

חלק שלישי - דוחות כספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2007

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2007

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	מאזנים - חברה ומאוחדים
6	דוחות רווח והפסד - מאוחדים
7	דוחות רווח והפסד - חברה
8	דוחות על השינויים בהון העצמי
9	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים
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 2007 ו-2006, 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 2007. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 13% וכ- 6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2.2%, 0.4%, 7% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2007, 2006 ו-2005, 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 שיושמו 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 2007 ו-2006, את תוצאות הפעולות, את השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה ובמיוחד לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. 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.

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 31 במרץ 2008

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>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>		
					נכסים
					רכוש שוטף
36	30,519	47,809	70,563	3	מזומנים ושווי מזומנים
11,782	15,368	13,534	6,241	4	השקעות לזמן קצר
5,971	6,629	11,746	15,076	5	לקוחות
7,718	10,063	25,539	17,735	6	חייבים ויתרות חובה
<u>11,375</u>	<u>2,574</u>	<u>13,296</u>	<u>3,465</u>	7	מלאי בניינים למכירה
.....		
36,882	65,153	111,924	113,080		
.....		
18,043	18,043	18,043	18,043		זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
.....		
-	-	-	42,582	7	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
					השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
473,597	728,277	-	-	8	השקעות בחברות מוחזקות
-	-	1,834	7,437	9	השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות
-	-	-	45	20	יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
* <u>2,234</u>	<u>2,273</u>	* <u>3,923</u>	<u>3,072</u>	19	מסים נדחים
.....		
475,831	730,550	5,757	10,554		
.....		
-	-	-	588,207	10	נדל"ן להשקעה
3,878	3,300	419,091	136,796	11	רכוש קבוע
.....		
* <u>351</u>	<u>177</u>	* <u>24,890</u>	<u>14,123</u>	12	נכסים בלתי מוחשיים
.....		
<u>534,985</u>	<u>817,223</u>	<u>579,705</u>	<u>923,385</u>		

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

חברה		מאוחד		ביאור
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
				התחייבויות והון עצמי
				התחייבויות שוטפות
				אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,378	-	11,272	10,874	13
5,970	7,973	10,341	13,000	14
13,716	12,753	28,994	26,187	15
				התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,869	16,708	10,264	9,919	17
15,235	15,660	15,235	15,660	18
53,168	53,094	76,106	75,640	
				התחייבויות לזמן ארוך
				התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
-	-	27,532	19,297	16
79,756	63,684	48,270	37,697	17
68,044	207,207	68,044	207,207	18
519	359	21,368	74,714	19
18,043	18,043	18,043	18,043	
2,262	2,343	3,050	3,276	20
168,624	291,636	186,307	360,234	
10,057	1,696	-	-	21
				הכנסה נדחית
				22
				התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
				זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
-	-	14,156	16,714	
303,136	470,797	303,136	470,797	23
534,985	817,223	579,705	923,385	
				הון עצמי

			31.3.2008
אסף סיריציאנו	רון פיש	שלמה טיטר	תאריך אישור
חשב	חבר דירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007		
125,417	118,530	125,806	24	הכנסות
-	-	9,958	10	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
125,417	118,530	135,764		סך הכל הכנסות
<u>68,247</u>	<u>57,887</u>	<u>50,156</u>	25	עלות ההכנסות
57,170	60,643	85,608		רווח גולמי
2,936	1,557	1,310	26	הוצאות מכירה ושיווק
<u>23,297</u>	<u>18,550</u>	<u>16,355</u>	27	הוצאות הנהלה וכלליות
30,937	40,536	67,943		רווח מפעולות רגילות לפני מימון
<u>13,247</u>	<u>5,353</u>	<u>18,325</u>	28	הוצאות מימון, נטו
17,690	35,183	49,618		רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
<u>85,171</u>	<u>15,026</u>	<u>(1,691)</u>	29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
102,861	50,209	47,927		רווח לפני מסים על הכנסה
<u>26,932</u>	<u>15,179</u>	<u>11,761</u>	30	מסים על ההכנסה
75,929	35,030	36,166		רווח לאחר מסים על הכנסה
<u>(2,119)</u>	<u>(1,994)</u>	<u>(6)</u>		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>73,810</u>	<u>33,036</u>	<u>36,160</u>		רווח נקי
				רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח):
<u>4.23</u>	<u>2.14</u>	<u>2.33</u>	31	רווח בסיסי למניה
<u>3.95</u>	<u>1.99</u>	<u>2.22</u>	31	רווח בדילול מלא למניה

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	
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007		
29,129	22,297	18,052	24	הכנסות
<u>24,366</u>	<u>18,152</u>	<u>16,037</u>	25	עלות ההכנסות
4,763	4,145	2,015		רווח גולמי
1,208	1,101	826	26	הוצאות מכירה ושיווק
<u>5,413</u>	<u>1,822</u>	<u>2,196</u>	27	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,858)	1,222	(1,007)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות לפני מימון
<u>733</u>	<u>1,004</u>	(<u>38</u>)	28	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,125)	2,226	(1,045)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר מימון
(<u>3,212</u>)	<u>793</u>	<u>1,980</u>	29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,337)	3,019	935		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>865</u>	(<u>1,029</u>)	<u>236</u>	30	מסים על ההכנסה
(3,472)	1,990	1,171		רווח (הפסד) לאחר מסים על הכנסה
<u>77,282</u>	<u>31,046</u>	<u>34,989</u>		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u><u>73,810</u></u>	<u><u>33,036</u></u>	<u><u>36,160</u></u>		רווח נקי
				רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח):
<u>4.23</u>	<u>2.14</u>	<u>2.33</u>	31	רווח בסיסי למניה
<u>3.95</u>	<u>1.99</u>	<u>2.22</u>	31	רווח בדילול מלא למניה

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	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
			עודפים					
229,104	(24,574)	(177)	152,933	(2,188)	16,380	58,150	28,580	יתרה ליום 1 בינואר 2005
								שינויים במהלך שנת 2005:
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
73,810			73,810					רווח נקי לשנה
267,984	(64,574)	(177)	226,743	(1,649)	20,802	58,259	28,580	יתרה ליום 31 בדצמבר 2005
								השפעות מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטות חשבונאיות:
963		963						יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברות המאוחדות באותן אגרות חוב)
183			183					זקיפת יתרת המוניטין השלילי ליום 31.12.2006 לעודפים
1,061				1,061				שינויים במהלך שנת 2006:
								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)						רכישות אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
33,036			33,036					רווח נקי לשנה
303,136	(64,574)	480	259,962	(616)	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
								השפעת מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטה חשבונאית:
127,013			127,013					זקיפה לעודפים בגין שווי הוגן נדל"ן להשקעה לראשונה (1)
3,705		(73)				3,639	139	המרת אגרות חוב למניות
-		(69)				69		פדיון אגרות חוב המירות
-				(37)		37		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
463					463			זקיפה לקרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
320						306	14	מימוש כתבי אופציות למניות
36,160			36,160					רווח נקי לשנה
470,797	(64,574)	338	423,135	(653)	21,265	62,543	28,743	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

(1) ראה ביאור 2 (ג) 3.

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			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
6,500	-	-	הפרשה לירידת ערך הלוואה
15,105	15,769	8,300	פחת והפחתות
2,119	1,994	6	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
(2,975)	-	-	ירידה בהתחייבות בגין חברה כלולה לשעבר
10,133	(12,296)	1,533	מסים נדחים, נטו
(29)	305	181	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(95,558)	(16,571)	(491)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
1,738	-	-	הפסד ממכירת השקעה בחברה מאוחדת
-	-	1,012	הפרשה להפסד בגין רכוש קבוע
(1,790)	(154)	888	עליית ערך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
4,422	-	463	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
3,995	712	8,580	ויתור של בעל שליטה על שטר
(617)	58	(46)	עליית ערך אגרות חוב
1,875	(689)	(310)	שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(24)	(307)	-	שחיקת (עליית ערך) השקעות לזמן קצר
-	104	-	רווח ממימוש השקעה לזמן ארוך
-	1,825	-	הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
-	-	(9,958)	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
-	-	(9,958)	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(55,106)	(9,250)	10,158	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
2,934	(879)	(3,304)	ירידה (עליה) בלקוחות
11,429	846	3,943	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(939)	2,177	10,259	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
1,910	(7,854)	2,584	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(3,995)	(6,124)	(2,954)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
11,339	(11,834)	10,528	
(43,767)	(21,084)	20,686	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
2,744	-	-	אשראי ספקים בגין רכוש קבוע
5,465	1,876	4,241	חייבים בגין רכוש קבוע
817	-	-	חייבים בגין מכירת השקעה בבת
-	800	37	זכאים בגין רכוש קבוע
-	-	3,705	המרת אגרות חוב למניות

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			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
(2,659)	-	(219)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
2,377	-	34	רכוש קבוע
3,262	-	800	מוניטין שנוצר ברכישה
<u>2,980</u>	<u>-</u>	<u>615</u>	

נספח ד' - רכישה נוספת בשותפות המאוחדות באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
238	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
6,802	-	-	רכוש קבוע
(7,032)	-	-	הלוואות
6,600	-	-	הפרש מקורי מיוחס
<u>6,608</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

נכסים והתחייבויות של השותפות המאוחדת ליום הרכישה:

נספח ה' - עליה מאיחוד יחסי לאיחוד מלא

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
(3,449)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
3,080	-	-	רכוש קבוע
5,955	-	-	הפרש מקורי מיוחס
<u>5,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

נספח ו' - תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
1,896	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
648	-	-	רכוש קבוע
(1,738)	-	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
<u>806</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

נכסים והתחייבויות של חברה שאוחדה ליום המימוש:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
73,810	33,036	36,160	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(83,958)	(39,523)	(36,737)	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
(10,148)	(6,487)	(577)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו לפעילות שוטפת
(3,330)	(491)	(54)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	135	רכישת רכוש קבוע
(1,500)	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
928	1,159	1,159	רכישת השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(94,482)	(43,772)	(90,914)	דיבידנד מחברות מאוחדות
61,256	11,225	4,399	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
767	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
(36,361)	(31,879)	(85,275)	מימוש השקעות לזמן קצר, נטו
			מזומנים, נטו לפעילות השקעה
50,000	51,431	149,080	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	(351)	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	215	320	הוצאות תשקיף מדף
-	1,378	(1,378)	מימוש כתבי אופציה למניה
(3,650)	(15,398)	(15,415)	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים
-	-	(16,272)	פדיון אגרות חוב
46,350	37,275	116,335	פדיון אגרות חוב להמרה
			מזומנים, נטו מפעילות מימון
(159)	(1,091)	30,483	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,286	1,127	36	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,127	36	30,519	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
(77,282)	(31,046)	(34,989)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(2,975)	-	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר
367	669	632	פחת והפחתות
268	(488)	(40)	מסים נדחים, נטו
(214)	258	81	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	-	(135)	רווח מממוש רכוש קבוע
(10,691)	(8,555)	(18,585)	עליית ערך הלוואות לזמן ארוך שנתנו
4,842	825	9,841	עליית ערך אגרות חוב
4,422	-	463	ויתור של בעל שליטה על שכר
(4)	(509)	(821)	עליית ערך השקעות לזמן קצר
6,500	-	-	הפרשה לירידת ערך הלוואה
(74,767)	(38,846)	(43,553)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(3,365)	541	(2,647)	ירידה (עליה) בלקוחות
(4,464)	(949)	(2,367)	עליה בחייבים ויתרות חובה
1,416	(1,848)	8,801	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
1,542	(2,211)	2,003	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(4,320)	3,790	1,026	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(9,191)	(677)	6,816	
(83,958)	(39,523)	(36,737)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
648	1,061	-	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
40,000	-	-	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
-	-	3,705	המרת אגרות חוב למניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 1 - כללי

החברה התאגדה בחודש יולי 1975 בשם טרומאסבסט קירות מסך 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 מרץ 1993.

החברה היא בעלת רשיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, 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 וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

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 - חברות ושותפויות שמוחזקות בשליטה משותפת על ידי כל בעלי המניות או השותפים שלהם ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.
- חברות ושותפויות מוחזקות - חברות ושותפויות מאוחדות או חברות מאוחדות באיחוד יחסי.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- מוניטין - עודף עלות הרכישה של השקעה בחברה מוחזקת על חלקה של החברה בשוויים ההוגן של נכסי החברה המוחזקת המזוהים (לרבות נכסים בלתי מוחשיים), בניכוי שוויין ההוגן 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 - מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות הצבעה באסיפה הכללית של החברה או הזכות למנות את הדירקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) בחברה, אשר מקנים לו שליטה באותה חברה, לרבות ישות בשליטתו.
- שווי הוגן - הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

1. 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 קבוע תוכר כנכס אם, ורק אם צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לפריט יזרמו אל החברה 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) כמדיניות החשבונאית ותיישם את אותה המדיניות לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע מאותה הקבוצה. החברה בחרה במודל העלות כמדיניות החשבונאית לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע.

