

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2007

בלתי מבוקרים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2007 (בלתי מבוקרים)

8	דוח סקירה
9	מאזנים מאוחדים
11	דוחות רווח והפסד מאוחדים
12	דוחות על השינויים בהון העצמי
15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17	ביאורים לדוחות הכספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31.3.2007

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, אנו מתכבדים לסקור את נתוני הפעילות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה וחברות מאוחדות שלה "הקבוצה") בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007 (להלן - "תקופת הדוח"). הנתונים הכספיים הנכללים בסקירה זאת נקובים בסכומים מדווחים ומתייחסים לקבוצה.

בהתאם לתקנה האמורה, דוח הדירקטוריון לתקופת הביניים מצומצם בהיקפו וכולל הסברים לגבי אירועים ושינויים מהותיים מאוד, שחלו בתקופת הביניים במצב ענייני הקבוצה לעומת האמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2006.

1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

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

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. השכרת מבנים

1. מדידת נדל"ן להשקעה על בסיס מודל השווי ההוגן

החל מ-1 בינואר 2007 מוצג הנדל"ן להשקעה במאזן המאוחד על בסיס מודל השווי ההוגן, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 16 (להלן - "תקן 16"). השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכות שווי שנערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים. בהתאם לכך נקבע השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ל-1 בינואר 2007 בסך כ- 503 מיליון ש"ח. הגידול נטו, לאחר מיסים וחלק המיעוט, בסך כ- 140 מיליון ש"ח, נזקף ישירות להון העצמי. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 ג' לדוחות הכספיים.

2. השכרת מבנים בארץ

שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 97% מכלל השטחים להשכרה שבעלותה.

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. הכנסות החברה מדמי שכירות שנתיים צפויות להסתכם בסך של כ-4,800 אלפי ש"ח.

בחודש פברואר 2007 חתמה וילאר חצור בע"מ, חברה בת בבעלות 51% (להלן - "וילאר חצור") על הסכמים בינה ובין פרי הגליל בע"מ (להלן - "פרי הגליל"), חברה בבעלות ויטה פרי הגליל בע"מ, לביצוע עסקה. על פי העסקה, מצד אחד רכשה וילאר חצור מפרי הגליל את המקרקעין (כ- 65 דונם), המבנים, בתי הקירור והציוד להפעלת בתי הקירור בחצור הגלילית, ומצד שני שכרה פרי הגליל מאת וילאר חצור את המבנים, הציוד והמקרקעין שנרכשו כאמור לתקופה של 12 שנים עם אפשרות להארכת התקופה עד 24 שנים ו- 11 חודשים. תמורת רכישת המקרקעין, המבנים והציוד הנ"ל, תשלם וילאר חצור לפרי הגליל במועד ה-Closing סך של כ- 47.6 מיליון ש"ח. דמי השכירות החודשיים יסתכמו בסך של כ- 435 אלפי ש"ח. רכישת המקרקעין, המבנים והציוד כאמור וכניסת הסכם השכירות לתוקף מותנית בתנאים מתלים.

בחודש מרץ 2007 אושרה העסקה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. עד למועד הדוח טרם הושלמה העסקה.

3. השכרת מבנים בחוץ לארץ

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.

בחודש פברואר 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2,700 אלפי אירו.

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, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.

ב. הקמת מבנים

בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע פרוייקט הבניה העיקרי שלה בנהריה. מדיניות הממשלה בקשר למתן הטבות לרוכשי דירות באיזורי הפריפריה הורעה משמעותית בשנים האחרונות וכתוצאה מכך חלה ירידה ניכרת בקצב מכירת הדירות, תהליך שהשפיע על הכנסות החברה מבניה. במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בבניית מבנן 13, בו הגיעה החברה לכדי גמר של כ- 74% ומכרה 7 יחידות דיור מתוך 56 יחידות דיור, במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 4 יחידות דיור.

2. מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2007 ב- 93 מיליוני ש"ח לעומת 112 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 17 מיליוני ש"ח.

