאות הנפקת אגרות חוב (ז)

- ב. המוניטין נובע מרכישת חברות מאוחדות. ראה גם ביאור 2ג' (4).
- ג. הוצאות נדחות הינן הוצאות הכרוכות בהשגת חוזה שכירות ומופחתות על פני תקופת השכירות (5-7 שנים).
- ד. הוצאות נדחות הינן הוצאות בגין חוזה לאי תחרות הנובעות מרכישת חברה מאוחדת, ומופחתות על פני תקופת החוזה (10 שנים).
- ה. הוצאות נדחות הינן הוצאות הכרוכות בהשגת חוזה בניה, ומופחתות על פי התקדמות העבודה.
- ו. מסים נדחים נובעים בעיקר מהפסדים לצרכי מס הכנסה שהחברה צופה כי ימומשו. המסים הנדחים יופחתו על בסיס מימוש ההפסדים לצרכי מס. ראה גם ביאור 18.
- ז. לאור יישום תקן 22, הוצאות אלו מנוכות מיתרת אגרות החוב ונלקחות בחשבון בחישוב הריבית האפקטיבית.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**

א. הרכב

<u>מאוחד</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>בסיס</u>	
<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>הצמדה</u>	
		%		
74	1,391	6	לא צמוד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
59	-			אשראי לזמן קצר מבעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות באיחוד יחסי
2,002	-			הלוואה לזמן קצר מחברה מאוחדת באיחוד יחסי לשעבר
216	-	-	ליי רומני	אשראי לזמן קצר מבעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות באיחוד יחסי
<u>1,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>לא צמוד</u>	אשראי לזמן קצר מאחרים
3,851	1,391			
<u>15,432</u>	<u>9,881</u>			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 15)
<u>19,283</u>	<u>11,272</u>			
<u>חברה</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>בסיס</u>	
<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>הצמדה</u>	
		%		
<u>-</u>	<u>1,378</u>	6	לא צמוד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ב. לגבי בטחונות וערבויות - ראה ביאור 21.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 13 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים**

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
4,237	2,318	6,525	5,096	חשבונות פתוחים בשקלים
-	-	2,209	794	חשבונות פתוחים במט"ח
3,709	3,600	7,000	3,774	הוצאות לשלם
235	52	2,461	677	המחאות לפרעון
<u>8,181</u>	<u>5,970</u>	<u>18,195</u>	<u>10,341</u>	

**ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות**

**א. הרכב**

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
2,041	2,238	3,421	3,674	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
-	46	15,727	6,761	מוסדות
4	-	1,804	1,777	הכנסות מראש
1,514	950	1,514	950	התחייבות למתן שירותי בנייה
562	1,062	5,815	6,874	מקדמות מלקוחות (ב)
-	-	15,515	1,788	מסים נדחים (ראה ביאור 18)
-	-	305	401	פקדונות משוכרים
2,037	4,586	-	-	חברות מאוחדות (ג)
-	13	325	410	חברות מאוחדות באיחוד יחסי (ג)
-	493	-	493	בנוס לשלם לבעל שליטה
-	-	-	800	זכאים בגין רכוש קבוע
3,757	4,183	2,884	3,061	ריבית לשלם
11	145	714	2,005	הוצאות לשלם וזכאים אחרים
<u>9,926</u>	<u>13,716</u>	<u>48,024</u>	<u>28,994</u>	

**ב. מקדמות מלקוחות**

20,043	40,404	31,929	58,530	תקבולים ממזמיני עבודה
( 19,481 )	( 39,342 )	( 26,545 )	( 52,442 )	בניכוי – הכנסות שהוכרו עד תום תקופת הדוח
562	1,062	5,384	6,088	
-	-	431	786	מקדמות אחרות
<u>562</u>	<u>1,062</u>	<u>5,815</u>	<u>6,874</u>	

**ג. פרטים נוספים**

היתרות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 15 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים**

א. הרכב

מאוחד	
31.12.2005	31.12.2006
62,728	37,413
( 15,432 )	( 9,881 )
<u>47,296</u>	<u>27,532</u>

התחייבויות לזמן ארוך  
 בניכוי - חלויות שוטפות

ב. פירוט ההרכב לפי בסיס הצמדה ושיעורי ריבית

מאוחד		שיעור ריבית שנתית %	בסיס הצמדה
31.12.2005	31.12.2006		
80	32		לא צמוד:
38,275	29,644	4.4-4.6	מדד:
12,956	6,068	5.5-5.7	בניכוי - חלויות שוטפות
( 15,432 )	( 9,881 )		אירו:
<u>35,799</u>	<u>25,831</u>		
9,658	-		
<u>1,759</u>	<u>1,669</u>		
<u>11,417</u>	<u>1,669</u>		
<u>47,296</u>	<u>27,532</u>		

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	
15,432	9,881	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
9,888	10,292	בשנה השניה
10,332	6,567	בשנה השלישית
6,599	6,412	בשנה הרביעית
6,328	2,592	בשנה החמישית
<u>14,149</u>	<u>1,669</u>	מעל חמש שנים
<u>62,728</u>	<u>37,413</u>	

ד. לחברות הקבוצה אין דרישה מצד נותני האשראי לאמות מידה פיננסיות (Covenants).

ה. לגבי בטחונות - ראה ביאור 21.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 16 - אגרות חוב הניתנות להמרה למניות**

א. הרכב

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
101,507	101,212	68,201	61,582	ערך נקוב
2,405	3,772	2,029	2,233	בניכוי - נכיון
-	815	-	815	בניכוי - הוצאות הנפקה
99,102	96,625	66,172	58,534	
-	16,869	-	10,264	בניכוי - חלות שוטפת
<u>99,102</u>	<u>79,756</u>	<u>66,172</u>	<u>48,270</u>	

ב. מועדי הפרעון לפי שנים לאחר תאריך המאזן

חברה		מאוחד		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
-	16,869	-	10,264	בשנה הראשונה (חלות שוטפת)
16,918	16,869	11,367	10,264	בשנה השנייה
16,918	16,869	11,367	10,264	בשנה השלישית
16,918	16,869	11,367	10,264	בשנה הרביעית
16,918	16,869	11,367	10,264	בשנה החמישית
33,835	16,867	22,733	10,262	מעל חמש שנים
<u>101,507</u>	<u>101,212</u>	<u>68,201</u>	<u>61,582</u>	

ג. פרטים נוספים

ביום 25.3.2004 הנפיקה החברה, על פי תשקיף, אגרות חוב ביחד עם כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וביחד עם כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות בתמורה ל- 47.5 מיליוני ש"ח שיוחסה לאגרות החוב, כלהלן:

1. אגרות חוב (סדרה 2), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בע.ג. כולל של 50,000,000 ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.2%, (שיעור ריבית אפקטיבית 5.6%) צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2004 ועומדות לפרעון בשישה תשלומים שווים ורצופים, ביום 31 בחודש מרס של כל אחת מהשנים 2007 ועד 2012. אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 17.3.2012, למעט בימים 18 עד 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2007 - 2011. שער ההמרה לפיו ניתן להמיר את אגרות החוב למניות הוא ביחס שלפיו כל 25 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב ניתנים להמרה במניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב אינה מובטחת בשעבוד. החברה תהיה רשאית ליצור, ללא כל מגבלה, שעבודים מכל מין וסוג שהוא על כל נכסיה הבלתי משועבדים לטובת כל אדם.

2. 500,000 כתבי אופציה (סדרה 3) שניתנו למימוש לאגרות חוב (סדרה 2) של החברה.

במהלך שנת 2004 מומשו 477,697 כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה 2) מהן 320,749 על ידי חברה מאוחדת. יתר כתבי האופציה פקעו. תמורת ההמרה לאגרות חוב בניכוי חלקה של החברה המאוחדת הסתכמו בסך 15,226 אלפי ש"ח.