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.

בחודש אפריל 2007 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 28 בדבר תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע (להלן - "תקן 28") אשר מטרתו לאפשר לישויות, אשר בכוונתן לאמץ בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2008 את ההקלות שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 לעניין רכוש קבוע כבר בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007.

החברה יישמה את הוראות תקן 27 החל מיום 1.1.2007. ליישום הוראות תקן 27 ותקן 28 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

2. 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.

תקן 23 מחליף את הוראות תקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996, לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי 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. במידה והישות קיבלה שיפוי מבעל השליטה בה, בגין הוצאה או חלק מהוצאה שהיא של הישות ולצרכיה, ייזקף שיפוי זה להון העצמי.

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

תקן 23 חל על עסקאות בין הישות לבין בעל השליטה בה שבוצעו לאחר ה-1 בינואר 2007 וכן על הלוואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן 23, כלומר 1.1.2007, החל ממועד זה. בהתאם לכך, יישמה החברה את תקן 23 לראשונה בדוחות כספיים לשנת 2007.

ליישום הוראות תקן 23 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים (המשך)

3. 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 עימו.

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 עקיב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, 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 (ראה ביאור רכוש קבוע).

החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל השווי ההוגן בקשר עם הנדל"ן להשקעה.

בנוסף, קובע תקן 16 הוראות בדבר - 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.

תקן 16 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2007 או לאחר מכן.

כאמור, בחרה החברה ליישם את מודל השווי ההוגן. בהתאם לכך, יישמה החברה את תקן 16 לראשונה בדוחות כספיים אלה בדרך של התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2007 (ראה דוח על השינויים בהון העצמי) כנגד נדל"ן להשקעה. החברה לא נתנה גילוי פומבי בעבר (בדוחות כספיים או בדרך אחרת) לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ולכן לא הציגה מחדש מידע השוואתי בנושא זה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן - "תקן 12").
תקן 12 מגדיר כלהלן:
 - מועד מעבר - המועד שלאחריו יחל 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.
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.
6. **דוח על השינויים בהון העצמי**
 - דיבידנד שהוכרז בשנת הדיווח מוצג סכומים מדווחים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

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. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא לפי שווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין במועד קביעת השווי ההוגן.
5. 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, בדבר השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, 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 המאוחדות שלה בהן לחברה יש שליטה. כמו כן, כוללים דוחות אלו חלק יחסי מסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות של חברות ושותפויות המוחזקות בשליטה משותפת והמאוחדות בדרך של איחוד יחסי בהתאם לשעורי ההחזקה בחברות אלו.
2. הפרש המקורי המיוחס לנכסים של החברות המוחזקות מופחת בהתאם לאורך החיים של הנכסים האמורים או עם מימושם. בעוד שמוניטין אינו מופחת.
3. מוניטין הנובע מרכישה של חברה בת נבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה לפחות, או בתדירות גבוהה יותר במידה וקיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של המוניטין.
4. 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.
5. יתרות ועסקאות הדדיות בין החברות שאוחדו ורווחים הדדיים בלתי ממומשים, בוטלו.
6. מניות החברה אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת הוצגו בשיטת "מניות באוצר".
7. אגרות חוב של החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת הופחתו מהתחייבות החברה בגין אגרות חוב.
8. פריטים על שעורי ההחזקה בהון המניות ובהצבעה בחברות מוחזקות - ראה ביאור 37.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי בהם בתקופת החשבון:

<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	
99.2	99.1	102.5	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
4.60	4.23	3.85	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.45	5.56	5.66	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
1.48	1.65	1.57	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

שיעור השינוי באחוזים

בשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	
2.4	(0.1)	3.4	מדד המחירים לצרכן
6.9	(8.2)	(9.0)	דולר של ארה"ב
(7.3)	2.2	1.7	אירו
-	11.5	(4.8)	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 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. השקעות

1. חברות מוחזקות
בדוחות החברה, חברות מוחזקות מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.
ראה גם ביאור 2 ז (3) ו (4).
 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 בערכן 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 משוויין ההוגן.
- יג. רכוש קבוע - ראה גם ביאור 2 ג (1)
1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בנוסף, ראה גם ביאור קטן 5(א) להלן.
 2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.
 3. פחת ושיטת פחת:
 - (א) החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
 - (ב) להקצאת הסכום בר-פחת של הרכוש קבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת הטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
 - (ג) החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריט רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 4. עלויות עוקבות:
 - (א) החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.
 - (ב) החברה כוללת בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. **רכוש קבוע** - ראה גם ביאור 2 (ג) (1) (המשך)

5. התחייבות בגין עלויות לפירוק ופינוי של פריט ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (להלן: "ההתחייבות בגין עלויות פירוק"):

- (א) התחייבות בגין עלויות פירוק מוכרת לראשונה כנגד עלות פריט הרכוש הקבוע.
- (ב) שינויים בהתחייבות בגין עלויות פירוק (כולל שינוי בעיתוי ובסכום המשאבים הכלכליים הדרושים לסילוק המחויבות וכן שינוי בשיעור ההיוון), בגין רכוש קבוע המטופל לפי מודל העלות, עד לתום תקופת הפחתת הפריט, הוספו או נגרעו מהנכס בתקופה השוטפת.
- (ג) שינויים בהתחייבות בגין עלויות פירוק עקב חלוף הזמן יוכרו ברווח או בהפסד כעלות מימון בעת התרחשותם.

6. נכסים אשר נתקיימו התנאים לקבלת מענק השקעות בגינם, מוצגים בקיזוז סכום המענק שנתקבל/ שעתיד להתקבל עבורם.

7. נכסים אשר הוצגו בקיזוז מענק ההשקעות שנתקבל בגינם, ומענק זה נדרש בחזרה, מוצגים במסגרת ההנחה שהמענק לא התקבל כלל. ההפרש שבין הוצאות הפחת שנצברו בפועל עד לתקופת הדוח (כאשר מיתרת הנכסים קוזז מענק ההשקעה) לבין הוצאות הפחת שצריכות היו להירשם (כשיתרת הנכסים אינה כוללת מענק השקעה) נזקף כולו להוצאות הפחת בתקופת הדוח.

8. בגין רכוש קבוע בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, ואשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר, הונו עלויות אשראי על פי הוראות תקן חשבונאות מספר 3 בדבר היוון עלויות אשראי.

9. נכסים בחכירה לזמן ארוך, המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים והגמולים הכרוכים בבעלות על הנכסים, מוצגים ברכוש קבוע על-פי שיטת ה"חכירה המימונית".

10. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, או אורך החיים השימושיים שלהם, כנמוך שבהם.

11. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

יד. נדל"ן להשקעה - ראה גם ביאור 2(ג)(3)

1. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לדוגמא: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, שילוב פורה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים, זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי, הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי, וכיוצ"ב. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את הטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

3. (א) נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, שסווג מחדש כרכוש קבוע או כמלאי, שוויו ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו הנחשבת למעט פיתוח מחדש של נדל"ן להשקעה קיים לצורך שימוש עתידי מתמשך כנדל"ן להשקעה, אז הנדל"ן נותר כנדל"ן להשקעה ולא מסווג מחדש כרכוש קבוע במהלך תקופת הפיתוח מחדש.

(ב) רכוש קבוע שהושלם תהליך הקמתו ופיתוחו על ידי החברה ושסווג מחדש כנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יוכר ברווח והפסד.

(ג) נדל"ן להשקעה שהושלם תהליך הקמתו ופיתוחו על ידי החברה, המוצג בשווי הוגן, ההפרש בין השווי הוגן שלו לעלותו במועד השינוי בסיווג יוכר כרווח או כהפסד בדוח רווח והפסד.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים בלתי מוחשיים

1. נכס בלתי מוחשי מוכר לראשונה לפי עלות לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת הנכס הבלתי מוחשי. העלות של נכס בלתי מוחשי היא סכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה.
2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
3. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה:
 - (א) החברה מעריכה לגבי כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים האם אורך החיים השימושיים שלו הינו מוגדר או בלתי מוגדר (בהתבסס על ניתוח של כל הגורמים הרלוונטיים, אין הגבלה נראית לעין של התקופה שבה הנכס חזוי להפיק תזרימי מזומנים חיוביים נטו לחברה). החברה בוחנת מידי שנה האם ניתן לתמוך בהערכה כי אורך החיים השימושיים של הנכס הינו בלתי מוגדר. שינויים בהערכת החברה מטופלים כשינוי אומדן.
 - (ב) סכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. החברה השתמשה בשיטת הקו הישר. הוצאות הפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
4. החברה בוחנת לגבי נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר ירידת ערך מידי שנה או בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך של הנכס הבלתי מוחשי. ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים נבחן בהתאם לשיטה שנקבעה בתקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים.
5. מוניטין שנוצר באופן פנימי בחברה לא הוכר כנכס בלתי מוחשי. מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת - ראה ביאור 2(ז) ו-3.

טז. אגרות חוב שהונפקו

- אגרות חוב שהונפקו נמדדות בהתאם לסכום ההכרה הראשוני בניכוי תשלומים על חשבון הקרן, בתוספת או בניכוי הפחתת פרמיה או הפחתת ניכיון.
- פרמיה ו/או ניכיון לרבות הוצאות הנפקה מופחתים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 22 בדבר מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה על פי שיטת הריבית האפקטיבית.

ז. 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 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. 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.

יט. 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.

כ. 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.

כא. הכרה בהכנסות

החברה מכירה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25, בדבר הכנסות (להלן - "תקן 25"), כמפורט להלן:

1. הכנסות משכירות נרשמות באופן יחסי בהתאם לתקופות הסכמי השכירות.
2. הכנסות ממתן שירותי ארכיבאות נרשמות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכמי השירות, לגבי שירות מתמשך, או עם מתן השירות.
3. הכנסות ממכירת בניינים למכירה מוכרות, בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 2 בדבר הקמת בניינים למכירה (להלן - "תקן 2"), עם מכירת הדירות אך לא לפני ששיעור ההשלמה של הפרויקט מהווה 25% לפחות ושיעור המכירות שנצברו מסך הכנסות הפרויקט מהווה 50% או יותר וזאת לאחר שסך ההכנסות וסך העלויות של הפרויקט ידועים או ניתנים לאומדן מהימן ולא קיימת אי וודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את בניית הפרויקט ולעמוד בתנאים החוזיים עם הרוכשים. ההכנסה שתוכר תקבע על פי מכפלת תמורת המכירות, כהגדרתה בתקן 2, בשיעור ההשלמה.
שיעור ההשלמה של הפרויקט לתום תקופת הדיווח יחושב כיחס שבין עלויות ההשלמה שנצברו עד תום תקופת הדיווח לבין סך עלויות אלו ועלויות ההשלמה הנוספות החזויות עד לסיום הפרויקט. כאשר צפוי הפסד מפרויקט נזקפת לדוח רווח והפסד הפרשה להפסד צפוי.

כב. הנחות מספקים

הנחות שוטפות מספקים נכללות בדוחות הכספיים עם קבלתן.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. 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 ברי פחת והשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו 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 כוונת 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 יוצרות נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין ערך הנכסים וההתחייבויות במאזן הנמדדים בסכומים מדווחים לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים.
7. התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לרווחים הדדים בלתי ממומשים אשר נוצרו במסגרת עסקאות הדדיות בין החברה לחברות מאוחדות או בין החברות המאוחדות נמדדו לפי שיעורי המס החלים על החברה המחזיקה בנכס לאחר ביצוע העסקה ההדדית.
8. החברה והחברות מאוחדות מכירות בנכס מסים נדחים בגין הפרש הזמני שבין ערכו ההוני לבין ערכו ההתחייבתי של אג"ח להמרה.
9. מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפו ישירות להון העצמי, אם המס מתייחס לפרטים אשר נזקפו בתקופה הנוכחית או בתקופה אחרת ישירות להון העצמי.