יתרת ההשקעות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 12 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת מפרעון הלוואה שנתנה הקבוצה.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 11 מיליוני ש"ח לעומת 12 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 4 מיליון ש"ח בדומה ליתרת ההפרשה ביום 31.12.2006. ההפרשה נובעת בעיקרה מחובות שוכרים ומקצתה מחובות בגין השכרת ציוד. בגין כל חוב אשר גבייתו מוטלת בספק (שלושה חודשי פיגור) רשמה הקבוצה הפרשה מלאה לחובות מסופקים.

יתרת החייבים ויתרות חובה של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 24 מיליוני ש"ח לעומת 26 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה נובעת בעיקר בשל קיטון ביתרת החייבים בגין מכירת רכוש קבוע בסך 6 מיליוני ש"ח, שקוזזה ממקדמה שהועברה לחשבון נאמנות בגין עסקה שלא יצאה לפועל והוחזרה בסופו של דבר לאחר תאריך המאזן בסך 3 מיליוני ש"ח ומהלוואות שנתנה הקבוצה לבעלי מניות של חברות מאוחדות בסך 1 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך- 15 מיליון ש"ח, מתייחס למלאי בניינים בפרוייקט העיקרי של החברה בנהריה ולעבודות בפרוייקט של הקבוצה בקיבוץ חנתון. היקף המלאי נגזר מעיתוי מכירת הדירות ומשיעור ההשלמה בפרוייקטים שמבצעת החברה.

השקעות והלוואות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2007 ב- 2 מיליוני ש"ח בדומה ליתרה ביום 31.12.2006.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2007 ב- 548 מיליוני ש"ח לעומת 303 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העלייה נובעת ממדידת נדל"ן להשקעה על בסיס שווי הוגן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 16, כמפורט לעיל, ובגין סיווג נכס שבנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח מרכוש קבוע ומרכוש אחר לנדל"ן להשקעה.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2007 ב- 119 מיליוני ש"ח לעומת 124 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מסיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בגין נכס שבנייתו הושלמה בתקופת הדוח ושעלותו ליום 31.12.2006 הסתכמה לסך של 30 מיליוני ש"ח ומפחת תקופתי בסך 2 מיליוני ש"ח שקוזזה על ידי השקעה במקרקעין בסך 24 מיליוני ש"ח והשקעה בציוד תפעולי בסך 2 מיליוני ש"ח.

הרכוש האחר של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2007 ב- 19 מיליוני ש"ח לעומת 21 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בשל סיווג הוצאות נדחות בסך 2 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה ומהפחתה התקופתית.

החברה בחנה לצורך ישום תקן חשבונאות מספר 15 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את הצורך בהפרשה לירידת ערך נכסיה. הקבוצה לא זיהתה סימנים לירידת ערך נכסים באופן מהותי עד כדי ששוויים יתברר כנמוך מהעלות המופחתת בדוחותיה הכספיים.

ההתייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2007 ב- 91 מיליוני ש"ח לעומת 76 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בחלות שוטפת של אגרות חוב להמרה בסך של 9 מיליוני ש"ח ומעליה בזכאים ויתרות זכות בסך 7 מיליוני ש"ח המקוזזת מירידה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך 1 מיליוני ש"ח.

החלות השוטפת של אגרות החוב להמרה הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 19 מיליוני ש"ח, לעומת 10 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העלייה נובעת בשל דחיית מועד פדיון אגרות החוב מיום 31.3.2007, שחל בשבת, ליום 1.4.2007.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 36 מיליוני ש"ח לעומת 29 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה בהכנסות מראש בסך 4 מיליוני ש"ח ומעליה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך 3 מיליוני ש"ח.

ההתייבויות של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 31.3.2007 ב- 230 מיליוני ש"ח לעומת 186 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. השינויים העיקריים בתקופת הדוח הינם בגין עליה במיסים נדחים בסך 58 מיליון ש"ח שקוזזה מירידה באגרות חוב להמרה בשל סיווג לחלות שוטפת בסך 9 מיליוני ש"ח ומהמרת אג"ח בסך 3 מיליוני ש"ח. העליה במיסים נדחים, נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 55 מיליון ש"ח.