לתאריך המאזן טרם הומרו אגרות חוב למניות.

לאחר תאריך המאזן הומרו 3,043,200 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 121,728 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

לגבי הנפקת כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות - ראה ביאור 22.

בחודש ינואר 2006 פנתה חברה מאוחדת לציבור בהצעת רכש רגילה, לרכישת עד 65,220,800 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה המהוות כ- 66.71% מיתרת אגרות החוב (סדרה 2) של החברה שבמחזור, וזאת במחיר של 1.11 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) בתמורה כוללת של 72,395 אלפי ש"ח.

בהצעת רכש זו, רכשה החברה המאוחדת, 5,706,749 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, במחיר של 1.11 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) ובתמורה כוללת של כ-6,334 אלפי ש"ח.

בנוסף, בתקופת הדוח רכשה החברה המאוחדת 496,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה 2) במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת של 537 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדוח, מחזיקה חברה מאוחדת ב- 38,283 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, המהוות כ-40% מאגרות חוב (סדרה 2) שבמחזור.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 17 - אגרות חוב**

א. הרכב

מאוחד וחברה		
31.12.2005	31.12.2006	
47,819	83,792	
-	389	ערך נקוב
-	124	בניכוי - נכיון
47,819	83,279	בניכוי - הוצאות הנפקה
7,357	15,235	
40,462	68,044	בניכוי - חלות שוטפת

ב. מועדי הפרעון לפי שנים לאחר תאריך המאזן

מאוחד וחברה		
31.12.2005	31.12.2006	
7,357	15,235	בשנה הראשונה (חלות שוטפת)
7,357	15,235	בשנה השניה
7,357	15,235	בשנה השלישית
7,357	15,235	בשנה הרביעית
7,357	15,235	בשנה החמישית
11,034	7,617	מעל חמש שנים
47,819	83,792	

ג. פרטים נוספים

- ביום 31.3.2005 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בע.ג. כולל של 50,000,000 ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8%, צמודות קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2005 ועומדות לפירעון ב-14 תשלומים חצי שנתיים שווים ורצופים והחל מיום 3.10.2005 ועד 3.4.2012. התמורה בגין אגרות החוב התקבלה ביום 3.4.2005.
- ביום 1.1.2006 הנפיקה החברה אגרות חוב בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בדרך של הגדלת סדרה ג'. אגרות החוב, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בע.ג. כולל של 50,000,000 ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8%, צמודות קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2005 ועומדות לפירעון ב-13 תשלומים חצי שנתיים שווים ורצופים והחל מיום 3.4.2006 ועד 3.4.2012. אגרות החוב הונפקו בתמורה כוללת של כ-51 מיליוני ש"ח, בריבית אפקטיבית של 5.2%.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - מסים נדחים**

א. הרכב

1. **דוח המאוחד**

מסוים נדחים בגין								
רכוש קבוע	הפסדים לצרכי מס (1)	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	הפרשה לחופשה והבראה	חברות בחו"ל (2)	עבודות ממושכות	חובות מסופקים	אגרות חוב	סך הכל
( 18,971 )	8,521	698	433	( 17,328 )	603	843	-	( 25,201 )
231	( 1,324 )	65	( 49 )	13,236	124	( 57 )	70	12,296
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	( 278 )	( 278 )
( 18,740 )	7,197	763	384	( 4,092 )	727	786	( 208 )	( 13,183 )

יתרה ליום 1.1.2006  
שינויים בשנת 2006:  
תנועה בשנת 2006  
יישום לראשונה של תקן חשבונאי

יתרה ליום 31.12.2006

2. **דוח החברה**

מסוים נדחים בגין							
רכוש קבוע	הפסדי הון לצרכי מס	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	הפרשה לחופשה והבראה	עבודות ממושכות	רווח שטרם מומש	אגרות חוב	סך הכל
40	1,625	501	335	603	4,746	-	7,850
4	-	65	( 35 )	123	152	179	488
_____	_____	_____	_____	_____	_____	( 698 )	( 698 )
44	1,625	566	300	726	4,898	( 519 )	7,640

יתרה ליום 1.1.2006  
שינויים בשנת 2006:  
תנועה בשנת 2006  
יישום לראשונה של תקן חשבונאי

יתרה ליום 31.12.2006

- (1) ליום 31.12.2006 כולל מסים נדחים בגין הפסדי הון בסך של כ-4 מיליוני ש"ח ומסים נדחים בגין הפסדים עסקיים בסך של כ-3 ש"ח.  
(2) מסים נדחים הנובעים מדיבידנד הצפוי להתקבל בעתיד מחברות בחו"ל.

ב. **המסים הנדחים מוצגים במאזן כלהלן**

	חברה		מאוחד	
	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006
ברכוש השוטף	938	1,027	6,386	6,050
ברכוש האחר	2,166	2,234	3,963	3,923
בהתחייבויות השוטפות	-	-	( 15,515 )	( 1,788 )
בהתחייבויות לזמן ארוך	-	( 519 )	( 20,035 )	( 21,368 )
בהכנסה נדחית (כניו)	4,746	4,898	-	-
	<u>7,850</u>	<u>7,640</u>	<u>( 25,201 )</u>	<u>( 13,183 )</u>

ג. המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הבאים, הצפויים לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו: שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנים 2010 ואילך - 25%.

ד. החברה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס ובשל ניכוי בשל אינפלציה מועבר בסך של 379 אלפי ש"ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 19 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו**

חברה		מאוחד		הרכב
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
2,990	3,341	4,339	4,759	התחייבויות
( 986 )	( 1,079 )	( 1,594 )	1,709	בניכוי יעודה
<u>2,004</u>	<u>2,262</u>	<u>2,745</u>	<u>3,050</u>	

**ב. פרטים נוספים**

1. התחייבויות החברה והחברות המאוחדות לפיצויי פיטורין ופרישה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים.
2. סכומי הצבירה בפוליסות לביטוח מנהלים הינם על שם העובד. בגין התחייבויות אלה מוצג רק עודף ההתחייבויות על היעודה במידה וקיים.
3. היעודה המוצגת לעיל כוללת סכומים שהופקדו בקופות פיצויים, בתוספת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים. בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, הכספים האמורים אינם ניתנים למשיכה או לשעבוד, כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים בהתאם לחוק ובכפוף לתשלום מס הכנסה.

**ביאור 20 - הכנסה נדחית (בדוח החברה)**

31.12.2005	31.12.2006	
14,434	14,955	רווח שלא מומש בעבודות בניה של החברה לחברות מאוחדות בניכוי – המס המתייחס (ראה ביאור 18)
( 4,746 )	( 4,898 )	
<u>9,688</u>	<u>10,057</u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים**

**א. התחייבויות תלויות**

**ערבויות**

1. שותפות המאוחדת באיחוד יחסי נתנה ערבויות לעמידר בקשר עם קיום חוזים בסך של כ- 1,800 אלפי ש"ח. חלקה של חברה מאוחדת בערבויות אלו הוא 66.66%.
2. חברה מאוחדת נתנה ערבות נוספת בקשר עם קיום חוזים בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח.
3. החברה ערבה, ביחד עם בעלי המניות האחרים של חברה מאוחדת באיחוד יחסי בשיעור של 50%, להתחייבויותיה של החברה האמורה לבנקים עד לסך של כ- 600 אלפי ש"ח.
4. החברה ערבה כלפי התחייבויותיה של חברה מאוחדת לבנקים ללא הגבלה בסכום.