ד. עסקאות עם בעלי שליטה

1. עסקאות עם בעלי שליטה עד ליום 31 בדצמבר 2006 טופלו בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996.
2. עסקאות עם בעלי שליטה החל מ-1 בינואר 2007 טופלו בהתאם לתקן חשבונאות 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבעל שליטה בה, ראה גם ביאור 2(ג)(2).

ה. 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 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. 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.

כז. מכשירים פיננסיים

בביאור 33 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.

כח. רווח למניה

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 21 בדבר רווח למניה. הקובע, בין היתר, כי החברה תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה וכן תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה, החברה נדרשת לתאם את הרווח או הפסד מפעולות נמשכות ו/או הרווח או הפסד בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כהון עצמי.

בנוסף, קובע התקן כי יש לחשב רווח מדולל למניה, כך שהרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, יתואם בגין ההשפעה לאחר מס של:

1. דיבידנדים כלשהם או פריטים אחרים כלשהם, הקשורים למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, אשר נוכו בחישוב רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה.
2. עלויות מימון כלשהן, שהוכרו בתקופה, הקשורות למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, וכן
3. שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מספר המניות הרגילות הינו הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות, שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, בתוספת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדללות נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה מפעולות נמשכות או הגדילה את הפסד למניה מפעולות נמשכות.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. 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 ומידיים 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.

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. בביאור 36 נכללים מידע ונתונים בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), לרבות נתוני המאזן ונתוני דוח רווח והפסד לאחר שישומו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
3	502	696	984	במטבע ישראלי: בקופה ובבנקים פקדונות (1)
-	30,007	4,129	35,855	
3	30,509	4,825	36,839	
33	10	2,377	4,112	במטבע חוץ: בבנקים פקדונות (2)
-	-	40,607	29,612	
36	30,519	47,809	70,563	
-	-	4.2%	4.0%	(1) לא צמודים. שיעור הריבית השנתית הממוצעת
-	4.1%	4.1%	3.6%	(2) שיעור הריבית השנתית הממוצעת

ביאור 4 - השקעות לזמן קצר

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
37	56	37	56	א. הרכב בטוחות סחירות: מניות
9,245	12,812	-	-	הלוואות לזמן קצר: לחברה מאוחדת (א) לבעלי המניות של חברה כלולה לשעבר (ב),(ו),(ז)
-	-	6,280	-	לבעל מניות חברה מאוחדת באיחוד יחסי (ג)
2,500	2,500	2,500	2,500	לאחרים (ד),(ז)
-	-	3,068	3,356	לאחרים (ה)
-	-	104	-	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ו)
11,782	15,368	13,534	6,241	

- א. היתרה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.1%.
 ב. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן וצוברת ריבית שנתית בשיעור של 6%.
 ג. היתרה צמודה לליי הרומני החדש.
 ד. ההלוואה צמודה לריבית הפריים. לפרטים נוספים ראה ביאור 22 ב' 3.
 ה. היתרה צמודה לאירו ונושאת ריבית בשיעור הליבור אירו + 3.5%.
 ו. בשנת הדוח סווגה ההלוואה לזמן ארוך. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.
 ז. החברה אינה צוברת ריבית על ההלוואה כיוון שבגיית הריבית מוטלת בספק.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - לקוחות

חברה		מאוחד		א. הרכב
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
3,251	2,523	10,715	13,506	חשבונות פתוחים בשקלים
-	-	2,470	170	חשבונות פתוחים במט"ח
2,309	4,103	773	3,433	הכנסות לקבל (1)
411	3	2,043	1,990	המחאות לגבייה
5,971	6,629	16,001	19,099	
-	-	(4,255)	(4,023)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>5,971</u>	<u>6,629</u>	<u>11,746</u>	<u>15,076</u>	
<u>2,224</u>	<u>4,104</u>	<u>698</u>	<u>751</u>	(1) כולל מחברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי

ב. לגבי לקוחות עיקריים - ראה ביאור 34ה.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

חברה		מאוחד		א. הרכב
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
189	137	260	167	עובדים (1)
2,972	878	8,454	3,571	מוסדות
-	-	1,887	2,859	בעלי מניות בחברות מוחזקות (1)
3,300	7,609	-	-	חברות מאוחדות (1)
1,027	1,006	6,050	6,297	מסים נדחים (ראה ביאור 19)
212	426	689	786	הוצאות מראש
-	-	510	648	שותפים בעסקאות מאוחדות באיחוד יחסי (1)
-	-	7,441	3,200	חייבים בגין רכוש קבוע
-	-	147	148	מקדמות לספקים
18	7	101	59	חייבים אחרים
<u>7,718</u>	<u>10,063</u>	<u>25,539</u>	<u>17,735</u>	

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - מלאי בניינים למכירה

<u>חברה</u>		<u>מאוחד</u>		
<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	
				א. הרכב
68,699	57,991	81,645	74,464	עלויות שנצברו (1)
(57,300)	(55,417)	(68,325)	(70,999)	בניכוי - החלק שנזקק לרווח והפסד
11,399	2,574	13,320	3,465	
24	-	24	-	בניכוי - תקבולים ממזמיני עבודה
<u>11,375</u>	<u>2,574</u>	<u>13,296</u>	<u>3,465</u>	
				(1) הרכב עלויות שנצברו
10,391	7,794	10,391	7,794	זכויות במקרקעין
11,339	9,408	14,782	13,766	חומרים
9,362	8,716	12,144	9,045	שכר עבודה ונלוות
31,093	27,392	31,582	33,122	קבלני משנה
6,514	4,681	12,746	10,737	אחרות
<u>68,699</u>	<u>57,991</u>	<u>81,645</u>	<u>74,464</u>	

ב. לעניין התקשרויות לביצוע עבודות - ראה ביאור 22 ב'.

ג. בשנת 2007 רכשה החברה מקרקעין לבנייה למגורים, בבוקרשט רומניה, בסך של 38,741 אלפי ש"ח. כמו כן, סווג מקרקעין שברומניה מרכוש קבוע בסך 3,841 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין לבנייה למגורים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

חברה		
<u>1.1.2007</u>	<u>31.12.2007</u>	
		א. הרכב
		השקעה במניות:
93,303	93,303	עלות המניות
1,357	1,357	בניכוי מוניטין והפרש מקורי מיוחס - סכום מקורי
94,660	94,660	שווי מאזני לתאריך הרכישה
358,011	392,848	רווחים שנצברו מיום הרכישה, נטו
(4,995)	(6,154)	בניכוי דיבידנד שהתקבל
447,676	481,354	שווי מאזני לתאריך המאזן
1,385	1,385	יתרת מוניטין
(64,574)	(64,574)	בניכוי מניות החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת
(616)	(653)	בניכוי מניות החברה שמומנו מהלוואות של חברה מאוחדת
(1,300)	(1,084)	בניכוי אג"ח להמרה של החברה שנרכשו על ידי חברה מאוחדת
(177)	(149)	בניכוי קרן הון
----- 382,394	----- 416,279	
		הלוואות:
199,286	305,000	(1) לחברה מאוחדת
10,849	6,998	(2) לחברות מאוחדות
----- 210,135	----- 311,998	
----- 592,529	----- 728,277	

התנאים ליום 31.12.2007:

(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 2007
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		
31.12.2006	31.12.2007	
13,757	5,580	נכסים שוטפים
2,242	3,613	נכסים שאינם שוטפים
(3,021)	(1,641)	התחייבויות שוטפות
(618)	(921)	התחייבויות לזמן ארוך
4,693	4,682	הכנסות
(1,586)	(1,396)	הוצאות

ג. פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה:

מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	
-	(8)	הון חוזר, נטו
-	31	רכוש קבוע
-	800	מוניטין
-	361	הכנסות
-	23	רווח נקי

ד. בחודש יוני 2004 רכשה חברה מאוחדת 50% מהון המניות של חברה פרטית שהיא אגדה 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 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 \$.

ו. 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.

ז. 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 מיליון ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

- ח. 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. בימים אלה מתקיים משא ומתן להארכת מועד האופציה.
- ט. בחודש פברואר 2007 סיימה חברה מאוחדת את בנייתו של מקבץ דיור בן 163 חדרים על קרקע ברחוב אנילביץ, חיפה. לחברה המאוחדת חוזה שכירות עם עמידר לתקופה של 10 שנים מיום האיכלוס. המקבץ אוכלס והחל להניב הכנסות החל מחודש מאי 2007.
- י. בחודש פברואר 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מיליון אירו.
- יא. בחודש מרץ 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בפלויישט רומניה, בתמורה לסך של כ- 1.3 מיליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוונת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.
- יב. בחודש יולי 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם לבניה למגורים, בתמורה לסך כולל של כ- 7 מיליון אירו.
- יג. בחודש אוגוסט 2007 רכשה חברה מאוחדת כ- 11,500 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל- 8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 3.8 מיליון ש"ח. במסגרת רכישה זו נרכשו גם 75% מהון מניותיה של חברה אשר מנהלת את כל המתחם. תמורת הרכישה הכוללת הינה כ- 43 מיליון ש"ח.
- יד. בחודש דצמבר 2007 חתמה חברה רומנית מאוחדת על הסכמים מקדמיים לרכישת קרקעות בפלויישט רומניה בשטח כולל של כ- 175 דונם מתוך מתחם של כ- 280 דונם. עלות הקרקעות הינה כ- 3.9 מיליון אירו. במעמד החתימה על ההסכמים שילמה החברה הרומנית מקדמות בשיעור של 10%.
- בחודש פברואר 2008 השלימה החברה הרומנית המאוחדת את העסקה. במסגרת השלמת העסקה שילמה החברה הרומנית המאוחדת את יתרת עלות הרכישה.
- טו. לגבי רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת - ראה ביאור 23.
- טז. פרטים על שיעורי החזקה בחברות המוחזקות - ראה ביאור 37.
- יז. בשנת 2007 קיבלה החברה דיבידנד מחברה מאוחדת בסך 1,159 אלפי ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות

א. ההרכב:

מאוחד	
31.12.2006	31.12.2007
-	54
<u>1,834</u>	<u>7,383</u>
<u>1,834</u>	<u>7,437</u>

יתרת חובה לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך (ב)

ב. הלוואות לזמן ארוך

הרכב

מאוחד	
31.12.2006	31.12.2007
1,104	7,383
<u>834</u>	<u>-</u>
1,938	7,383
(104)	-
<u>1,834</u>	<u>7,383</u>

לבעלי מניות של חברה כלולה לשעבר (1)
אחרים

בניכוי - חלויות שוטפות

(1) החברה אינה צוברת ריבית על ההלוואה מכיוון שגביית הריבית מוטלת בספק.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב במאזן

<u>קרקע ומבנים להשכרה</u>	
485,670	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2007
	תוספות במהלך השנה:
52,199	רכישות
38,040	מעבר מרכוש קבוע
2,340	מעבר מרכוש אחר
<u>9,958</u>	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
.....102,537	סך הכל תוספות השנה
<u><u>588,207</u></u>	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2007

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש נע בין 7.5% ל 9.5%.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין הנדל"ן להשקעה

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u> <u>31.12.2007</u>	
<u>54,999</u>	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
<u>3,690</u>	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ד. פרטים נוספים

1. עלות מענקי השקעה שהתקבלו בסך 65,987 אלפי ש"ח קוזזו מעלות נדל"ן להשקעה ועלויות אשראי שהווננו לקרקע הינם 4,504 אלפי ש"ח.
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 ופתח תקוה ששווים ההוגן ליום 31.12.2007 הסתכם בסך 80,845 אלפי ש"ח הינם בבעלות חברה מאוחדת ושותפות מאוחדת באיחוד יחסי.
- מקרקעין ברומניה, עליו בנוי מבנה משרדים ששוויו ההוגן ליום 31.12.2007 מסתכם בסך 31,974 אלפי ש"ח, הינו בבעלות חברה מוחזקת.
3. מרבית המבנים מושכרים לתקופות של 2-7 שנים. דמי השכירות צמודים בעיקרם למדד המחירים לצרכן.
- ה. שעבודים - ראה ביאור 22 ג'.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. ליום 31.12.2007