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות הסתכמו ביום 31.3.2007 ב- 18 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 3 מיליון ש"ח.

ההון העצמי של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2007 ב- 460 מיליוני ש"ח לעומת 303 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 140 מיליון ש"ח, רווח הנקי בסך כ- 13 מיליוני ש"ח, והמרת אגרות חוב למניות בסך כ- 3 מיליוני ש"ח.

3. תוצאות הפעולות

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

לקבוצה לא היו הכנסות מהקמת מבנים בתקופת הדוח לעומת 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 28 מיליוני ש"ח בשנת 2006. הכנסות מהקמת המבנים אינן יציבות ותלויות בעיקר בקצב התקדמות העבודות והמכירה. בתקופת הדוח לא הכירה החברה בהכנסות בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 2 של המוסד לתקינה חשבונאית.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 12 מיליוני ש"ח לעומת 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 43 מיליוני ש"ח בשנת 2006. העליה נובעת מרכישת נכסים מניבים בשנת 2006 ומנכס שבנייתו הושלמה והחל להניב בתקופת הדוח. כמו כן, כוללת הכנסות החברה בתקופת הדוח רווח משערוך נכס מניב שבנייתו הושלמה בסך 8 מיליוני ש"ח.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך 11 מיליוני ש"ח. בשנת 2006 הסתכמו ההכנסות בסך 42 מיליוני ש"ח.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 2 מיליוני ש"ח, לעומת 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6 מיליוני ש"ח בשנת 2006.

להלן פירוט הרווח הגולמי של הקבוצה, כשהוא מחולק לפי מגזרי פעילותה, בסכומו באלפי ש"ח ובשיעורו מההכנסות:

סך הכל	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	השכרת מבנים	הקמת מבנים	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007</u>					
25,386	686	5,439	19,261	-	סכום
78%	45%	50%	95%	-	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006</u>					
14,937	293	5,001	8,102	1,541	סכום
47%	29%	47%	80%	15%	שיעור
<u>בשנת 2006</u>					
60,643	1,837	20,189	34,483	4,134	סכום
51%	33%	48%	80%	15%	שיעור

העליה בשיעור הרווח הגולמי מהשכרת מבנים נובעת מהפסקת רישום פחת בגין נדל"ן להשקעה ומעליית שווי נדל"ן להשקעה בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 16.

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 278 אלפי ש"ח לעומת 373 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,557 אלפי ש"ח בשנת 2006. הוצאות המכירה נובעות בעיקר בשל הוצאות שיווק בפרוייקט נהריה הירוקה, אשר היקפן נקבע מעת לעת על ידי החברה בהתאם לתנאי השוק השוררים באותה תקופה וכן בשל הוצאות שיווק בחברת הארכיבאים.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 4,399 אלפי ש"ח לעומת 5,216 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 18,550 אלפי ש"ח בשנת 2006. הוצאות הנהלה וכלליות מושפעות מבנוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, אשר נגזר מרווח הקבוצה.

הוצאות הקבוצה כללו בתקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 343 אלפי ש"ח לעומת 139 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 690 אלפי ש"ח בשנת 2006. מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום עד כ- 1.3% מהרווח הנקי שלה למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון (נטו) בסך 1,485 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך (נטו) 1,963 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות מימון (נטו) בסך 5,353 אלפי ש"ח בשנת 2006. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות חלק מההלוואות מהבנקים ואגרות החוב, שיעור השינוי בשערי מט"ח, בעיקר בשל חברות מאוחדות בחו"ל. הקיטון בהוצאות המימון (נטו) בתקופת הדוח נבע בעיקר בקיטון בהתחייבויות הקבוצה ומירידה בשיעור 0.4% במדד המחירים לצרכן לעומת עליה של 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות אחרות, נטו הסתכמו בתקופת הדוח בסך 143 אלפי ש"ח לעומת 11,987 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,026 אלפי ש"ח בשנת 2006. ההכנסות האחרות בשנת 2006 נבעו בעיקר ממימוש נכסי מקרקעין.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 5,375 אלפי ש"ח לעומת 6,151 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,179 אלפי ש"ח בשנת 2006. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ושערוך נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ב- 13,452 אלפי ש"ח לעומת 16,562 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 33,036 אלפי ש"ח בשנת 2006.

4. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך 12 מיליוני ש"ח, בדומה לתזרימי המזומנים שנבעו בשנת 2006 ו- 13 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי וחייבים זכאים.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 25 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים שנבעו בסך כ- 34 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 47 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2006. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה, שקוזזו מתמורה ממימוש רכוש קבוע.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות המימון מזומנים בסך 4 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים בסך 30 מיליוני ש"ח שנבעו לחברה מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 2 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2006. תזרים המזומנים שימש בעיקר לפרעון הלוואות לזמן ארוך ולפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 31.3.2007 הסתכמה לסך של 138 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 31.3.2007 ב- 10 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 31.3.2007 הסתכמה ב- 25 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 14 מיליוני ש"ח, ומקדמות מלקוחות.

בחודש אפריל 2007, הודיעה מעלות – חברה ישראלית לדירוג ניירות ערך (להלן: "מעלות") על העלאת הדירוג של סדרות אגרות החוב 2 ו- ג' שהונפקו על ידי החברה לדירוג AA-.

בחודש מאי 2007 אישר דירקטוריון החברה הנפקת סדרת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליוני ש"ח על בסיס תשקיף מדף שפירסמה החברה בחודש אוגוסט 2006. מעלות דירגה סדרה זו ב AA-.

6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי מאוד בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2006.

בשם הדירקטוריון:

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר,
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 29 במאי 2007

לכבוד
הדירקטוריון של
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2007**

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות מאוחדות שלה ליום 31 במרץ 2007, את דוח הרווח וההפסד המאוחד, את הדוח על השינויים בהון העצמי ואת הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים לשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו בין השאר, קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של איסופות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות ביניים של חברות מאוחדות ושל חברות מאוחדות באיחוד יחסי שאוחדו ואשר נכסיהן ליום 31 במרץ 2007 מהווים כ- 9.54% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 1.67%, מכלל ההכנסות הכלולות בדוח רווח והפסד המאוחד הביניים.

מאחר שהסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דעה על דוחות הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות רואי חשבון אחרים, כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להחשב כדוחות הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 29 במאי 2007

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

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

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

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

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



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

<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים
			רכוש שוטף
47,809	158,128	30,665	מזומנים ושווי מזומנים
13,534	18,387	12,357	השקעות לזמן קצר
11,746	11,891	11,031	לקוחות
25,539	28,848	24,149	חייבים ויתרות חובה
<u>13,296</u>	<u>13,639</u>	<u>14,924</u>	מלאי בניינים למכירה
...111,924	...230,893	...93,126	
...18,043	...18,043	...18,043	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
...1,834	...2,324	...1,796	השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
* ...303,041	* ...223,422	...547,891	נדל"ן להשקעה
* ...123,639	* ...126,012	...118,868	רכוש קבוע
* ...21,224	* ...22,331	...18,707	רכוש אחר והוצאות נדחות
<u>579,705</u>	<u>623,025</u>	<u>798,431</u>	

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

<u>31.12.2006</u> מבוקר	<u>31.3.2006</u> בלתי מבוקר	<u>31.3.2007</u> בלתי מבוקר
11,272	15,799	10,025
10,341	14,708	10,566
10,264	10,304	19,392
15,235	15,294	15,168
<u>28,994</u>	<u>59,240</u>	<u>35,618</u>
76,106	115,345	90,769
27,532	35,183	24,890
48,270	47,575	36,144
68,044	83,460	67,790
21,368	20,388	79,730
18,043	18,043	18,043
<u>3,050</u>	<u>2,893</u>	<u>3,276</u>
186,307	207,542	229,873
14,156	13,630	18,089
<u>303,136</u>	<u>286,508</u>	<u>459,700</u>
<u>579,705</u>	<u>623,025</u>	<u>798,431</u>

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
חלות שוטפת של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות אגרות חוב מסים נדחים
התחייבויות למתן שירותי בניה
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות

הון עצמי

29.5.2007

מוטי בן עמי
סמנכ"ל כספים

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
27,672	10,233	-	הכנסות
43,363	10,165	11,959	הקמת מבנים
-	-	8,218	השכרת מבנים
41,992	10,579	10,896	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,503	995	1,520	שירותי ארכיבאות
			אחרות
118,530	31,972	32,593	
23,538	8,692	-	עלות ההכנסות
8,880	2,063	916	הקמת מבנים
21,803	5,578	5,457	השכרת מבנים
3,666	702	834	שירותי ארכיבאות
			אחרות
57,887	17,035	7,207	
60,643	14,937	25,386	רווח גולמי
1,557	373	278	הוצאות מכירה ושיווק
18,550	5,216	4,399	הוצאות הנהלה וכלליות
40,536	9,348	20,709	רווח מפעולות רגילות לפני מימון
5,353	(1,963)	1,485	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
35,183	11,311	19,224	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
15,026	11,987	143	הכנסות אחרות, נטו
50,209	23,298	19,367	רווח לפני מסים על הכנסה
15,179	6,151	5,375	מסים על ההכנסה
35,030	17,147	13,992	רווח לאחר מסים על הכנסה
(1,994)	(585)	(540)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
33,036	16,562	13,452	רווח נקי
			רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח):
2.14	1.07	0.87	רווח בסיסי למניה
1.99	0.96	0.77	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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
303,136	(64,574)	480	259,962	(616)	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)
								השפעה מצטברת לתחילת שנה בשל שינוי בשיטה חשבונאית:
139,791			139,791					עדכון שווי הוגן נדל"ן להשקעה (1)
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007:
3,186		(62)				3,126	122	המרת אגרות חוב למניות
-		(69)				69		פדיון אגרות חוב
-				(2)		2		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
135						129	6	מימוש כתבי אופציות למניות
13,452			13,452					רווח נקי לשנה
<u>459,700</u>	<u>(64,574)</u>	<u>349</u>	<u>413,205</u>	<u>(618)</u>	<u>20,802</u>	<u>61,818</u>	<u>28,718</u>	יתרה ליום 31.3.2007

(1) ראה ביאור 2 ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006

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		
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
267,984	(64,574)	(177)	226,743	(1,649)	20,802	58,259	28,580	יתרה ליום 1.1.2006 (מבוקר)
								השפעות מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטות חשבונאיות:
963		963						יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברה המאוחדת באותן אגרות חוב)
183			183					זקיפת יתרת מוניטין שלילי ליום 31.12.2005
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2006
71					68	3		מימוש כתבי אופציות למניות
(306)		(306)						רכישות אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
1,051				1,051				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-				(5)	5			זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
<u>16,562</u>			<u>16,562</u>					רווח נקי
<u>286,508</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>243,488</u>	<u>(603)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,332</u>	<u>28,583</u>	יתרה ליום 31.3.2006

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
267,984	(64,574)	(177)	226,743	(1,649)	20,802	58,259	28,580	יתרה ליום 1.1.2006
								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 31.12.2005 לעודפים
								שינויים במהלך שנת 2006:
1,061				1,061				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-				(28)		28		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
215						205	10	מימוש כתבי אופציות למניות
(306)		(306)						רכישות אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
<u>33,036</u>			<u>33,036</u>					רווח נקי לשנה
<u>303,136</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>259,962</u>	<u>(616)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,492</u>	<u>28,590</u>	יתרה ליום 31.12.2006