**אחרות**

1. חברות מאוחדות קבלו מענקי השקעה ממדינת ישראל בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959. אם לא תעמודנה החברות המאוחדות בתנאים הקשורים בקבלת המענק, יהיה עליהן להחזיר את סכומי המענק, כולם או מקצתם, בצרוף ריבית מיום קבלתם. החברות המאוחדות הגישו דוחות ביצוע סופיים בגין כל השקעותיהם שנעשו בהתאם לכתבי האישור. להערכת מנהלי החברות המאוחדות הן לא תידרשנה להחזיר את סכומי המענק האמורים, מאחר והן עמדו בכל התנאים שבכתבי האישור.
2. החברה אחראית על פי דין, במהלך תקופת הבדק, לתקן כל נזק ופגם שיתגלו בבניינים ו/או ביחידות הדיור ו/או בשטחי בניה אחרים, שינבעו מעבודה לקייה ו/או שימוש בחומרים פגומים ו/או מכל סיבה הקשורה בביצוע עבודות הבניה שבוצעו על ידה.

**ב. התקשרויות**

1. התקשרויות בהסכמי העסקה:

(א) מר שלמה טיסר, בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר פעיל של הדירקטוריון על פי הסכם העסקה מיום 11 במרס 2002 שתוקפו מיום 1 בנובמבר 2001. תקופת הסכם זה נקבעה לשנתיים החל מיום 1.11.01, אלא אם הובא ההסכם לידי סיום בהסכמה בין הצדדים, באופן שלאחר תום התקופה, מתחדש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, כאשר כל צד רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בכתב של שנה מראש. על פי ההסכם, זכאי טיסר למשכורת חודשית בסך 100,000 ש"ח (ברוטו), צמודה למדד בגין חודש דצמבר 2000, אשר מתעדכנת בתחילת כל שנה, החל משנת 2003, בשיעור שנתי של 3% וכן לתנאים נלווים. על פי ההסכם, זכאי טיסר לבונוס שנתי בשיעור 5% מהסכום בו עולה הרווח השנתי המאוחד של החברה (לפני מס ולפני חישוב הבונוס האמור), על 3,000 אלפי דולר, על בסיס הדוחות הכספיים המדווחים, המאוחדים והמבוקרים של החברה. מר טיסר רשאי להעניק את שירותי עבודתו על פי ההסכם באמצעות תאגיד מטעמו אשר ישא בכל עלויות העסקתו, כנגד חשבונית מס שתוצא לחברה. החל מחודש אפריל 2005, מכהן מר טיסר גם כמנכ"ל החברה. תנאי העסקתו של מר טיסר ועלות שכרו לא השתנו לאור מינויו כמנכ"ל החברה כאמור.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)**

**ב. התקשרויות (המשך)**

1. התקשרויות בהסכמי העסקה (המשך):
  - א) מיכל טיסר, דירקטורית בחברה, רעייתו של שלמה טיסר, מועסקת בחברה על פי חוזה העסקה מחודש ינואר 1993. נקבע כי ההסכם יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים החל מחודש מרס 1993 ולאחריה יתחדש מאליו לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, אלא אם מי מהצדדים הביאו לידי סיום בהודעה בכתב של חצי שנה מראש. שכרה של גב' טיסר צמוד למדד והוא מוגדל, בתחילת כל שנה, בשיעור של 6%.
  - ב) במהלך המחצית השניה של שנת 2005, העתיקה החברה את מקום פעילות הנהלתה למשרדים בבעלות בעל שליטה באזור התעשייה בקיסריה. שטח המשרדים כ- 900 מ"ר ועוד כ- 800 מ"ר מחסן וחניות. החברה תשכור את המשרדים לתקופה של 8 שנים עם אפשרות יציאה החל מתום השנה החמישית. כמו כן, שוכרת החברה מחסן בבעלות בעל שליטה באזור תעשייה ביאליק. דמי השכירות להשכרת המשרדים והמחסנים מסתכמים בכ- 54 אלפי ש"ח בחודש.
  - ג) ביום 6.7.1999 התקשרה החברה בסדרת חוזים עם סאן הצפון ייזום ופיתוח בע"מ (להלן - "היזם") שהינה בעלת זכות, על פי חוזה פיתוח מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל, בשטח של כ- 131 דונם בנהריה להקמת פרוייקט בנייה של 1,358 דירות, שטחים מסחריים וציבוריים. כמו כן התקשרה החברה עם היזם בהסכמי שיווק, לפיהם תטפל בכל הקשור לשיווק, פרסום וקידום מכירתן של הדירות בפרוייקט זה ("פרוייקט נהריה הירוקה").
- זכויותיה של החברה על פי ההסכמים האמורים לעיל הובטחו בעיקר בשעבודים שנעשו לטובתה על ידי היזם ואשר כוללים שעבוד בסכום בלתי מוגבל על זכויות היזם במקרקעין נשוא הפרוייקט ובפרוייקט (בדרגה שניה אחרי הבנק המלווה את הפרוייקט), שעבוד צף על כל נכסיה, ושעבוד של חשבונות הפרוייקט (בדרגה שניה אחרי הבנק) וכן שעבוד של מניות בעל השליטה ביזם.
- במסגרת ההסכמים האמורים נקבעו סדרי הקדימויות בקבלת הכספים המגיעים לחברה עבור הבניה מול אלו המגיעים לבנק - המלווה וליזם.
- החברה התחייבה לשלם לצדדים שלישיים בפרוייקטים עמלה בשיעור של כ- 4.3% מתקבוליה בפרוייקטים.
- במסגרת ארגון מחדש של חובות היזם לבנקים, הלווה החברה ליזם, במחצית שנת 2004, הלוואה אשר יתרתה לתאריך המאזן 9 מליון ש"ח. הלוואה שקיבל היזם מהחברה, ביחד עם אשראי נוסף שנטל מבנק טפחות, שימשו לפרעון כל האשראים שנטל היזם מבנק לאומי, ובתוך כך בוטלה ערבותה של חברה מאוחדת כלפי בנק לאומי בגין חובות היזם לבנק. גורמים הקשורים ליזם ערבו לחברה לפרעון מחצית הלוואה שנתנה החברה. בשנת 2005 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך הלוואה ליזם בסכום כולל של 6.5 מליון ש"ח, וזאת על רקע מגמת עליית הריבית וירידת קצב מכירת הדירות בפרוייקט, המהווים גורם משמעותי ביכולתו של היזם לפרוע את הלוואה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

### ביאור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

#### ב. התקשרויות (המשך)

4. בחודש דצמבר 2002 זכתה חברה מאוחדת ביחד עם אחרים (להלן – "השותפים") במכרז של המשרד לקליטת עליה לבניית בניין דירות בן כ-160 יחידות דיור ברחוב אנילביץ בחיפה. הבניין יושכר לזכאי משרד הקליטה. בחודש אוגוסט 2005 רכשה החברה המאוחדת את חלקם של שותפיה בקרקע.
- ביום 30.3.2003 חתמו החברה המאוחדת ושותפיה לשעבר עם משרד הקליטה באמצעות עמידר על הסכם לפיו יושכר מקבץ הדיור לדיירים העומדים בתנאי הזכאות של עמידר. תקופת החוזה נקבעה ל-120 חודשים החל ממועד מסירת הנכס, כאשר לעמידר נתונה אופציה להארכת תקופת החוזה ב-60 חודשים נוספים. החברה המאוחדת צופה איחור במסירת יחידות הדיור. להערכת מנהלי החברה המאוחדת ועל סמך נסיון העבר הפיצוי שישולם, אם ישולם, לא יהיה מהותי ובהתאם לכך לא רשמה החברה המאוחדת הפרשה בדוחותיה הכספיים. (ראו גם ביאור 34(2)).
5. חברה מאוחדת חתמה על מערכת הסכמים עם המועצה האיזורית עמק יזרעאל ועם קיבוץ חנתון, לפיהם תפתח החברה המאוחדת את שטח ההרחבה של הקיבוץ המיועד לבניית 115 יחידות דיור. עד לתאריך המאזן התקשרה החברה עם 104 משתכנים בהסכמים לביצוע עבודות פיתוח ותשתית במסגרת בניה עצמית.
6. חברה מאוחדת התקשרה בהסכם עם בעלי מניות קודמים שלה לשכירת מבנה המשמש כארכיב. ההסכם הינו ל-15 שנה בתוקף מיום 1.1.2005. דמי השכירות מסתכמים בכ-42 אלפי ש"ח בחודש.
7. בחודש מרס 2006 העבירה חברה מאוחדת סך של כ-1.8 מליון ש"ח כמקדמה לעסקת רכישה של מקבץ דירות להשכרה בגרמניה. עקב קשיים שנוצרו, מוטלת בספק התקימותה של העסקה, וכן מוטלת בספק האפשרות לקבל בחזרה את המקדמה. לפיכך, החברה המאוחדת רשמה הפרשה להפסד בגובה כל סכום המקדמה.