1. במאזן המאוחד

סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	ציד וריהוט משרדי	כלי רכב	ציד תפעולי	ציד בניה ובטיחות	מבנים	קרקע(*)
165,287	13,738	6,783	4,178	30,871	14,097	52,690	42,930
61,001	1,191	580	1,673	3,736	11	23,535	30,275
54	-	54	-	-	-	-	-
61,055	1,191	634	1,673	3,736	11	23,535	30,275
4,085	-	56	1,407	287	-	-	2,335
3,841	-	-	-	-	-	-	3,841
38,040	-	-	-	-	-	29,330	8,710
45,966	-	56	1,407	287	-	29,330	14,886
180,376	14,929	7,361	4,444	34,320	14,108	46,895	58,319
41,648	5,283	3,725	1,851	17,635	10,979	2,175	-
7,265	1,416	794	781	3,447	245	582	-
20	-	20	-	-	-	-	-
7,285	1,416	814	781	3,447	245	582	-
1,249	-	30	933	286	-	-	-
47,684	6,699	4,509	1,699	20,796	11,224	2,757	-
4,104	-	-	-	-	-	-	4,104
136,796	8,230	2,852	2,745	13,524	2,884	44,138	62,423
123,639	8,455	3,058	2,327	13,236	3,118	50,515	42,930
	10-20	6-33	15	7-10	10	2	-
	10	6-33	15	7-10	10	2	-

עלות:

ליום 1 בינואר 2007

תוספות במהלך השנה:

רכישות

איחוד לראשונה

גרעות במהלך השנה:

מימושים

מעבר למלאי קרקעות לבנייה

מעבר לנדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2007

פחת נצבר:

ליום 1 בינואר 2007

תוספות במהלך השנה:

פחת

איחוד לראשונה

גרעות במהלך השנה:

מימושים

ליום 31 בדצמבר 2007

תשלומים על חשבון רכוש קבוע

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007

יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2007

שעורי הפחת ב- %

שעור הפחת העיקרי ב- %

(*) כולל קרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשקעה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

א. ליום 31.12.2007 (המשך)

2. במאזן החברה

סך הכל	צויד וריהוט משרדי	כלי רכב	צויד בניה	שיפורים במושכר
6,881	2,484	299	1,798	2,300
54	43	-	11	-
(299)	-	(299)	-	-
<u>6,636</u>	<u>2,527</u>	<u>-</u>	<u>1,809</u>	<u>2,300</u>
3,003	1,226	299	1,129	349
632	201	-	143	288
(299)	-	(299)	-	-
<u>3,336</u>	<u>1,427</u>	<u>-</u>	<u>1,272</u>	<u>637</u>
<u>3,300</u>	<u>1,100</u>	<u>-</u>	<u>537</u>	<u>1,663</u>
<u>3,878</u>	<u>1,258</u>	<u>-</u>	<u>669</u>	<u>1,951</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 2007
תוספות
גריעות

ליום 31 בדצמבר 2007

פחת נצבר:

ליום 1 בינואר 2007
תוספות
גריעות

ליום 31 בדצמבר 2007

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006

שעורי הפחת ב-%

שעור הפחת העיקרי ב-%

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרטים נוספים

1. 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 2037-2097 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 ברומניה, שעלותם ליום 31.12.2007 מסתכמת בסך 33,263 אלפי ש"ח, הינם בבעלות חברות מוחזקות.

2. בניית רוב מבני התעשייה נעשית על ידי החברה.

ג. **לגבי שעבודים** – ראה ביאור 22.

ד. **רכוש קבוע בהקמה עצמית**

לחברה רכוש קבוע הנמצא בשלבי הקמה, נכסים אלו מיועדים בחלקם להשכרה ובחלקם לשימוש החברה. להלן העלויות שהתהוו לחברה במהלך הקמתו:

מאוחד	
<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>
<u>עלות</u>	<u>עלות</u>
<u>21,486</u>	<u>13,020</u>
<u>9,278</u>	<u>8,248</u>

סך העלויות שהוכרו בערך בספרים של פריט רכוש קבוע עלות המקרקעין

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

מאוחד			
1.1.2007	31.12.2007		
יתרה מופחתת	יתרה מופחתת	הפחתה שנצברה	עלות
9,672	9,954	6,964	16,918
2,340	-	-	-
4,199	3,682	1,572	5,254
740	310	4,020	4,330
351	177	174	351
<u>17,302</u>	<u>14,123</u>	<u>12,730</u>	<u>26,853</u>

מוניטין (ב)
הוצאות נדחות (ג)
הוצאות נדחות (ד)
הוצאות נדחות (ה)
הוצאות תשקיף מדף

חברה			
1.1.2007	31.12.2007		
יתרה מופחתת	יתרה מופחתת	הפחתה שנצברה	עלות
351	177	174	351

הוצאות תשקיף מדף

- ב. המוניטין נובע מרכישת חברות מאוחדות. ראה גם ביאור 2 (ז) (2).
- ג. הוצאות נדחות הינם הוצאות הכרוכות בהשגת חוזה שכירות. ההוצאות סווגו בשנת הדוח לנדל"ן להשקעה (ראה גם ביאור 10).
- 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.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב

<u>מאוחד</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>בסיס</u>	
<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>הצמדה</u>	
		%		
1,391	294	7	לא צמוד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>9,881</u>	<u>10,580</u>			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 16)
<u>11,272</u>	<u>10,874</u>			
<u>חברה</u>			<u>בסיס</u>	
<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>		<u>הצמדה</u>	
<u>1,378</u>	<u>-</u>		לא צמוד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ב. לגבי שעבודים - ראה ביאור 22.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
2,318	3,166	5,096	6,505	חשבונות פתוחים בשקלים
-	-	794	428	חשבונות פתוחים במט"ח
3,600	3,021	3,774	3,330	הוצאות לשלם
52	1,786	677	2,737	המחאות לפרעון
<u>5,970</u>	<u>7,973</u>	<u>10,341</u>	<u>13,000</u>	

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
2,238	2,636	3,674	4,559	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
46	227	6,761	4,941	מוסדות
-	-	1,777	4,921	הכנסות מראש
950	42	950	42	התחייבות למתן שירותי בנייה
1,062	-	6,874	4,409	מקדמות מלקוחות (ב)
-	-	1,788	345	מסים נדחים (ראה ביאור 19)
-	-	401	916	פקדונות משוכרים
4,586	6,361	-	-	חברות מאוחדות (ג)
13	2	410	543	חברות מאוחדות באיחוד יחסי (ג)
493	-	493	-	בונוס לשלם לבעל שליטה
-	-	800	837	זכאים בגין רכוש קבוע
4,183	3,485	3,061	2,514	ריבית לשלם
145	-	2,005	2,160	הוצאות לשלם וזכאים אחרים
<u>13,716</u>	<u>12,753</u>	<u>28,994</u>	<u>26,187</u>	

ב. מקדמות מלקוחות

40,404	56,958	58,530	76,454	תקבולים ממזמיני עבודה
(39,342)	(56,958)	(52,442)	(73,157)	בניכוי – הכנסות שהוכרו עד תום תקופת הדוח
1,062	-	6,088	3,297	
-	-	786	1,112	מקדמות אחרות
<u>1,062</u>	<u>-</u>	<u>6,874</u>	<u>4,409</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 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים

א. הרכב

מאוחד	
31.12.2006	31.12.2007
37,413	29,877
(9,881)	(10,580)
<u>27,532</u>	<u>19,297</u>

התחייבויות לזמן ארוך
 בניכוי - חלויות שוטפות

ב. פירוט ההרכב לפי בסיס הצמדה ושיעורי ריבית

מאוחד		שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2007	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2007
31.12.2006	31.12.2007	%	%
32	-		
29,644	22,409	4.4-4.6	4.4-4.6
6,068	4,176	5.5-5.7	5.5-5.7
(9,881)	(10,580)		
25,831	16,005		
-	1,594	ליבור+2.5	
1,669	1,698	-	
1,669	3,292		
<u>27,532</u>	<u>19,297</u>		

בסיס הצמדה

לא צמוד:

מדד:

בניכוי - חלויות שוטפות

אירו:

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

מאוחד	
31.12.2006	31.12.2007
9,881	10,580
10,292	6,741
6,567	6,519
6,412	1,796
2,592	597
1,669	3,644
<u>37,413</u>	<u>29,877</u>

בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
 בשנה השניה
 בשנה השלישית
 בשנה הרביעית
 בשנה החמישית
 מעל חמש שנים

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

ה. לגבי בטחונות - ראה ביאור 22 (ג).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - אגרות חוב הניתנות להמרה למניות

א. הרכב

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
101,212	83,540	61,582	49,595	ערך נקוב
3,772	2,590	2,233	1,423	בניכוי - נכיון
815	556	815	556	בניכוי - הוצאות הנפקה
96,625	80,392	58,534	47,616	
16,869	16,708	10,264	9,919	בניכוי - חלות שוטפת
<u>79,756</u>	<u>63,684</u>	<u>48,270</u>	<u>37,697</u>	

ב. מועדי הפרעון לפי שנים לאחר תאריך המאזן

חברה		מאוחד		
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
16,869	16,708	10,264	9,919	בשנה הראשונה (חלות שוטפת)
16,869	16,708	10,264	9,919	בשנה השנייה
16,869	16,708	10,264	9,919	בשנה השלישית
16,869	16,708	10,264	9,919	בשנה הרביעית
16,869	16,708	10,264	9,919	בשנה החמישית
16,867	-	10,262	-	מעל חמש שנים
<u>101,212</u>	<u>83,540</u>	<u>61,582</u>	<u>49,595</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 מליוני ש"ח שיוחסה לאגרות החוב, ולכתבי אופציה למימוש לאגרות החוב אשר נפרעו בשנת 2004.

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 2005 ועומדות לפרעון בשישה תשלומים שווים ורצופים, ביום 31 בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2007 ועד 2012. אגרות החוב הניתנות 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.

בשנת 2007 הומרו 3,474,025 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 138,961 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

לגבי הנפקת כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות - ראה ביאור 23 (ה).

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, לאותו מועד, זאת 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.

בשנת 2006 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- 31,902 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, המהוות כ-34% מאגרות חוב (סדרה 2) שבמחזור.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - אגרות חוב

א. הרכב

מאוחד וחברה		
31.12.2006	31.12.2007	
83,792	224,242	ערך נקוב
389	272	בניכוי - נכיון
<u>124</u>	<u>1,103</u>	בניכוי - הוצאות הנפקה
83,279	222,867	
<u>15,235</u>	<u>15,660</u>	בניכוי - חלות שוטפת
<u><u>68,044</u></u>	<u><u>207,207</u></u>	

ב. מועדי הפרעון לפי שנים לאחר תאריך המאזן

מאוחד וחברה		
31.12.2006	31.12.2007	
15,235	15,660	בשנה הראשונה (חלות שוטפת)
15,235	15,660	בשנה השניה
15,235	15,660	בשנה השלישית
15,235	15,660	בשנה הרביעית
15,235	33,459	בשנה החמישית
<u>7,617</u>	<u>128,143</u>	מעל חמש שנים
<u><u>83,792</u></u>	<u><u>224,242</u></u>	

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 2006 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 2006 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%.
- ביום 4.6.2007 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף שפורסם ביום 23.8.2006 ובו הוצעה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד'), כ"א בע.ג. כולל של 150,000,000 ש"ח. אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2007. הקרן עומדת לפירעון בששה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2012 עד 2017 (כולל), והריבית תשולם מדי שנה ביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2007 עד 2017 (כולל). ביום 6.6.2007 התקבלה התמורה נטו (בניכוי 1 מיליון ש"ח בגין הוצאות הנפקה) בסך של 149 מיליוני ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מסים נדחים

א. הרכב

1. **דוח המאוחד**

מסוים נדחים בג'									
סך הכל	אגרות חוב	חובות מסופקים	עבודות ממושכות	חברות בחו"ל (2)	הפרשה לחופשה והבראה	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	הפסדים לצרכי מס (1)	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	יתרה ליום 1.1.2007
(64,157)	(208)	786	727	(6,805)	384	763	7,197	(67,001)	שינויים בשנת 2007:
(1,533)	61	(28)	(629)	2,627	77	45	(212)	(3,474)	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח והפסד
<u>(65,690)</u>	<u>(147)</u>	<u>758</u>	<u>98</u>	<u>(4,178)</u>	<u>461</u>	<u>808</u>	<u>6,985</u>	<u>(70,475)</u>	יתרה ליום 31.12.2007

2. **דוח החברה**

מסוים נדחים בג'								
סך הכל	אגרות חוב	רווח שטרם מומש	עבודות ממושכות	הפרשה לחופשה והבראה	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	הפסדי הון לצרכי מס	רכוש קבוע	יתרה ליום 1.1.2007
3,445	(519)	703	726	300	566	1,625	44	שינויים בשנת 2007:
40	160	(138)	(628)	32	20	576	18	תנועה בשנת הדוח שנזקפה לרווח והפסד
<u>3,485</u>	<u>(359)</u>	<u>565</u>	<u>98</u>	<u>332</u>	<u>586</u>	<u>2,201</u>	<u>62</u>	יתרה ליום 31.12.2007

- (1) ליום 31.12.2007 כולל מסים נדחים בגין הפסדי הון בסך של כ-4 מיליוני ש"ח ומסים נדחים בגין הפסדים עסקיים בסך של כ-3 מיליוני ש"ח.
(2) מסים נדחים הנובעים מדיבידנד הצפוי להתקבל בעתיד מחברות בחו"ל.