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
33,036	16,562	13,452	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(21,084)	(4,052)	(1,794)	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
11,952	12,510	11,658	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת
817	817	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(93,971)	(6,771)	(26,100)	מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר רכישת רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה השקעה ברכוש קבוע אחר תמורה ממימוש רכוש קבוע מקדמה שניתנה בגין רכישת חברה מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו פרעון הלוואות לזמן ארוך השקעה ברכוש אחר
-	-	(742)	
(6,411)	(2,085)	(2,058)	
52,385	39,353	5,705	
-	-	(3,022)	
(1,825)	(1,825)	-	
631	-	-	
9,614	4,194	1,209	
102	51	25	
(8,682)	-	(223)	
(47,340)	33,734	(25,206)	מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
51,431	51,431	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(351)	-	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הוצאות תשקיף מדף החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים פדיון אגרות חוב אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו מימוש כתבי אופציה למניות רכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת חלוקת דיבידנד לבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת
1,061	1,051	-	
(25,193)	(13,302)	(2,430)	
(15,398)	-	-	
(2,428)	(2,068)	(1,301)	
215	71	135	
(6,871)	(6,871)	-	
(841)	-	-	
1,625	30,312	(3,596)	מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(33,763)	76,556	(17,144)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
81,572	81,572	47,809	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
47,809	158,128	30,665	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
15,769	3,367	2,237	פחת והפחתות
1,994	585	540	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
(12,296)	2,860	2,981	מסים נדחים, נטו
305	148	226	עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(16,571)	(13,808)	(143)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
(154)	(227)	(158)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
712	134	(133)	עליית (שחיקת) ערך אגרות חוב
58	(59)	15	שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(689)	(121)	(31)	עליית ערך השקעות לזמן קצר
(307)	-	-	רווח ממימוש השקעה לזמן ארוך
104	104	-	הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
1,825	1,825	-	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
-	-	(8,218)	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(9,250)	(5,192)	(2,684)	
(879)	(1,025)	715	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
846	(3,726)	(910)	ירידה (עליה) בלקוחות
2,177	1,053	(1,628)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(7,854)	(3,487)	225	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
(6,124)	8,325	2,488	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(11,834)	1,140	890	ירידה (עליה) בזכאים ויתרות זכות
(21,084)	(4,052)	(1,794)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	31.3.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	3,186	המרת אגרות חוב למניות
1,876	-	-	חייבים בגין רכוש קבוע
800	-	2,891	זכאים בגין רכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. כללי

1. הדוחות הכספיים ביניים נערכו לפי אותם כללי חשבונאות מקובלים ושיטות החישוב המיושמים בדוחות הכספיים השנתיים למעט האמור בביאור 2, לרבות אלו שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד לתקינה ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2006 והביאורים המצורפים אליהם.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים.

ב. נכסים והתחייבויות צמודים או במטבע חוץ

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של הדולר, האירו והליי הרומני החדש ושיעור השינוי בתקופות החשבון:

<u>31.12.2006</u>	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>	
99.1	99.8	98.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
4.23	4.67	4.16	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.56	5.67	5.53	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
1.65	1.60	1.65	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>31.12.2006</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u>	
	<u>31.3.2006</u>	<u>31.3.2007</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
(0.1)	0.58	(0.23)
(8.21)	1.35	(1.66)
2.16	3.95	(0.54)
11.5	8.1	0.00

שיעורי העלייה (ירידה) של:
מדד המחירים לצרכן
דולר של ארה"ב
אירו
ליי רומני חדש

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

א. 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, שיזכרו בהקשר אליהם.

תקן 27 קובע, בין היתר, כי העלות של פריט רכוש תוכר כנכס אם, ורק אם צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לפריט יזרמו אל הישות וכן העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן, וזאת בהתאם לעלות הפריט. לאחר ההכרה הראשונית, תבחר החברה במודל העלות או במודל ההערכה מחדש (שווי הוגן במועד הערכה מחדש) כמדיניותה החשבונאית ותיישם את אותה המדיניות לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע מאותה הקבוצה. החברה בחרה במודל העלות כמדיניותה 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 את ההקלות שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 לעניין רכוש קבוע בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2008, עם אימוץ התקינה הבינלאומית (ראה ביאור 5 להלן), לאמץ את אותן ההקלות בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007.

תקנים 27 ו-28 חלים על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2007 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה הוראות תקנים אלו בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2007 בדרך של יישום למפרע.