#### ג. שעבודים

להבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות כלפי בנקים וגורמים נוספים, נרשמו על נכסיהן שעבודים שונים ובין היתר, שעבודים קבועים ושוטפים על הון המניות והמוניטין שלהן, על רכושן, שעבודים ומשכנתאות על זכויותיהן במקרקעין, שעבודים שוטפים על בטוחות סחירות, המחאות ושטרות ושעבודים קבועים על זכויות לקבלת כספים משוכרים. העלות המופחתת של הנכסים המשועבדים ליום 31.12.2006 מסתכמת לכ-144 מליוני ש"ח.

סך ההתחייבויות הכספיות המובטחות בשעבודים הסתכמו בתאריך המאזן בכ-37 מליון ש"ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 22 - הון עצמי**

**א. הרכב הון המניות**

31.12.2005		31.12.2006		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	
וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	
15,416 (*)	40,000	15,426 (*)	180,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

(\*) לאחר ניכוי מניות שנרכשו על ידי חברה מאוחדת.

**ב. זכויות המניות**

מניות רגילות בנות 1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

**ג. הקצאת ניירות ערך לעובדים**

ביום 7.2.2000 הנפיקה החברה 295,500 מניות בנות 1 ש"ח ע"נ לנאמן עבור 16 עובדים של החברה, וזאת בתמורה לסך של 2,346 אלפי ש"ח. חברה מאוחדת נתנה הלוואות למימון רכישת המניות על ידי העובדים. הלוואות אלו צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור 4%. ההלוואות הובטחו באופן שנקבע כי תמורת מימוש המניות תשמש, ראשית, לפרעון. יתרת הלוואות אלה מסתכמת ביום 31.12.2006 ב- 616 אלפי ש"ח ומוצגות כהפחתה מההון העצמי.

**ד. מניות החברה המוחזקות על ידה או על ידי חברה מאוחדת**

ביום 5.12.2005 פנתה חברה מאוחדת לכל המחזיקות במניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה בהצעת רכש לפיה תרכוש החברה המאוחדת מהמחזיקות עד 2,105 אלפי מניות המהווים 11.1% מההון המונפק והנפרע של החברה ו-12% מזכויות ההצבעה בה למעט מניות המוחזקות בידי החברה המאוחדת עצמה במחיר של 19 ש"ח למניה. ביום 21.12.2005 רכשה החברה המאוחדת מניות של החברה בסכום של 40 מיליוני ש"ח בהתאם להצעת הרכש.

נכון למועד הדוח, מחזיקה חברה מאוחדת ב-3,567 אלפי מניות של החברה, המהוות 18.7% מהון המניות של החברה, בעלות כוללת של 64,574 אלפי ש"ח.

**ה. כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות**

ביום 25.3.2004 הנפיקה החברה על פי תשקיף אגרות חוב ביחד עם כתבי אופציה. כל תמורת ההנפקה יוחסה לאגרות החוב.

במסגרת זו הונפקו 500,000 כתבי אופציה (סדרה 4) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה בכל יום מסחר החל ממועד רישום של כתבי האופציה למסחר בבורסה ועד ליום 31.3.2008 (כולל), למעט בימים 12 עד 16 בכל אחד מהחודשים במהלך התקופה האמורה, וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 21 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, כשהמדד היסודי הינו המדד בגין חודש פברואר 2004. כתב אופציה אשר לא ימומש עד ליום 31 בדצמבר 2008, לא יקנה למחזיק בו זכות כלשהי והוא יהיה בטל ומבוטל לאחר התאריך הנ"ל. כל תמורת ההנפקה יוחסה לאגרות החוב.

במהלך שנת 2006 מומשו 9,881 כתבי אופציה (סדרה 4) למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתמורה לתשלום מחיר מימוש כולל בסך 215 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 16.

לאחר תאריך המאזן מומשו 6,213 כתבי אופציה (סדרה 4) של החברה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לתשלום מחיר מימוש כולל בסך 136 אלפי ש"ח.

**ו. אגרות חוב הניתנות להמרה במניות**

לאחר תאריך המאזן הומרו 3,043,200 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 121,728 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 23 - הכנסות**

א. הרכב

<b>מאוחד</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
48,279	35,503	27,672	הקמת מבנים
37,190	44,949	43,363	השכרת מבנים (1)
23,413	40,371	41,992	מתן שירותי ארכיבאות
<u>5,696</u>	<u>4,594</u>	<u>5,503</u>	הכנסות אחרות
<u>114,578</u>	<u>125,417</u>	<u>118,530</u>	
<u>4,201</u>	<u>8,768</u>	<u>510</u>	(1) כולל בגין נכסים שמומשו

<b>חברה</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
48,279	28,439	21,636	הקמת מבנים
<u>810</u>	<u>690</u>	<u>661</u>	הכנסות אחרות
<u>49,089</u>	<u>29,129</u>	<u>22,297</u>	

**ב. פרטים נוספים**

1. חלק מכלל השטחים המושכרים לצדדים לא קשורים מצויים מעבר ל"קו הירוק", בשטחים שבשליטת מדינת ישראל (שטחי "c"). תפוסת המבנים האמורים והכנסות החברות המאוחדות מהשכרתם, עשויות להיות מושפעות מהמצב הבטחוני ומהסדרים זמניים או הסדרי קבע עם הרשות הפלשתינית, אם יהיו כאלה. אין בידי החברה כלים להערכת הסיכויים לקרות איזו מההתרחשויות שלעיל, או את השלכותיה.
2. ההכנסות בחברה מהקמת מבנים הינן בעיקר מלקוח אחד (ראה גם ביאור 21 ב 3).

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - עלות ההכנסות**  
**הרכב לפי מקורות הכנסה**

<b>מאוחד</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
			<b>א. עלות הקמת מבנים</b>
21,320	16,899	11,146	קבלני משנה
4,697	4,887	4,115	חומרים
3,934	4,353	3,277	שכר עבודה ונלוות
3,496	4,800	5,000	אחרות
.....33,447	.....30,939	.....23,538	
			<b>ב. עלות השכרת מבנים</b>
5,624	6,281	6,617	פחת
2,867	5,407	2,263	אחרות
.....8,491	.....11,688	.....8,880	
			<b>ג. עלות מתן שירותי ארכיבאות</b>
7,165	10,074	10,012	שכר עבודה ונלוות
1,760	2,878	2,162	אחזקת מחסנים
980	1,364	1,366	הובלות
3,080	4,515	4,928	פחת
1,283	3,467	3,335	אחרות
.....14,268	.....22,298	.....21,803	
			<b>ד. עלות הכנסות אחרות</b>
409	458	551	שכר עבודה ונלוות
1,129	1,042	961	פחת
2,531	1,822	2,154	אחרות (1)
.....4,069	.....3,322	.....3,666	
.....60,275	.....68,247	.....57,887	<b>סך עלות ההכנסות</b>
.....1,535	.....775	.....1,025	(1) כולל לחברות מאוחדות באיחוד יחסי