ב. **המסים הנדחים מוצגים במאזן כלהלן**

חברה		מאוחד		
1.1.2007	31.12.2007	1.1.2007	31.12.2007	
1,027	1,006	6,050	6,297	ברכוש השוטף
2,234	2,273	3,923	3,072	ביתרות חובה לזמן ארוך
-	-	(1,788)	(345)	בהתחייבויות השוטפות
(519)	(359)	(72,342)	(74,714)	בהתחייבויות לזמן ארוך
703	565	-	-	בהכנסה נדחית (כניכוי)
<u>3,445</u>	<u>3,485</u>	<u>(64,157)</u>	<u>(65,690)</u>	

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

ד. הקבוצה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בסך של 56 אלפי ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

חברה		מאוחד		א. הרכב
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
3,341	3,545	4,759	5,114	התחייבויות
(1,079)	(1,202)	(1,709)	(1,883)	בניכוי יעודה
<u>2,262</u>	<u>2,343</u>	<u>3,050</u>	<u>3,231</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 21 - הכנסה נדחית (בדוח החברה)

31.12.2006	31.12.2007	רווח שלא מומש בעבודות בניה של החברה לחברות מאוחדות בניכוי - המס המתייחס (ראה ביאור 19)
14,955	2,261	
(4,898)	(565)	
<u>10,057</u>	<u>1,696</u>	

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

ערבויות

1. שותפות המאוחדת באיחוד יחסי נתנה ערבויות לעמידר בקשר עם קיום חוזים בסך של כ- 2,080 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- 1,910 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 במרץ 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 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - 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 מרץ 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%.
2. 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 והמחסן מסתכמים בכ- 48 אלפי ש"ח בחודש.
3. 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 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

4. 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 109 משתכנים בהסכמים לביצוע עבודות פיתוח ותשתית במסגרת בניה עצמית.
5. 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.
6. בחודש מרץ 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 הרכוש הקבוע המשועבד והשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה המשועבד ליום 31.12.2007 מסתכמת לכ-14 מליוני ש"ח ולכ-248 מליוני ש"ח, בהתאמה.

סך ההתחייבויות הכספיות המובטחות בשעבודים הסתכמו בתאריך המאזן בכ-27 מליון ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

31.12.2006		31.12.2007		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	מספר המניות באלפים	
וערכן הנומינלי, באלפי ₪	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	וערכן הנומינלי, באלפי ש"ח	
15,426 (*)	180,000	15,580 (*)	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 31.12.2007 ב- 652 אלפי ש"ח ומוצגות כהפחתה מההון העצמי.

ד. מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת

נכון למועד הדוח, מחזיקה חברה מאוחדת ב- 3,567 אלפי מניות של החברה, המהוות 18.6% 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.ג. של החברה בכל יום מסחר החל ממועד רישומם 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 במרץ 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.ג. בתמורה לתשלום מחיר מימוש כולל בסך 215 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2007 מומשו 14,666 כתבי אופציה (סדרה 4) של החברה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לתשלום מחיר מימוש כולל בסך 320 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 17.

ו. אגרות חוב הניתנות להמרה במניות

במהלך שנת 2007 הומרו 3,474,025 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 138,961 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - הכנסות

א. הרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
35,503	27,672	20,715	הקמת מבנים
44,949	43,363	54,999	השכרת נדל"ן להשקעה (1)
40,371	41,992	43,643	מתן שירותי ארכיבאות
<u>4,594</u>	<u>5,503</u>	<u>6,449</u>	הכנסות אחרות
<u>125,417</u>	<u>118,530</u>	<u>125,806</u>	
<u>8,768</u>	<u>510</u>	<u>-</u>	(1) כולל בגין נכסים שמומשו

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
28,439	21,636	17,616	הקמת מבנים
<u>690</u>	<u>661</u>	<u>436</u>	הכנסות אחרות
<u>29,129</u>	<u>22,297</u>	<u>18,052</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 22 (ב)(3)).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 25 - עלות ההכנסות
הרכב לפי מקורות הכנסה

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			א. עלות הקמת מבנים
16,899	11,146	9,440	קבלני משנה
4,887	4,115	3,502	חומרים
4,353	3,277	2,593	שכר עבודה ונלוות
4,800	5,000	2,744	אחרות
30,939	23,538	18,279	
			ב. עלות השכרת נדל"ן להשקעה
6,281	6,617	-	פחת
5,407	2,263	3,690	אחרות
11,688	8,880	3,690	
			ג. עלות מתן שירותי ארכיבאות
10,074	10,012	11,340	שכר עבודה ונלוות
2,878	2,162	2,550	אחזקת מחסנים
1,364	1,366	1,708	הובלות
4,515	4,928	5,103	פחת
3,467	3,335	3,552	אחרות
22,298	21,803	24,253	
			ד. עלות הכנסות אחרות
458	551	633	שכר עבודה ונלוות
1,042	961	849	פחת
1,822	2,154	2,452	אחרות (1)
3,322	3,666	3,934	
68,247	57,887	50,156	סך עלות ההכנסות
775	1,025	1,150	(1) כולל לחברות מאוחדות באיחוד יחסי

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			א. עלות הקמת מבנים
14,816	9,786	8,540	קבלני משנה
3,143	3,078	2,817	חומרים
4,048	3,092	2,541	שכר עבודה ונלוות
1,881	1,687	1,744	אחרות
23,888	17,643	15,642	
478	509	395	ב. עלות הכנסות אחרות
24,366	18,152	16,037	סך עלות ההכנסות

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 26 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
518	498	433	שכר עבודה ונלוות
1,954	808	535	פרסום
464	251	342	אחרות
<u>2,936</u>	<u>1,557</u>	<u>1,310</u>	

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
518	498	433	שכר עבודה ונלוות
527	476	306	פרסום
163	127	87	אחרות
<u>1,208</u>	<u>1,101</u>	<u>826</u>	

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
6,130	6,354	6,817	שכר עבודה ונלוות
4,699	1,967	1,903	מענק ליו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה (1)
282	368	366	דמי שכירות
458	509	498	אחזקת משרד ומשרדיות
4,037	1,304	1,928	שירותים מקצועיים
1,004	1,200	(231)	חובות מסופקים ואבודים
3,451	3,541	1,671	פחת והפחתות
<u>3,236</u>	<u>3,307</u>	<u>3,403</u>	אחרות
<u>23,297</u>	<u>18,550</u>	<u>16,355</u>	

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
4,346	4,774	5,186	שכר עבודה ונלוות
4,699	1,967	1,903	מענק ליו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה (1)
282	368	366	דמי שכירות
269	310	259	אחזקת משרד ומשרדיות
663	300	614	שירותים מקצועיים
265	511	474	פחת
1,828	1,253	1,199	אחרות
<u>(6,939)</u>	<u>(7,661)</u>	<u>(7,805)</u>	השתתפות חברות מוחזקות
<u>5,413</u>	<u>1,822</u>	<u>2,196</u>	

(1) יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ויתר על מענק בשנים 2007 ו-2005 בסך 463 אלפי ש"ח ו-4,422 אלפי ש"ח בהתאמה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			הוצאות
6,540	4,132	3,792	בגין הלוואות לזמן ארוך
351	16	80	בגין אשראי לזמן קצר
604	179	228	עמלות בנקים
3,272	4,521	12,956	בגין אגרות חוב
1,847	-	-	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות באיחוד יחסי בחו"ל
-	523	-	ריבית למס הכנסה, נטו
5,317	3,632	4,881	בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות אחרות
7	1	-	
17,938	13,004	21,937	
			הכנסות
2,378	-	-	בגין הפרשי שער מהלוואות מתאגידים בנקאיים
981	1,191	160	ריבית על הלוואות שניתנו
1,190	2,775	2,543	ריבית בגין פקדונות בבנקים
4	15	19	רווח מניירות ערך סחירים
130	719	607	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות בחו"ל
-	2,860	186	בגין הפרשי שער של חברות מאוחדות באיחוד יחסי בחו"ל
8	-	97	ריבית ממס הכנסה, נטו
-	91	-	אחרות
4,691	7,651	3,612	
(13,247)	(5,353)	(18,325)	

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (המשך)

חברה			הרכב
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			הוצאות
-	16	-	בגין אשראי לזמן קצר
33	-	20	עמלות בנקים
3,272	4,521	13,330	בגין אגרות חוב
7,631	5,624	7,267	בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
10,936	10,161	20,617	
			הכנסות
11,254	9,629	18,660	ריבית מחברות מאוחדות
117	1,039	-	ריבית על הלוואות שניתנו
278	381	1,695	ריבית בגין פקדונות בבנקים
4	15	19	רווח מניירות ערך
-	98	205	ריבית ממש הכנסה
16	3	-	אחרות
11,669	11,165	20,579	
733	1,004	(38)	

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 29 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
95,558	16,571	(928)	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו (1)
-	(1,825)	-	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע (2)
-	-	(165)	הוצאות בגין שנים קודמות
(2,175)	-	(569)	דמי פינוי (5)
(6,500)	-	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר (3)
(1,738)	-	-	ירידת ערך הלוואות לזמן קצר (4)
-	307	-	הפסד ממכירת חברה בת
26	(27)	(29)	רווח ממכירת השקעה
<u>85,171</u>	<u>15,026</u>	<u>(1,691)</u>	אחרות

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
-	-	135	רווח ממימוש רכוש קבוע
311	793	1,845	הפחתת הכנסה נדחית
(6,500)	-	-	ירידת ערך הלוואות לזמן קצר (4)
2,975	-	-	הפרשה בגין ערבות לחברה כלולה לשעבר
2	-	-	אחרות
<u>(3,212)</u>	<u>793</u>	<u>1,980</u>	

- (1) רווח ממימוש רכוש קבוע בשנים 2005 ו-2006 נובע בעיקר ממימוש נכסי מקרקעין בחברות בנות ברומניה.
- (2) בחודש מרץ 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 22 ב' 6).
- (3) חברה מאוחדת ערבה לחברה כלולה לשעבר 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 22 ב' 3.
- (5) חברה רומנית מאוחדת שילמה דמי פינוי לשם סילוק פולשים מקרקע שבבעלותה בסך של 569 אלפי ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 30 - מסים על ההכנסה

א. הרכב

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
19,424	27,361	9,876
10,133	(12,296)	1,533
(2,625)	114	352
<u>26,932</u>	<u>15,179</u>	<u>11,761</u>

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

חברה		
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
(175)	(1,412)	-
(268)	488	(40)
1,308	(105)	(196)
<u>865</u>	<u>(1,029)</u>	<u>(236)</u>

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

ב. שיעור המס

שיעור המס לפיו חושבה ההפרשה למסים לשנים 2007, 2006 ו- 2005 הינם 29%, 31% ו- 34% בהתאמה, למעט הכנסה ממפעלים 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%.

ה. מסוי בתנאי אינפלציה

על החברה והחברות המאוחדות חל חוק מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 (להלן - "חוק התיאומים") 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).

לאחר תאריך המאזן, במרץ 2008, הופסקה תחולתו של חוק התיאומים החל בשנת המס 2008. במסגרת התיקון נקבעו הוראות מעבר שונות לגבי הוראות ספציפיות הקבועות בחוק התיאומים. לאור תיקון זה, חברה תשלם מיסים על רווחיה הנומינליים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. הפסדים לצורכי מס

יתרת הפסדים של חברות מאוחדות לצורכי מס, ליום 31 בדצמבר 2007, מסתכמות בכ- 31 מיליוני ש"ח, הכוללות כ- 11 מיליוני ש"ח הפסדים עסקיים וכ- 16 מיליוני ש"ח הפסדי הון. בגין עיקר הסכומים נרשמו מסים נדחים.

2. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות לשנות המס עד וכולל שנת המס 2003. לילאר נכסים שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2002. לט.ז. ציפורי שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2003. לארכיברים שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2003. לגל ורד נכסים ואחזקות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003. לבית הארכיב שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2003. לח. שרותי ארכיב שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2003.