ליישום הוראות תקן 27 ו-28 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007

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

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

בנוסף, תקן 23 קובע כי בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלוואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, תגרע ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שוויו ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שוויו 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 שוויו ההוגן כאשר ההפרש בין סכום הלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שוויו 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, 1.1.2007, החל ממועד זה. בהתאם לכך, החלה החברה ביישום לראשונה של הוראות תקן 23 מהדוח הכספי ביניים לרבעון הראשון 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 במרץ 2007

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

ג. 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 עקב 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.

החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלו 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. לכן, החברה יישמה לראשונה את הוראות תקן 16 בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2007 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 לנושא זה.

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

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

1. בחודש ינואר 2007 לאחר השלמת הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בבוקרשט, רומניה, הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד, החל ממועד השלמתו, לתקופה של 12 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כ- 480 אלפי אירו. לשוכר אופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל- 15 בנובמבר 2007.
 2. בחודש פברואר 2007 סיימה חברה מאוחדת את בנייתו של מקבץ דיור בן 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. הכנסות החברה מדמי שכירות שנתיים צפויות להסתכם בסך של כ- 4,800 אלפי ש"ח.
 3. בחודש פברואר 2007 חתמה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (51%) על הסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 65 דונם ועליהם המבנים בתי הקירור והציוד להפעלת בתי הקירור בחצור הגלילית. באותו מועד שכרה המוכרת חברת פרי הגליל מאת החברה המאוחדת באיחוד יחסי את המקרקעין, המבנים, בתי הקירור והציוד שנרכשו כאמור לתקופה של 12 שנים עם אפשרות להארכת התקופה עד 24 שנים ו- 11 חודשים.
- התמורה שתשולם בגין העסקה הינה סך של כ- 47.6 מיליון ש"ח. דמי השכירות החודשיים יסתכמו בסך של כ- 435 אלפי ש"ח.
- רכישת המקרקעין, המבנים והציוד כאמור וכניסת הסכם השכירות לתוקף מותנה בתנאים מתלים, הכוללים בין היתר:
- (1) אישור העסקה כאמור במוסדות החברות הציבוריות המחזיקות בצדדים לעסקה.
 - (2) הסכמת הבנקים של פרי הגליל וכן הסכמת מרכז ההשקעות.
 - (3) אישור רשויות המס כי פרי הגליל תהא זכאית לקזז את מלוא מס השבח המוטל עליה בגין עסקת המכר, כנגד הפסדים הצבורים לזכותה.
 - (4) קבלת בטחונות מבעלי השליטה של חברת האם של פרי הגליל לקיום התחייבויות פרי הגליל בהסכם השכירות.
- התנאים המתלים לא התקיימו לתאריך הדוח.
4. בחודש פברואר 2007 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.
 5. בחודש מרס 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, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.
 6. בחודש פברואר 2007 העבירה החברה מקדמה לחשבון נאמנות עבור רכישת חברה בסך כ- 3 מיליון ש"ח. עסקה זו לא יצאה לפועל. לאחר תאריך המאזן הוחזרה המקדמה במלואה.

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

ביאור 4 - מגזרים

א. כללי - דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

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

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

ב. הרכב:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2007 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
32,593	(7,582)	2,047	10,896	5,704	* 21,528	הכנסות המגזר
23,888	(301)	612	3,058	109	20,410	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2006 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
31,972	(6,480)	1,490	10,853	14,539	11,570	הכנסות המגזר
12,016	(592)	201	2,843	1,849	7,715	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 (מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
118,530	(27,516)	7,892	41,992	47,140	49,022	הכנסות המגזר
48,082	(1,454)	1,850	11,134	4,450	32,102	תוצאות המגזר

* כולל הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2007

ביאור 5 - 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 (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, 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 וחריגים מסוימים כפי שנקבעו ב- IFRS 1.

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

- א. להכיר בכל הנכסים וההתחייבויות, שהכרה בהם נדרשת לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים;
- ב. לא להכיר בפריטים כנכסים או כהתחייבויות, אם תקני דיווח כספי בינלאומיים אינם מאפשרים הכרה כזו;
- ג. 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
- ד. ליישם תקני דיווח כספי בינלאומיים במדידת כל הנכסים וההתחייבויות שהוכרו.

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