<b>חברה</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
			<b>א. עלות הקמת מבנים</b>
21,320	14,816	9,786	קבלני משנה
4,697	3,143	3,078	חומרים
3,934	4,048	3,092	שכר עבודה ונלוות
3,496	1,881	1,687	אחרות
.....33,447	.....23,888	.....17,643	
.....490	.....478	.....509	<b>ב. עלות הכנסות אחרות</b>
.....33,937	.....24,366	.....18,152	<b>סך עלות ההכנסות</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק**

**הרכב**

<b>מאוחד</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
535	518	498	שכר עבודה ונלוות
938	1,954	808	פרסום
<u>1,483</u>	<u>464</u>	<u>251</u>	אחרות
<u><u>2,956</u></u>	<u><u>2,936</u></u>	<u><u>1,557</u></u>	

<b>חברה</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
535	518	498	שכר עבודה ונלוות
685	527	476	פרסום
<u>227</u>	<u>163</u>	<u>127</u>	אחרות
<u><u>1,447</u></u>	<u><u>1,208</u></u>	<u><u>1,101</u></u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות**

**הרכב**

<b>מאוחד</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
5,765	6,130	6,354	שכר עבודה ונלוות
1,139	4,699	1,967	מענק ליו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה
201	282	368	דמי שכירות
354	458	509	אחזקת משרד ומשרדיות
1,168	4,037	1,304	שירותים מקצועיים
180	1,004	1,200	חובות מסופקים ואבודים
2,221	3,451	3,541	פחת והפחתות
<u>1,944</u>	<u>3,236</u>	<u>3,307</u>	אחרות
<u>12,972</u>	<u>23,297</u>	<u>18,550</u>	

<b>חברה</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
4,196	4,346	4,774	שכר עבודה ונלוות
1,139	4,699	1,967	מענק ליו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה
201	282	368	דמי שכירות
176	269	310	אחזקת משרד ומשרדיות
616	663	300	שירותים מקצועיים
190	265	511	פחת
1,495	1,828	1,253	אחרות
<u>( 506 )</u>	<u>( 6,939 )</u>	<u>( 7,661 )</u>	השתתפות חברות מוחזקות
<u>7,507</u>	<u>5,413</u>	<u>1,822</u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו**

**הרכב**

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
			<b>הוצאות</b>
3,732	6,540	4,132	בגין הלוואות לזמן ארוך
3,530	351	16	בגין אשראי לזמן קצר
331	604	179	עמלות בנקים
-	3,272	4,521	בגין אגרות חוב
-	1,847	-	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות באיחוד יחסי בחו"ל
-	-	523	ריבית למס הכנסה
3,426	5,317	3,632	בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
-	7	1	אחרות
<u>11,019</u>	<u>17,938</u>	<u>13,004</u>	
			<b>הכנסות</b>
-	2,378	-	בגין הפרשי שער מהלוואות מתאגידים בנקאיים
1,241	981	1,191	ריבית על הלוואות שניתנו
500	1,190	2,775	ריבית בגין פקדונות בבנקים
-	4	15	רווח מניירות ערך
534	130	719	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות בחו"ל
3,165	-	2,860	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות באיחוד יחסי בחו"ל
59	8	-	ריבית ממס הכנסה
14	-	91	אחרות
<u>5,513</u>	<u>4,691</u>	<u>7,651</u>	
<u>( 5,506 )</u>	<u>( 13,247 )</u>	<u>( 5,353 )</u>	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (המשך)**

חברה			הרכב
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
			<b>הוצאות</b>
-	-	16	בגין אשראי לזמן קצר
16	33	-	עמלות בנקים
-	3,272	4,521	בגין אגרות חוב
4,891	7,631	5,624	בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
4,907	10,936	10,161	
			<b>הכנסות</b>
3,870	11,254	9,629	ריבית מחברות מאוחדות
266	117	1,039	ריבית על הלוואות שניתנו
213	278	381	ריבית בגין פקדונות בבנקים
-	4	15	רווח מניירות ערך
57	-	98	ריבית ממש הכנסה
3	16	3	אחרות
4,409	11,669	11,165	
( 498 )	733	1,004	

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
199	95,558	16,571	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו (1)
-	-	( 1,825 )	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע (2)
1,010	-	-	הכנסה נדחית בגין שנים קודמות
-	( 2,175 )	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר (3)
-	( 6,500 )	-	הפרשה לירידת ערך הלוואות לזמן קצר (4)
-	( 1,738 )	-	הפסד ממכירת חברה בת
-	-	307	רווח ממכירת השקעה
479	26	( 27 )	אחרות
<u>1,688</u>	<u>85,171</u>	<u>15,026</u>	

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
-	( 6,500 )	-	ירידת ערך הלוואות לזמן קצר (4)
-	2,975	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר
510	311	793	הפחתת הכנסה נדחית
-	2	-	אחרות
<u>510</u>	<u>( 3,212 )</u>	<u>793</u>	

- (1) רווח ממימוש רכוש קבוע בשנת 2005 ובשנת 2006 נובע בעיקר ממימוש נכסי מקרקעין בחברות בנות ברומניה. ראה גם ביאור 8.
- (2) בחודש מרס 2006 העבירה חברה מאוחדת מקדמה בסך של 1,825 אלפי ש"ח בגין רכוש קבוע. בשל קשיים שנוצרו, ביצעה החברה הפרשה בגובה סכום המקדמה (ראה גם ביאור 21 ב' 7).
- (3) חברה מאוחדת ערבה לחברה כלולה לשעבר ערביות בסכום של עד כ- 6 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויותיה לבנק. ביום 31.12.2003 מכרה החברה המאוחדת את כל החזקותיה בחברה הכלולה. בשנת 2003 רשמה החברה הפרשה בגין ערבות זו בסך 3 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2005 מומשה הערבות והחברה המאוחדת שילמה 5,150 אלפי ש"ח. לאחר תשלום זה לא נותרה לחברה מאוחדת כל התחייבות בגין חברה כלולה לשעבר.
- (4) ראה ביאור 21 ב' 3.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 29 - מסים על ההכנסה**

א. הרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
12,657	19,424	27,361	מסים שוטפים
( 3,874 )	10,133	( 12,296 )	מסים נדחים
42	( 2,625 )	114	מסים בגין שנים קודמות
<u>8,825</u>	<u>26,932</u>	<u>15,179</u>	

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
( 3,054 )	( 175 )	( 1,412 )	מסים שוטפים
649	( 268 )	488	מסים נדחים
( 12 )	1,308	( 105 )	מסים בגין שנים קודמות
<u>( 2,417 )</u>	<u>865</u>	<u>( 1,029 )</u>	

ב. שיעור המס

שיעור המס לפיו חושבה ההפרשה למסים לשנים 2006, 2005 ו- 2004 הינם 31%, 34% ו- 35% בהתאמה, למעט מפעלים מאושרים - ראה סעיף ד' להלן.

ג. הכנסות בחו"ל

הכנסות בחברות מוחזקות בחו"ל ממוסות על פי שיעורי המס החלים באותה מדינה. שיעור המס ברומניה הינו 16%. על כל העודפים הצבורים של חברות מוחזקות בחו"ל חל מס נוסף בארץ ששיעורו המקסימלי 25%.

ד. "מפעלים מאושרים"

לחלק מנכסיהן של חברות מאוחדות מסוימות הוענק מעמד של "נכס מאושר" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן - "החוק").

בהתאם לכך זכאיות החברות מאוחדות לשיעור מס מופחת של 25% על הכנסותיהן מהמפעל המאושר בשבע השנים הראשונות המתחילות בשנה הראשונה בה נבעה להן הכנסה חייבת מהנכסים המאושרים וכן לניכוי פחת מואץ מן ההכנסה החייבת במס הכנסה. ההכנסות הזכאיות למס מופחת בשנים המדווחות אינן מהותיות.