3. 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:

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
102,861	50,209	47,927	רווח לפני מסים על ההכנסה לפי דוחות רווח והפסד
34%	31%	29%	שיעור המס
34,973	15,565	13,899	המס התיאורטי
(222)	(90)	(32)	תוספת (חסכון) במס בגין: הטבות במס בגין מפעלים מאושרים
1,503	-	134	הוצאות לא מוכרות בגין תשלומים עליהם וויתר בעל שליטה
2,107	124	-	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(4,607)	-	-	שינוי בשיעור המס בישראל
-	-	(1,074)	מסים נדחים שחושבו לפי שיעורי מס שונים
(284)	(321)	(2,091)	ניכוי בשל אינפלציה
(4,321)	(612)	316	ההפרש בין שיעור המס בחו"ל לבין שיעור המס בישראל
(2,625)	115	352	מסים בגין שנים קודמות
408	398	257	הוצאות לא מוכרות אחרות והפרשים אחרים
(8,041)	(386)	(2,138)	
<u>26,932</u>	<u>15,179</u>	<u>11,761</u>	מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. מס תאורטי (המשך)

חברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
(4,337)	3,019	935	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה לפי דוחות רווח והפסד שיעור המס
34%	31%	29%	
(1,475)	936	271	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
			הוצאות לא מוכרות בגין תשלומים לבעל שליטה עליהם וויתר
1,503	-	134	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
467	-	-	תוספת (ניכוי) בשל אינפלציה
(327)	12	(416)	מסים בגין שנים קודמות
(1,308)	105	(197)	הוצאות לא מוכרות אחרות והפרשים אחרים
275	(24)	(28)	
610	93	(507)	
(865)	1,029	(236)	מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 31 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח הנקי ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובדילול מלא:

מאוחד וחברה			
לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>	
			א. חישוב רווח בסיסי למניה
<u>73,810</u>	<u>33,036</u>	<u>36,160</u>	סך הכל בחישוב בסיסי – רווח נקי לפי דוחות רווח והפסד
18,983	18,983	18,993	מספר מניות נפרעות
			התאמות:
(1,520)	(3,567)	(3,567)	בניכוי המספר המשוקלל של מניות המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת
-	-	109	מניות שנבעו מאגרות חוב להמרה
-	4	10	מניות שנבעו מאופציות שהומרו
<u>17,463</u>	<u>15,420</u>	<u>15,545</u>	סך הכל בחישוב בסיסי
<u>4.23</u>	<u>2.14</u>	<u>2.33</u>	רווח בסיסי למניה
			ב. חישוב רווח מדולל למניה
73,810	33,036	36,160	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות
<u>3,328</u>	<u>2,507</u>	<u>3,038</u>	הוצאות מימון ריאליות נטו בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
<u>77,138</u>	<u>35,543</u>	<u>39,198</u>	סך הכל בהנחה של דילול מלא
17,463	15,420	15,545	מוצע משוכלל של מספר המניות
2,061	2,395	1,989	מניות שינבעו מאגרות חוב להמרה
-	76	95	מניות שינבעו מאופציות
<u>19,524</u>	<u>17,891</u>	<u>17,629</u>	סך הכל בהנחה של דילול מלא
<u>3.95</u>	<u>1.99</u>	<u>2.22</u>	רווח מדולל למניה

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 32 - בעלי עניין, צדדים קשורים ובעלי שליטה

א. יתרות

חברה		מאוחד		שיעור ריבית 31.12.2007 %	בסיס הצמדה	
31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007			
						נכסים:
						הלוואות וחובות שוטפים:
9,245	12,812	-	-	5.1	מדד	
3,330	7,608	-	-	4	מדד	
2,224	4,104	698	751	-	-	לקוחות והכנסות לקבל הלוואות ויתרות לזמן ארוך:
10,849	6,998	-	-	4	מדד	
199,286	305,000	-	-	5.1	מדד	
						יתרות חובה הגבוהות בתקופה שהסתיימה בתאריך המאזן
225,290	337,895	649	751			
						התחייבויות:
						התחייבויות שוטפות והלוואות לזמן קצר:
38,194	32,880	-	-	4.2	מדד	
5,092	6,364	903	1,472	4	מדד	

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

1. ההרכב

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	
			הכנסות:
-	-	26	מימון
			הוצאות:
1,516	36	-	מימון
603	684	605	דמי שכירות

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 32 - 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		
31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007

הכנסות:

8,943	7,640	20,967	מימון
6,939	7,661	7,805	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות

הוצאות:

603	684	605	דמי שכירות
434	432	461	הובלה

2. פרטים נוספים על עסקאות עם בעלי עניין:

א. לעניין התקשרות בהסכם שכירות עם בעל שליטה, ראה ביאור 22 ב' 1.

ב. החברה בנתה עבור חברות מאוחדות מבנים המיועדים בחלקם להשכרה ובחלקם לשימוש הקבוצה. ההכנסות מהבניה אינן כלולות בהכנסות החברה ומוצגות כהכנסה נדחית. ההכנסה הנדחית בגין מבנים להשכרה מופחתת במועד המעבר לנדל"ן להשקעה. ההכנסה הנדחית בגין מבנים לשימוש הקבוצה מופחתת לפי אורך חיי המבנים.

ג. שכר והטבות לבעלי עניין

1. ההרכב

לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
מספר אלפי	בעלי עניין ש"ח	מספר אלפי	בעלי עניין ש"ח	מספר אלפי	בעלי עניין ש"ח

7,187	3 (*)	4,186	2	4,285	2	בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה
85	5	268	5	151	5	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

(*) כולל מנכ"ל לשעבר.

2. פרטים נוספים על שכר והטבות לבעלי עניין:

א. בעל השליטה ויתר בשנים 2007 ו-2005 על סכומים שהגיעו לו בגין מענק בסך 463 אלפי ש"ח ו- 4,422 אלפי ש"ח בהתאמה. סכום הויתור נזקף לקרן הון.

ב. לעניין הסכמי העסקה עם בעלי עניין - ראה ביאור 22 (ב) (1).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 33 - 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 סיכונים השוק היה סמנכ"ל הכספים של הקבוצה מר מוטי בן עמי. מר בן עמי דיווח ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה על פעילותו בתחום זה. החל מחודש פברואר 2008 בעקבות פרישתו של מר בן עמי האחראי על סיכונים השוק הינו מר אסף סיריציאנו החשב של החברה.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה הקבוצה ומדיניות ניהולם:

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, הדולר, האירו והליי 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 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 החוב המפורט להלן.

השווי ההוגן של אגרות החוב הניתנות להמרה במניות ושל אגרות החוב סדרה ד' הנושאות ריבית קבועה מבוסס על שווי השוק בבורסה. השווי ההוגן של אגרות החוב סדרה ג' מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל לאגרות חוב דומות בעלות מאפיינים דומים.

<u>31.12.2006</u>		<u>31.12.2007</u>		
<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך פנקסי</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך פנקסי</u>	
62,847	60,483	51,639	49,186	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות (1)
85,015	84,383	72,206	70,939	אגרות חוב סדרה ג' (1)
-	-	142,800	152,770	אגרות חוב סדרה ד' (1)

(1) היתרות כוללות ריבית לשלם.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 33 - 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 31.12.2007

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 %	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים								
מזומנים ושווי מזומנים (1)	72,942						3-5	72,942
הלוואות שנתנו:								
הלוואה באירו (1)	3,356							3,356
הלוואה בליי הרומני החדש	329						-	329
הלוואה שקלית לא צמודה (3)	2,500	7,383					-	9,883
הלוואה שקלית צמודה (2)	3,507						4	3,507
התחייבויות פיננסיות								
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות (2)	(9,919)	(9,919)	(9,919)	(9,919)	(9,919)	-	5.6	(49,595)
אגרות חוב	(15,660)	(15,660)	(15,660)	(15,660)	(33,459)	(128,143)	4.8-5.2	(224,242)
הלוואה באירו (2)						(3,292)	-	(3,292)
הלוואה שקלית צמודה (2)	(10,580)	(6,741)	(6,519)	(1,796)	(597)	(352)	4.4-5.7	(26,585)
הלוואה שקלית לא צמודה (2)	(294)						7	(294)
	<u>46,181</u>	<u>(24,937)</u>	<u>(32,098)</u>	<u>(27,375)</u>	<u>(43,975)</u>	<u>(131,787)</u>		<u>(213,991)</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 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים

א. דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

כללי:

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

- 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 ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.
- מחירי ההעברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

ב. הרכב במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007

מאוחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
125,806	-	6,449	43,643	20,715	54,999	מחזור הפעולות לחיצוניים
9,958	-	-	-	-	9,958	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(33,959)	2,129	-	25,479	6,351	מחזור הפעולות בין מגזריות
<u>135,764</u>	<u>(33,959)</u>	<u>8,578</u>	<u>43,643</u>	<u>46,194</u>	<u>71,308</u>	מחזור הפעולות
77,912	(1,475)	2,304	9,770	2,809	64,504	תוצאות המגזר
(9,969)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
67,943						רווח מפעולות רגילות
(18,325)						הוצאות מימון, נטו
(1,691)						הוצאות אחרות, נטו
(11,761)						מסים על הכנסה
(6)						חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>36,160</u>						רווח נקי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)

ב. הרכב במאוחד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006

מאוחד	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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2005

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)

ג. מידע נוסף

ליום 31.12.2007					
מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
836,071	165	3,509	44,350	72,572	715,475
87,314					
923,385					
50,020	-	1,535	7,960	34,597	5,928
385,854					
435,874					
					נכסי המגזר
					נכסים שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות מגזריות
					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007					
מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
156,042	(842)	266	6,186	38,741	111,637
8,227	286	983	5,573	-	750
					עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך
					פחת והפחתות
ליום 31.12.2006					
מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
496,540	(16,167)	5,560	33,536	39,760	433,851
83,165					
579,705					
46,943	(698)	2,028	5,716	34,016	5,881
215,470					
262,413					
					נכסי המגזר
					נכסים שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות מגזריות
					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006					
מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
109,864	(3,207)	1,412	4,238	-	106,931
15,769	(1,251)	1,418	5,413	-	9,521
					עלות רכישה של רכוש לזמן ארוך
					פחת והפחתות

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מגזרים עסקיים וגיאוגרפיים (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

ליום 31.12.2005

מאחד	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 במאחד
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 במאחד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2005

מאחד	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 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 34 - 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 וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.
 - 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			
	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
ישראל	116,117	117,483	132,273
רומניה	8,768	510	2,951
אחרים	532	537	540

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		
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	
ישראל	104,871	87,034	458,401	720,684	
רומניה	4,993	68,954	33,441	109,764	
אחרים	-	-	4,698	5,623	

ה. לקוחות עיקריים:

לקוחות עיקריים שמחזור המכירות אליהם מהווה 10% או יותר ממחזור המכירות המאוחד:

במאחד					
לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2005		31.12.2006		31.12.2007	
%		%		%	

1. מחזורי עיסקאות:

-	-	-	-	14,298	11	לקוח א' (1)
28,439	23	21,636	18	17,616	13	לקוח ב' (2)

2. יתרות ליום המאזן:

-	-	-	-	2,934	19	לקוח א'
1,305	12	3,662	31	2,525	17	לקוח ב'

1. חברה מאוחדת ושותפות מאוחדת באיחוד יחסי הינ בעלות זכויות הבעלות בארבעה מקבצי דיור המושכרים למשרד הקליטה באמצעות עמידר. הסכמי השכירות יסתיימו בין השנים 2008 - 2017.

2. ראה גם ביאור 21 (ב) (3).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 35 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. בחודש ינואר 2008 בוצע שינוי מבני בקבוצה, באופן שתחום הארכיבאות רוכז תחת ח.שירותי ארכיב בע"מ (להלן - "ארכיב") שהינה (החל ממועד השינוי) חברה בת בבעלות מלאה של החברה, שתפעל בתחום מתן שירותי ארכיבאות באמצעות בית הארכיב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ארכיב, ובאמצעות ארכיברים בע"מ ("ארכיברים"), חברה בשליטת ארכיב (החל ממועד השינוי).
במסגרת השינוי המבני, הועברו מניות ארכיב מוילאר נכסים (1985) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), לידי החברה, ומניות ארכיברים שבבעלות החברה תועברנה לבעלות ארכיב.
2. בחודש פברואר 2008 השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקעות בפלויישט רומניה בשטח כולל של כ-175 דונם מתוך מתחם של כ-280 דונם.
עלות הקרקעות הינה כ-3.9 מיליון אירו. במסגרת השלמת העסקאות שילמה החברה הרומנית המאוחדת את יתרת עלות הרכישה (לאחר תשלום מקדמות בשיעור 10% במועד החתימה של ההסכמים המקדמיים, ראה גם ביאור 11).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

א. כללי

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

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) יבוצע בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 (להלן: "IFRS 1") הקובע את אופן האימוץ לראשונה של תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים. IFRS 1 קובע, בין היתר, שיש להכין מאזן פתיחה למועד מעבר לתקינה הבינלאומית, 1 בינואר 2007 (להלן: "מועד המעבר"), בו תישם החברה למפרע את אותה המדיניות החשבונאית לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים ולאורך כל התקופות המוצגות בדוחותיה הכספיים הראשונים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים. מדיניות חשבונאית זו מקיימת את הדרישות של כל אחד מתקני דיווח כספי בינלאומיים שיהיו בתוקף במועד הדיווח (דהיינו 31 בדצמבר 2008) של דוחותיה הכספיים הראשונים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, למעט הקלות (כמפורט בסעיף ב' להלן) וחריגים מסוימים כפי שנקבעו ב- IFRS 1.