בגין השקעותיהן של החברות בנכסי המפעלים המאושרים בהתאם לכתבי האישור, קבלו החברות המאוחדות מענקי השקעות.

ההטבות האמורות לעיל מותנות בקיום תנאים מסוימים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו לפיו ובכתבי האישור. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן והחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית.

דיבידנדים שיחולקו מתוך ההכנסה המיוחסת למפעלים המאושרים יחויבו במס בשיעור של 15%.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

##### ה. מסוי בתנאי אינפלציה

על החברה והחברות והמאחדות חל חוק מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 שהנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על-פי החוק הנ"ל מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד).

##### ו. הפסדים לצורכי מס

יתרת הפסדים של חברות מאוחדות לצורכי מס, ליום 31 בדצמבר 2006, מסתכמות בכ- 28 מליוני ש"ח, הכוללות כ- 12 מליוני ש"ח הפסדים עסקיים וכ- 16 מליוני ש"ח הפסדי הון. בגין עיקר הסכומים נרשמו מסים נדחים.

##### ז. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות לשנות המס עד וכולל שנת המס 2002.  
לויילאר נכסים שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2001.  
לט.ז. ציפורי שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2002.  
לארכיברים שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2002.  
לגל ורד נכסים ואחזקות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002.  
לבית הארכיב שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2002.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ז. מס תאורטי

להלן התאמה בין סכום המס התאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למסים על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקפה בדוחות רווח והפסד:

<b>מאוחד</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
34,557	102,861	50,209	רווח לפני מסים על ההכנסה לפי דוחות רווח והפסד
35%	34%	31%	שיעור המס
<u>12,095</u>	<u>34,973</u>	<u>15,565</u>	<b>המס התיאורטי</b>
( 15 )	( 222 )	( 90 )	תוספת (חסכון) במס בגין: הטבות במס בגין מפעלים מאושרים
33	1,503	-	הוצאות לא מוכרות בגין תשלומים עליהם וויתר בעל שליטה
150	2,107	124	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
1,588	-	-	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים שנים קודמות
( 4,369 )	( 4,607 )	-	שינוי בשיעור המס בישראל
( 666 )	( 284 )	( 321 )	תוספת (ניכוי) בשל אינפלציה
-	( 4,321 )	( 612 )	ההפרש בין שיעור המס בחו"ל לבין שיעור המס בישראל
( 308 )	-	-	הפסדים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות
42	( 2,625 )	115	מסים בגין שנים קודמות
<u>275</u>	<u>408</u>	<u>398</u>	הוצאות לא מוכרות אחרות והפרשים אחרים
<u>( 3,270 )</u>	<u>( 8,041 )</u>	<u>( 386 )</u>	
<u><u>8,825</u></u>	<u><u>26,932</u></u>	<u><u>15,179</u></u>	<b>מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ז. מס תאורטי (המשך)

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	
6,210	( 4,337 )	3,019	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה לפי דוחות רווח והפסד שיעור המס
35%	34%	31%	
2,174	( 1,475 )	936	<b>המס התיאורטי</b>
			תוספת (חסכון) במס בגין:
33	1,503	-	הוצאות לא מוכרות בגין תשלומים לבעל שליטה עליהם וויתר
-	467	-	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
348	-	-	שינוי בשיעור המס בישראל
( 196 )	( 327 )	12	תוספת (ניכוי) בשל אינפלציה
12	( 1,308 )	105	מסים בגין שנים קודמות
46	275	( 24 )	הוצאות לא מוכרות אחרות והפרשים אחרים
243	610	93	
2,417	( 865 )	1,029	<b>מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 30 - רווח למניה**

להלן נתוני הרווח הנקי ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובדילול מלא:

<b>מאחד וחברה</b>			
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			
<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>	
			<b>א. הרווח הנקי ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
<u>24,688</u>	<u>73,810</u>	<u>33,036</u>	סך הכל בחישוב בסיסי – רווח נקי לפי דוחות רווח והפסד
<u>2,100</u>	<u>3,328</u>	<u>2,507</u>	הוצאות מימון ריאליות נטו בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
<u>26,788</u>	<u>77,138</u>	<u>35,543</u>	סך הכל בהנחה של דילול מלא
			<b>ב. מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
18,983	18,983	18,983	המספר המשוקלל של המניות הנפרעות
( 1,462 )	( 1,520 )	( 3,567 )	התאמות: בניכוי המספר המשוקלל של מניות המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	מניות שנבעו מאופציות שהומרו
<u>17,521</u>	<u>17,463</u>	<u>15,420</u>	סך הכל בחישוב בסיסי
1,582	2,061	2,395	מניות שינבעו מאגרות חוב להמרה
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76</u>	מניות שינבעו מאופציות
<u>19,103</u>	<u>19,524</u>	<u>17,891</u>	סך הכל בהנחה של דילול מלא

\* הוצג מחדש - ראה ביאור 2 ג' 2.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 31 - בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה**

א. יתרות

חברה		מאוחד		שיעור ריבית 31.12.2006 %	בסיס הצמדה
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006		

נכסים:

						הלוואות וחובות שוטפים:
8,751	8,531	-	-	5.1	מדד	
2,092	3,330	8	-	4	מדד	
5,207	2,309	795	698	-	-	לקוחות והכנסות לקבל הלוואות ויתרות לזמן ארוך:
17,983	10,849	-	-	4	מדד	
527	-	-	-	6.6	מדד	
150,000	200,000	-	-	5.1	מדד	
						יתרות חובה הגבוהות בתקופה שהסתיימה בתאריך המאזן
203,134	225,290	1,015	489			
						התחייבויות:
						התחייבויות שוטפות והלוואות לזמן קצר:
34,157	38,194	-	-	4.2	מדד	
2,042	5,092	325	903	4	מדד	

ב. עסקאות עם בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה (למעט שכר והטבות, ראה ג' להלן)

1. ההרכב

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006

הכנסות:

2,998	-	-	מימון
-------	---	---	-------

הוצאות:

-	1,516	36	מימון
573	603	684	דמי שכירות

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 31 - בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)**

ב. עסקאות עם בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה (למעט שכר והטבות, ראה ג' להלן) (המשך):

1. ההרכב (המשך)

חברה			לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006				
			<b>הכנסות:</b>			
2,416	8,943	7,640			מימון	
506	6,939	7,661			דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	
			<b>הוצאות:</b>			
573	603	684			דמי שכירות	
379	434	432			הובלה	

2. פרטים נוספים על עסקאות עם בעלי עניין:

א. לעניין התקשרות בהסכם שכירות עם בעל שליטה, ראה ביאור 21 ב' 1.

ב. החברה בנתה עבור חברות מאוחדות מבנים המשמשים להשכרה. ההכנסות מהבניה אינן כלולות בהכנסות החברה ומוצגות כהכנסה נדחית המופחתת לפי אורך חיי המבנים.

ג. שכר והטבות לבעלי עניין

1. ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2004		31.12.2005		31.12.2006		
מספר אלפי ש"ח	בעלי עניין	מספר אלפי ש"ח	בעלי עניין	מספר אלפי ש"ח	בעלי עניין	
3,731	3 (*)	7,187	3 (*)	4,186	2	בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
45	4	85	5	268	5	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

(\*) כולל מנכ"ל לשעבר.

2. פרטים נוספים על שכר והטבות לבעלי עניין:

א. בעל שליטה ויתר על סכומים שהגיעו לו בגין מענק בסך 4,422 אלפי ש"ח ו- 95 אלפי ש"ח בשנים 2005 ו- 2004 בהתאמה. סכום הויתור נזקף לקרן הון.

ב. לעניין הסכמי העסקה עם בעלי עניין - ראה ביאור 21 ב' 1.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 32 - מכשירים פיננסיים**

**א. מדיניות ניהול סיכונים**

**גורמי סיכון פיננסי**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה על פעילותו בתחום זה.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה הקבוצה ומדיניות ניהולם:

**1. סיכון שער חליפין**

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, הדולר, האירו והלי" הרומני החדש. סיכון שער חליפין נובע מעסקאות מסחריות עתידיות, ונכסים שהוכרו, והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע שאינו מטבע המדידה של הקבוצה וכן מהשקעות נטו בפעילויות חוץ.

**2. סיכון שינוי מדד**

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות בעיקרן למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.

**3. סיכון שיעור ריבית**

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות ואגרות חוב. התחייבויות אלה נושאות ריבית קבועה.

ב. המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה. השווי ההוגן של ההתחייבויות האחרות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערכם בדוחות הכספיים, שכן מכשירים פיננסיים אלה נושאים ריבית בשיעור קרוב לשיעור הריבית המקובל בשוק, למעט אגרות חוב הניתנות להמרה במניות ואגרות חוב המפורט להלן.

השווי ההוגן של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות ושל אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל לאגרות חוב דומות בעלות מאפיינים דומים.

<b>31.12.2006</b>	
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך פנקסי</b>
62,847	60,483
	(1) אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
85,015	84,383
	(1) אגרות חוב

(1) היתרות כוללות ריבית לשלם.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החזויים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם.

מאוחד  
 ליום 31.12.2006

ביאור	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית אחוז	סה"כ אלפי ש"ח
<b>נכסים פיננסיים</b>								
מזומנים ושווי מזומנים (1)	47,809						3-5	47,809
<b>הלוואות שנתנו:</b>								
הלוואה דולרית (2)	104	115	128	141	157	189	10	834
הלוואה באירו (1)	3,068							3,068
הלוואה בליי הרומני החדש	1,545						-	1,545
הלוואה שקלית לא צמודה (3)	8,780					1,104	-	9,884
הלוואה שקלית צמודה (2)	2,397						4	2,397
<b>התחייבויות פיננסיות</b>								
הלוואה שקלית צמודה (2)	( 410 )						4	( 410 )
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות (2)	( 10,264 )	( 10,264 )	( 10,264 )	( 10,264 )	( 10,264 )	( 10,262 )	5.6	( 61,582 )
אגרות חוב	( 15,235 )	( 15,235 )	( 15,235 )	( 15,235 )	( 15,235 )	( 7,617 )	4.8-5.2	( 83,792 )
הלוואה באירו (2)						( 1,669 )	-	( 1,669 )
הלוואה שקלית צמודה (2)	( 9,849 )	( 10,292 )	( 6,567 )	( 6,412 )	( 2,593 )	-	4.4-5.7	( 35,713 )
הלוואה שקלית לא צמודה (2)	( 1,391 )						-	( 1,391 )
הלוואה שקלית לא צמודה (3)	( 32 )						-	( 32 )
	<u>26,522</u>	<u>( 35,676 )</u>	<u>( 31,938 )</u>	<u>( 31,770 )</u>	<u>( 27,935 )</u>	<u>( 18,255 )</u>		<u>( 119,052 )</u>

(1) נכסים אלו נושאים ריבית משתנה.

(2) נכסים/התחייבויות אלו נושאים ריבית קבועה.

(3) נכסים אלו אינם נושאים ריבית.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 33 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים**

**א. דיווח ראשי על מגזרים עסקיים**

כללי:

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

- מגזר השכרת מבנים - השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשיה.
  - מגזר הקמת מבנים - הקמת מבני תעשיה לשימוש הקבוצה ולאחרים ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים.
  - מגזר הארכיבאות - מתן שירותי ארכיבאות ללקוחות שונים.
  - אחרים - בעיקר השכרת ציוד בניה וציוד בטיחות.
- מחירי ההעברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

**ב. הרכב במאחד**

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
118,530	-	5,503	41,992	27,672	43,363	מחזור הפעולות לחיצוניים
-	( 27,516)	2,389	-	19,468	5,659	מחזור הפעולות בין מגזריות
<u>118,530</u>	<u>( 27,516)</u>	<u>7,892</u>	<u>41,992</u>	<u>47,140</u>	<u>49,022</u>	מחזור הפעולות
48,082	( 1,454)	1,850	11,134	4,450	32,102	תוצאות המגזר
( 7,546)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
40,536						רווח מפעולות רגילות
( 5,353)						הוצאות מימון, נטו
15,026						הכנסות אחרות, נטו
( 15,179)						מסים על הכנסה
( 1,994)						חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>33,036</u>						רווח נקי

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 33 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)**

**ב. הרכב במאוחד (המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005**

מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
125,417	-	4,594	40,371	35,503	44,949	מחזור הפעולות לחיצוניים
-	( 20,410 )	2,259	-	13,725	4,426	מחזור הפעולות בין מגזריות
<u>125,417</u>	<u>( 20,410 )</u>	<u>6,853</u>	<u>40,371</u>	<u>49,228</u>	<u>49,375</u>	מחזור הפעולות
43,737	( 575 )	1,331	8,995	3,826	30,160	תוצאות המגזר
( 12,800 )						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
30,937						רווח מפעולות רגילות
( 13,247 )						הוצאות מימון, נטו
85,171						הכנסות אחרות, נטו
( 26,932 )						מסים על הכנסה
( 2,119 )						חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>73,810</u>						רווח נקי

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004**

מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
114,578	-	5,696	23,413	48,279	37,190	מחזור הפעולות לחיצוניים
-	( 16,224 )	1,676	-	11,554	2,994	מחזור הפעולות בין מגזריות
<u>114,578</u>	<u>( 16,224 )</u>	<u>7,372</u>	<u>23,413</u>	<u>59,833</u>	<u>40,184</u>	מחזור הפעולות
46,047	296	1,334	1,693	14,127	28,597	תוצאות המגזר
( 7,672 )						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
38,375						רווח מפעולות רגילות
( 5,506 )						הוצאות מימון, נטו
1,688						הכנסות אחרות, נטו
( 8,825 )						מסים על הכנסה
( 1,044 )						חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>24,688</u>						רווח נקי

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 33 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)**

**ג. מידע נוסף**

ליום 31.12.2006						
מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
496,540	( 16,167 )	5,560	33,536	39,760	433,851	נכסי המגזר
83,165						נכסים שלא הוקצו למגזרים
579,705						סה"כ נכסים במאוחד
46,943	( 698 )	2,028	5,716	34,016	5,881	התחייבויות מגזריות
215,470						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
262,413						סה"כ התחייבויות במאוחד
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006						
מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
109,864	( 3,207 )	1,412	4,238	-	107,422	עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך
15,769	( 1,251 )	1,418	5,413	-	10,189	פחת והפחתות
ליום 31.12.2005						
מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
446,421	( 18,117 )	5,191	35,260	39,366	384,721	נכסי המגזר
124,818						נכסים שלא הוקצו למגזרים
571,239						סה"כ נכסים במאוחד
64,651	( 4,322 )	2,018	8,500	36,486	21,969	התחייבויות מגזריות
225,559						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
290,210						סה"כ התחייבויות במאוחד
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2005						
מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
99,666	( 382 )	232	20,175	-	79,641	עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך
15,105	( 1,501 )	1,042	6,260	-	9,304	פחת והפחתות

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 33 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)**

ג. מידע נוסף (המשך)