בכפוף לאמור לעיל, חברה נדרשת במאזן הפתיחה שלה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים:

1. להכיר בכל הנכסים וההתחייבויות, שהכרה בהם נדרשת לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים;
2. לא להכיר בפריטים כנכסים או כהתחייבויות, אם תקני דיווח כספי בינלאומיים אינם מאפשרים הכרה כזו;
3. לסווג מחדש פריטים שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים קודמים כסוג אחד של נכס, התחייבות או רכיב הון עצמי, ושמהווים סוג אחר של נכס, התחייבות או רכיב הון עצמי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים; וכן
4. ליישם תקני דיווח כספי בינלאומיים במדידת כל הנכסים וההתחייבויות שהוכרו.

במסגרת ביאור זה ניתן גילוי בהתאם להוראות סעיף 9 לתקן 29 ובהתאם להוראות FAQ 6: גילוי נדרש בדוח הכספי לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) שפרסמה רשות ניירות ערך, כלהלן:

1. מאזן הפתיחה ליום 1 בינואר 2007, כשהוא ערוך בהתאם ל-IFRS.
2. מאזן ליום 31 בדצמבר 2007, כשהוא ערוך בהתאם ל-IFRS.
3. דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007, כשהוא ערוך בהתאם ל-IFRS.
4. התאמות בין הדוחות הכספיים האמורים בסעיפים 1 עד 3 לעיל לבין הדוחות הכספיים הערוכים בהתאם לכללי החשבונאות הקודמים (התקינה הישראלית).
5. תיאור ההקלות שאומצו על-ידי התאגיד ביישום המעבר ל-IFRS, בהתאם ל IFRS 1.
6. עיקרי המדיניות החשבונאית שבחרה החברה כאשר מותרות מספר אפשרויות לטיפול חשבונאי על-פי IFRS, או כאשר לא קיימת הנחיה מפורשת ב-IFRS, ואשר השפעתה של מדיניות חשבונאית זו על הדוחות הכספיים הינה מהותית או עשויה להיות מהותית תוך הבאת השיקולים בבחירת המדיניות החשבונאית כאמור.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ב. הקלות IFRS 1 שיושמו

להלן ההקלות שיושמו במאזן הפתיחה לעניין יישום הוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים, בהתאם ל-IFRS 1:

1. הטבות לעובדים - כל הרווחים וההפסדים האקטואריים המצטברים בגין כל התוכניות כפי שחשבו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 19 בדבר הטבות לעובד, הוכרו במועד המעבר, בעודפים.
2. מכשירים פיננסיים מורכבים - לגבי מכשירים פיננסיים מורכבים, שלמועד המעבר הרכיב ההתחייבותי איננו קיים ועוד, לא בוצעה הפרדה לרכיב הוני ולרכיב התחייבותי במועד זה.
3. צרופי עסקים - צירופי עסקים שהתרחשו טרם מועד המעבר, לא טופלו בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים.
4. נכסים והתחייבויות של חברות בנות - חברות מוחזקות של חברה ממועד המעבר שלהן ל-IFRS הוא טרם מועד המעבר של החברה, נכסיהן וההתחייבויותיהן נכללו בדוחות הכספיים של החברה לפי הערכים בספרים שבדוחות הכספיים של חברה המוחזקת, לאחר ההתאמות המתחייבות.
5. ייעוד מכשירים פיננסיים שהוכרו בעבר - במאזן הפתיחה ייעדה החברה נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות כנכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתקיים התנאים הנדרשים לכך בתקן חשבונאות בינלאומי 39 בדבר מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ג. מאזן הפתיחה ליום 1 בינואר 2007

בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית(*)	הסבר	
				רכוש שוטף
47,809	-	47,809		מזומנים ושווי מזומנים
13,037	(497)	13,534	1	השקעות לזמן קצר
11,746	-	11,746		לקוחות
14,782	(10,757)	25,539	2,3	חייבים ויתרות חובה
4,706	4,706	-	3	מסים שוטפים
<u>29,896</u>	<u>16,600</u>	<u>13,296</u>	4	מלאי בניינים למכירה
121,976	10,052	111,924		
-	(18,043)	18,043	5	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
1,772	(62)	1,834	1	השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
<u>7,956</u>	<u>4,033</u>	<u>3,923</u>	2,8	השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות
9,728	3,971	5,757		מסים נדחים
485,671	-	485,671		נדל"ן להשקעה
97,972	(25,667)	123,639	6	רכוש קבוע
25,507	25,507	-	6	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
17,301	-	17,301		נכסים בלתי מוחשיים
<u>758,155</u>	<u>(4,180)</u>	<u>762,335</u>		
				התחייבויות שוטפות
11,272	-	11,272		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני
10,341	-	10,341		אשראי אחרים
10,264	-	10,264		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,235	-	15,235		חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות
40,221	9,977	30,244	2,3,4	להמרה במניות
3,007	3,007	-	8	חלות שוטפת של אגרות חוב
<u>5,667</u>	<u>5,667</u>	-	3	זכאים ויתרות זכות
96,007	18,651	77,356		כתבי אופציות למניות
				מסים שוטפים
27,532	-	27,532		התחייבויות לזמן ארוך
41,086	(7,184)	48,270	7	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
16,097	16,097	-	7	איגרות חוב הניתנות להמרה במניות
68,044	-	68,044		מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
68,403	(3,939)	72,342	2	איגרות חוב
-	(18,043)	18,043	5	מסים נדחים
2,317	(733)	3,050	9	התחייבויות למתן שירותי בניה
<u>223,479</u>	<u>(13,802)</u>	<u>237,281</u>		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
-	(17,549)	17,549	10	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
438,669	8,520	430,149		הון עצמי
<u>758,155</u>	<u>(4,180)</u>	<u>762,335</u>		

(*) לאחר שיושמו תקני החשבונאות שתחילתם החל מה- 1 בינואר 2007, ראה ביאור 2(ג).

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ד. מאזן ליום 31 בדצמבר 2007

בהתאם ל-IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית	הסבר	
70,563	-	70,563		רכוש שוטף
6,105	(136)	6,241	1	מזומנים ושווי מזומנים
12,553	(2,523)	15,076	4	השקעות לזמן קצר
9,914	(7,821)	17,735	2,3	לקוחות
1,523	1,523	-	3	חייבים ויתרות חובה
23,937	20,472	3,465	4	מסים שוטפים
124,595	11,515	113,080		מלאי בניינים למכירה
-	(18,043)	18,043	5	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
42,582	-	42,582		מלאי מקרקעין לבניה למגורים
7,021	(416)	7,437	1	השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
45	-	45		השקעות והלוואות לזמן ארוך אחרות
6,209	3,137	3,072	2	יעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו מסים נדחים
13,275	2,721	10,554		
588,207	-	588,207		נדל"ן להשקעה
107,323	(29,473)	136,796	6	רכוש קבוע
29,263	29,263	-	6	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
14,123	-	14,123		נכסים בלתי מוחשיים
919,368	(4,017)	923,385		
10,874	-	10,874		התחייבויות שוטפות
13,000	-	13,000		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9,919	-	9,919		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,660	-	15,660		חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
41,552	15,365	26,187	2,3,4	חלות שוטפת של אגרות חוב
3,233	3,233	-	8	זכאים ויתרות זכות
3,470	3,470	-	3	כתבי אופציות למניות מסים שוטפים
97,708	22,068	75,640		
19,297	-	19,297		התחייבויות לזמן ארוך
32,135	(5,562)	37,697	7	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
5,070	5,070	-	7	איגרות חוב הניתנות להמרה במניות
207,207	-	207,207		מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
71,097	(3,618)	74,714	2	איגרות חוב
-	(18,043)	18,043		מסים נדחים
2,106	(1,170)	3,276	9	התחייבויות למתן שירותי בניה
336,912	(23,323)	360,234		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	(16,714)	16,714	10	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
484,748	13,951	470,797		הון עצמי
919,368	(4,017)	923,385		

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ה. דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית	הסבר	
121,374	(4,432)	125,806	4	הכנסות
9,958	-	9,958		עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
131,332	(4,432)	135,764		סה"כ מחזור הפעולות
46,335	(3,821)	50,156	4	עלות ההכנסות
84,997	(611)	85,608		רווח גולמי
1,310	-	1,310		הוצאות מכירה ושיווק
15,757	(598)	16,355	6,8	הוצאות הנהלה וכלליות
1,691	-	1,691	10	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
66,239	(13)	66,252		רווח מפעולות רגילות
13,675	10,063	3,612	11,7	הכנסות מימון
(23,462)	(1,525)	(21,937)	11,8	הוצאות מימון
56,452	8,525	47,927		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
14,472	2,711	11,761		מסים על ההכנסה
41,980	5,814	36,166		רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה
-	(6)	6	9	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
41,980	5,820	36,160		רווח נקי
				רווח (הפסד) נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח)
				רווח (הפסד) בסיסי:
41,980	5,820	36,160		מפעולות נמשכות
2.70	0.37	2.33		רווח (הפסד) נקי למניה
				רווח (הפסד) בדילול מלא:
38,710	(488)	39,198		מפעולות נמשכות
2.20	(0.02)	2.22		רווח (הפסד) נקי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

1. הון עצמי ליום 1 בינואר 2007

בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית (*)	הסבר
28,590	-	28,590	הון המניות הנפרע
58,492	-	58,492	פרמיה על מניות
20,802	-	20,802	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(616)	-	(616)	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
17,549	17,549	-	9 זכויות המיעוט
378,426	(8,549)	386,975	עודפים
-	(480)	480	7 קרן הון בגין אגרות חוב המירות
(64,574)	-	(64,574)	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת
<u>438,669</u>	<u>8,520</u>	<u>430,149</u>	סך הכל

(*) לאחר שיושמו תקני החשבונאות שתחילתם החל מה- 1 בינואר 2007, ראה ביאור 2(ג).