**ליום 31.12.2004**

<b>מאחד</b>	<b>התאמות</b>	<b>אחרים</b>	<b>מתן שירותי ארכיבאות</b>	<b>הקמת מבנים</b>	<b>השכרת מבנים</b>	
480,630	( 18,955 )	7,292	26,079	42,276	423,938	נכסי המגזר
<u>77,629</u>						נכסים שלא הוקצו למגזרים
<u>558,259</u>						סה"כ נכסים במאחד
60,667	( 3,153 )	2,346	6,769	37,684	17,021	התחייבויות מגזריות
<u>256,731</u>						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
<u>317,398</u>						סה"כ התחייבויות במאחד

**לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2004**

<b>מאחד</b>	<b>התאמות</b>	<b>אחרים</b>	<b>מתן שירותי ארכיבאות</b>	<b>הקמת מבנים</b>	<b>השכרת מבנים</b>	
98,268	520	404	8,394	-	88,950	עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך
<u>10,643</u>	( 1,692 )	1,129	3,890	-	7,316	פחת והפחתות

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 33 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)**

**ד. דיווח משני על מגזרים גיאוגרפיים:**

1. ענפי הפעילות של הקבוצה מנוהלים על בסיס רב-לאומי ובעיקר באזורים הגיאוגרפיים הבאים:
- ישראל - בישראל הקבוצה פועלת בתחומים הבאים: השכרת מבנים - בעיקר מבני תעשייה, בניית דירות מגורים, מתן שירותי ארכיבאות ופעילויות נוספות, בעיקר השכרת ציוד, בניה ובטיחות.
  - רומניה - הקבוצה העוסקת בייזום הקמה ורכישה של נכסי מקרקעין למשרדים, תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה.
  - אחרים - הקבוצה עוסקת בהשכרת נכס מקרקעין למפעל תעשייתי בגרמניה.
- מחירי ההעברה בין המגזרים הגיאוגרפיים על בסיס מחיר שוק.

2. הכנסות לפי אזורים גיאוגרפיים:

הכנסות מחיצוניים לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
ישראל	109,875	116,117	117,483
רומניה	4,201	8,768	510
אחרים	502	532	537

3. נכסים ותוספות לרכוש לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים: להלן הערכים בספרים של הנכסים והתוספות לרכוש לזמן ארוך של במגזרים, מסווגים לפי מיקומם באזורים הגיאוגרפיים.

	עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך לתקופה שהסתיימה ביום		סך נכסי המגזר		
	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	
ישראל	50,833	104,871	394,419	458,401	
רומניה	37,487	4,993	41,984	33,441	
אחרים	-	-	4,822	4,698	

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006

#### ביאור 34 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. בחודש ינואר 2007 לאחר השלמת הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בבוקרשט, רומניה. הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד, החל ממועד השלמתו, לתקופה של 12 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כ- 480 אלפי אירו. לשוכר אופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל- 15 בנובמבר 2007.
2. בחודש פברואר 2007 סיימה חברה מאוחדת את בנייתו של מקבץ דיור בן כ- 160 חדרים על קרקע ברחוב אנילביץ, חיפה. לחברה המאוחדת חוזה שכירות עם עמידר לתקופה של 10 שנים מיום האיכלוס, להערכת החברה המקבץ צפוי להתאכלס ולהניב הכנסות החל מהרבעון השני של שנת 2007. הכנסות החברה מדמי שכירות שנתיים צפויות להסתכם בסך של כ- 4,800 אלפי ש"ח.
3. בחודש פברואר 2007 חתמה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (51%) על הסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 65 דונם ועליהם המבנים בתי הקירור והציוד להפעלת בתי הקירור בחצור הגלילית. באותו מועד שכרה המוכרת מהחברה המאוחדת באיחוד יחסי את המקרקעין, המבנים, בתי הקירור והציוד שנרכשו כאמור לתקופה של 12 שנים עם אפשרות להארכת התקופה עד 24 שנים ו- 11 חודשים. התמורה שתשולם בגין העסקה הינה סך של כ- 47.6 מליון ש"ח. דמי השכירות החודשיים יסתכמו בסך של כ- 435 אלפי ש"ח. רכישת המקרקעין, המבנים והציוד כאמור וכניסת הסכם השכירות לתוקף מותנה בתנאים מתלים, הכוללים בין היתר:
  - 1) אישור העסקה כאמור במוסדות החברות הציבוריות המחזיקות בצדדים לעסקה.
  - 2) הסכמת הבנקים של פרי הגליל וכן הסכמת מרכז ההשקעות.
  - 3) אישור רשויות המס כי פרי הגליל תהא זכאית לקזז את מלוא מס השבח המוטל עליה בגין עסקת המכר, כנגד ההפסדים הציבוריים לזכותה.
  - 4) קבלת בטחונות מבעלי השליטה של חברת האם של פרי הגליל לקיום התחייבויות פרי הגליל בהסכם השכירות.התנאים המתלים לא התקיימו לתאריך הדוח.
4. בחודש פברואר 2007 התקשרה חברה רומנית מאוחדת בהסכמים לרכישת קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מליון אירו. נכון למועד הדוח, העבירה החברה הרומנית מקדמה בסך כ- 500 אלפי אירו לחשבון נאמנות. להערכת החברה, השלמת העסקה, ככפוף לסיום בדיקות שעורכת החברה בקשר עם הקרקע, צפויה להסתיים בימים הקרובים.
5. בחודש מרס 2007 רכשה חברה מאוחדת ברומניה (75%), קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בסך כולל של כ- 1.3 מליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006**

**ביאור 35 - פרטים על שעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות מוחזקות**

31.12.2005		31.12.2006		שם החברה
שיעור ההחזקה		שיעור ההחזקה		
בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	
%	%	%	%	
				<b>חברות מאוחדות</b>
100	100	100	100	וילאר נכסים (1985) בע"מ
58	58	58	58	ט.ז. בינוי ונכסים להשכרה בציפורי (1993) בע"מ
100	100	100	100	מ.ל.ג.ע.ש. השקעות בע"מ
100	100	100	100	וילאר יו.אס.א.י. LTD
100	100	100	100	ח. שירותי ארכיב בע"מ
100	100	100	100	ט.ז. בינוי ונכסים דרום (1997) בע"מ
100	100	100	100	גל ורד נכסים ואחזקות בע"מ
100	100	100	100	ט.ז. בינוי ונכסים בתבור (1993) בע"מ
73	73	73	73	הארכיברים בע"מ
73	73	73	73	מרכז לאחסנה בע"מ
100	100	100	100	S.C. Ac Investitii s.r.l (חברה ברומניה)
100	100	100	100	S.C. Beta consult Invest s.r.l (חברה ברומניה)
100	100	100	100	Alon Investitii s.r.l (חברה ברומניה)
				KPT Besitz-u. (חברה בגרמניה)
94	94	94	94	Vermögensverwaltungsgesellschaft gmbh
100	100	100	100	טיטופלסט השקעות (1997) בע"מ
100	100	100	100	וילאר הנדסה ויזום בע"מ
100	100	100	100	Dorobanti investii S.r.l (חברה ברומניה)
100	100	100	100	וילאר נוף האגם בע"מ
100	100	100	100	בית הארכיב בע"מ
100	100	100	100	ש.ט.רום בע"מ
100	100	100	100	YG Proprietati Srl (חברה ברומניה)
				<b>חברות מאוחדות באיחוד יחסי:</b>
50	50	50	50	ט.ז. ציוד ונכסים להשכרה (1996) בע"מ
50	50	50	50	סולר נכסים ונדל"ן בע"מ
50	50	50	50	Jaguar Development Srl (חברה ברומניה)
50	50	50	50	Eurasian Investitii Srl (חברה ברומניה)
-	-	51	51	וילאר חצור בע"מ
				<b>חברות כלולות:</b>
30	38.9	30	38.9	מקושט בע"מ