2. הון עצמי ליום 31 בינואר 2007

בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית	הסבר
28,743	-	28,743	הון המניות הנפרע
62,847	304	62,543	פרמיה על מניות
21,265	-	21,265	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(653)	-	(653)	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
16,714	16,714	-	9 זכויות המיעוט
420,406	(2,729)	423,135	עודפים
-	(338)	338	7 קרן הון בגין אגרות חוב המירות
(64,574)	-	(64,574)	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת
<u>484,748</u>	<u>13,951</u>	<u>470,797</u>	סך הכל

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ח. הסברים על התאמות בין הסכומים בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית לבין הסכומים בהתאם ל-IFRS:

1. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, הלוואות שניתנו לאחרים ולא מתקבל בגין ריבית מוצגות לפי עלות. על פי ה-IFRS, עלות הלוואה כוללת מרכיב ריבית. לפיכך, יש להציג את הלוואה לפי הערך הנוכחי של הלוואה. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, הוצגו הלוואות ביום 1 בינואר 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 בסך של 9,324 אלפי ש"ח ובסך של 9,330 אלפי ש"ח בהתאמה.
כמו כן, חלה עלייה בהכנסות המימון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בגין הלוואות שניתנו בסך של 6 אלפי ש"ח.
2. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, מסים נדחים סווגו כנכס או כהתחייבות בהתאם לסעיף בגינו נוצרו ואינם ברי קיזוז. כמו כן, סווגו המסים הנדחים בזמן הקצר או בזמן הארוך בהתאם לסיווג הסעיף בגינו הם נוצרו. על פי ה-IFRS, נכסי מסים נדחים מקוזזים מההתחייבויות, והם מוצגים בזמן הארוך גם אם מועד מימושם חזוי להיות בזמן הקצר. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, סיווגה החברה יתרת מסים נדחים ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה סך של 6,051 אלפי ש"ח וסך של 6,298 אלפי ש"ח בהתאמה, ומזכאים ויתרות זכות סך של 1,788 אלפי ש"ח וסך של 345 אלפי ש"ח בהתאמה לסעיפי הרכוש האחר ולהתחייבות מסים נדחים בזמן הארוך.
3. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, נכסים שוטפים ממס הכנסה והתחייבויות שוטפות למס הכנסה הוצגו בסעיף חייבים ויתרות חובה ובסעיף זכאים ויתרות זכות, בעוד שעל פי ה-IFRS, יש להציג בנפרד במאזן. לפיכך, סיווגה החברה ביום 1 בינואר 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה למסים שוטפים סך של 4,706 אלפי ש"ח וסך של 1,523 אלפי ש"ח בהתאמה. וכן סיווגה מזכאים ויתרות זכות מסים שוטפים בסך של 5,667 אלפי ש"ח וסך של 3,470 אלפי ש"ח בהתאמה.
4. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, ההכרה בהכנסה מהקמת מבנים הינה לאורך תקופת הקמת המבנים בהתאם למכירות ולשיעור ההשלמה. על פי ה-IFRS, ההכרה בהכנסה מהקמת מבנים תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, חלה עלייה ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 במלאי בניינים למכירה בסך של 16,600 אלפי ש"ח ובסך של 20,472 אלפי ש"ח בהתאמה. וכן חלה עלייה בזכאים ויתרות זכות בסך של 17,351 אלפי ש"ח ובסך של 21,781 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן חלה ירידה בהכנסות מהקמת מבנים ובעלויות הקמת מבנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בסך של 4,432 אלפי ש"ח וכ- 3,821 אלפי ש"ח בהתאמה.
5. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, רשמה החברה בגין עסקת קומבינציה זכות בקרקע לפי סכום העלות החזויה של שירותי הבנייה כנגד התחייבות למתן שירותי הבנייה. על פי ה-IFRS, לא ניתן להכיר בגין עסקת הקומבינציה בנכס או בהתחייבות, כאמור. לפיכך, נכון ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בוטל סעיף זכויות במקרקעין המיועדים לבנייה כנגד ההתחייבות הרשומה למתן שירותי בנייה בסך 18,043 אלפי ש"ח.
6. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, קרקעות החכורות ממינהל מקרקעי ישראל וקרקעות בפיתוח מסווגות כרכוש קבוע ובדרך כלל אינן מופחתות. על פי ה-IFRS, לאור העובדה כי הקרקעות אינן בבעלות החברה אלא חכורות ממנהל מקרקעי ישראל לא ניתן לסווגם כרכוש קבוע אלא כתשלומי חכירה המסווגים כהוצאות מראש אשר מופחתים לאורך תקופת החכירה לרבות תקופת האופציה להארכת תקופת החכירה במידה ובמועד ההתקשרות היה ודאי באופן סביר שהאופציה תמומש. כתוצאה מכך, נכון ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 סווג מרכוש קבוע להוצאות מראש בגין חכירה תפעולית סך של 25,667 אלפי ש"ח וסך של 29,473 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 נרשמו הוצאות פחת בגין הקרקעות אלו בסך של 51 אלפי ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ח. הסברים על התאמות בין הסכומים בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית לבין הסכומים בהתאם ל-IFRS (המשך):

7. אגרות חוב להמרה אשר תוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן: בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל אגרות חוב אלו מהוות מכשיר פיננסי מורכב הכולל רכיב התחייבותי ורכיב הוני (מרכיב ההמרה), המוצג בהון העצמי. בהתאם לתקני IFRS מרכיב ההמרה הצמוד למדד המחירים לצרכן מהווה נגזר משובץ ונמדד בהתאם לשווי ההוגן מידי תקופת דיווח והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד ואילו אגרות החוב מטופלות כהתחייבות פיננסית אשר נמדדת לפי עלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. כתוצאה מכך ליום 1 בינואר, 2007 וליום 31 בדצמבר, 2007 קטנה ההתחייבות המוצגת כאגרות חוב הניתנת להמרה במניות בסך של כ- 7,184 ו- 5,562 אלפי ש"ח בהתאמה. כל השינויים נזקפו להוצאות מימון. המרכיב ההוני אשר יוחס למכשיר זה בהתאם לתקן 22 בסך של כ- 480 אלפי ש"ח (לאחר יחס השפעת המס) בוטל. שווי אופציית ההמרה למניה ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 הינה 5,070 ו- 16,097 אלפי ש"ח בהתאמה. בשנת 2007 רשמה החברה הכנסות מימון בסך 10,057 אלפי ש"ח בניכוי מס נדחה.

8. הנפקת חבילת ניירות ערך: החברה הנפיקה אגרות חוב סדרה ב' ביחד עם 500,000 כתבי אופציה סדרה 4 לבעלי אגרות החוב. תוספת המימוש בגין כתבי האופציות צמודים למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכללי ה-IFRS, לצורכי מדידה יש לייחס את התמורה מההנפקה תחילה למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, דהיינו לכתבי האופציה אשר מטופלים כנגזרים והיתרה מיוחסת להתחייבות פיננסית אשר נמדדת לפי עלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. כתוצאה מכך הוצגו כתבי האופציה במאזן על סך 3,007 אלפי ש"ח ו- 3,233 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 ו-31 בדצמבר 2007 בהתאמה. בנוסף יתרת העודפים קטנה (בניכוי השפעת המס) בסך של 3,007 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 ובדוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, התווספו סך של 351 אלפי ש"ח להוצאות מימון. החברה יצרה מיסים נידחים בגין זה.

9. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, נמדדת ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד על בסיס מכפלת מספר שנות העבודה במשכורת החודשית האחרונה של העובד לכל תאריך מאזן לפי שיטת ה- "SHUT DOWN METHOD" והיעודות לפיצויים נמדדות בהתאם לערכי הפדיון שלהן לכל תאריך מאזן.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 - "הטבות עובד", תוכנית הפיצויים של החברה נחשבת כתוכנית הטבה מוגדרת, לכן נדרש להציג את ההתחייבות בשל יחסי עובד-מעביד על בסיס אקטוארי. החישוב האקטוארי לוקח בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום.

הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות שקליות, אשר מועד פרעון קרוב לתקופת ההתחייבויות המתחייבות לפיצויי הפרישה. הנושא של ריבית ההיוון מצוי בבחינה ויתכן כי תתקבל לבסוף החלטה כי בישראל ריבית ההיוון הנאותה הינה זו המתבססת על אג"ח קונצרני.

במידה ותתקבל החלטה כזאת, הנתונים שחושבו וכלולים בביאור ישתנו שכן שימוש בריבית בשיעור גבוה יותר יקטין את ההתחייבות האקטוארית מחד ויגדיל את הוצאות המימון השוטפות בגין ההתחייבות האקטוארית מאידך. כמו כן, הנכסים בגין הטבות לעובדים נמדדים לפי שוויים ההוגן.

אחת החלופות לטיפול ברווחים (בהפסדים) אקטואריים מהערכת התוכנית הינה רישום שוטף ברווח והפסד לפי IAS 19. החברה בחרה בשיטה זו.

על פי הוראות IFRS 1, בחרה החברה בהקלה לפיה, הכירה החברה בסעיף העודפים בכל הרווחים או ההפסדים האקטואריים נטו ליום 1 בינואר, 2007. עם המעבר לדיווח על פי תקני IFRS קטנה ההתחייבות בשל יחסי עובד-מעביד, נטו ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 651 ש"ח ובסך של 1,060 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה ירידה בהוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בסך 409 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ח. הסברים על התאמות בין הסכומים בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית לבין הסכומים בהתאם ל-IFRS (המשך):

10. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, זכויות המיעוט מסווגות בסעיף נפרד בין ההתחייבויות לזמן ארוך לבין ההון העצמי. על פי ה-IFRS, זכויות המיעוט בחברות מאוחדות מסווגות כרכיב נפרד בהונה העצמי של החברה.

11. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, הוצגו הוצאות והכנסות אחרות בדוחות רווח והפסד בנטו, לאחר שורת הרווח התפעולי (הכנסות/הוצאות אלה כוללות רווחים או הפסדים ממימוש נכסים קבועים). לפי הוראות IAS 1 "הצגה של דוחות כספיים" מציגה הקבוצה את ההוצאות וההכנסות האחרות בדוחות הרווח והפסד, לפני שורת הרווח התפעולי.

12. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, כללו הוצאות והכנסות מימון ריבית והפרשי שער בגין ניירות ערך וכן הפרשי שער על יתרות לקוחות וספקים וכן הם הוצגו בדוחות רווח והפסד בנטו לאחר שורת הרווח התפעולי.

לפי ה-IFRS, יש להציג הוצאות מימון בנפרד והכנסות מימון בנפרד. כמו כן ניתן להציג את ההוצאות וההכנסות המימון המהוות חלק מהפעילות הרגילה של הקבוצה בדוחות רווח והפסד בסעיף "הכנסות אחרות", לפני שורת הרווח התפעולי. הוצאות והכנסות מימון בגין אשראי שהתקבל לצורך מימון פעילות הקבוצה, ובגין כספים המוחזקים בפקדונות לשם כך, הוצגו ב-2 סעיפים נפרדים (הכנסות והוצאות) לאחר שורת הרווח התפעולי. החברה בחרה להציג האמור בסעיף אחד תוך הבחנה בין הוצאות מימון להכנסות מימון.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 36 - גילוי נדרש בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (המשך)

ט. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בעת מספר חלופות ו/או שלא קיימת הנחייה מפורשת ב- IFRS:

מכשירים פיננסיים צמודי מדד

בהתאם לתקינה החשבונאית הישראלית נכסים והתחייבויות פיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן הוצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש המאזן. שינויים במדד המחירים לצרכן במהלך התקופה נכללו בעלויות המימון באותה תקופה. בהתאם לנייר עמדה של המוסד לתקינה קיימות שלוש חלופות אפשריות לטיפול בנכסים והתחייבויות פיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן בתקינה הבינלאומית כדלקמן:

1. בכל תאריך חתך לאמוד מחדש את תזרימי המזומנים על מנת לשקף את התחזיות המעודכנות לשיעורי האינפלציה עד למועד פירעון המכשיר הפיננסי, ולקבוע את שיעור הריבית האפקטיבי המעודכן לאותו מועד. חלופה זו משקפת את הוראות סעיף 7 AG לתקן בינלאומי 39.
2. בכל תאריך חתך לאמוד מחדש את תזרימי המזומנים על מנת לשקף את התחזיות המעודכנות לשיעורי האינפלציה עד למועד פירעון המכשיר הפיננסי, ולקבוע את הערך הנוכחי בספרים של הנכס או ההתחייבות הפיננסיים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של המכשיר הפיננסי. חלופה זו משקפת את הוראות סעיף 8 AG לתקן בינלאומי 39.
3. המשך הטיפול החשבונאי כפי שהיה מקובל עד כה.

החברה אימצה את הטיפול החשבונאי שהיה מקובל עד כה ולפיכך אין צורך בהתאמה בין ערכם בספרים של המכשירים צמודי המדד בהתאם לתקינה החשבונאית הישראלית לבין ערכם בהתאם לתקינה הבינלאומית. יש לציין כי הועדה המקצועית של המוסד לתקינה החליטה לפנות לועדה לפרשנויות של דיווח כספי (IFRIC), על מנת לקבל את עמדתם לגבי הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים צמודי מדד בתקינה הבינלאומית.

לאור האמור לעיל ייתכן כי הטיפול החשבונאי תחת הוראות התקינה הבינלאומית יהיה שונה מהטיפול החשבונאי בו בחרה החברה. במקרה זה החברה תיבחן את המשמעות של ההחלטה כאמור, לרבות הוראות המעבר, על דוחותיה הכספיים והביאורים הנלווים אליהם.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007

ביאור 37 - פרטים על שעורי החזקה בהון המניית ובהצבעה בחברות מוחזקות

31.12.2006		31.12.2007		שם החברה
שיעור ההחזקה		שיעור ההחזקה		
בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	
%	%	%	%	
				חברות מאוחדות
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.אי. 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)
-	-	75	75	וילאר נתב"ג ניהול בע"מ
-	-	100	100	Archivit Srl
-	-	93	93	Satu mare mall Srl
-	-	75	75	Ap investments developments Srl
				חברות מאוחדות באיחוד יחסי:
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
				חברות כלולות:
30	38.9	30	38.9	מקושט בע"מ