

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2008

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות ביניים ליום 31 במרץ 2008**  
**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

3 **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה**

**דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2008 (בלתי מבוקרים)**

11	דוח סקירה
12	מאזנים מאוחדים
14	דוחות רווח והפסד מאוחדים
16	דוחות על השינויים בהון העצמי
19	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
22	ביאורים לדוחות הכספיים

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31.3.2008

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 31.3.2008 (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 2007.

הדוחות הכספיים ערוכים לראשונה על-פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. הדוחות הכספיים לרבעון ראשון של שנת 2007 ולכל שנת 2007 נערכו מחדש על-פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS, כמספרי השוואה. השפעת המעבר לדיווח בהתאם לתקנים הבינלאומיים על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותיה שלה מפורטים בביאור 3 לדוחות הכספיים.

### 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 וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

#### **א. השכרת מבנים**

##### **1. השכרת מבנים בארץ**

שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 99% מכלל השטחים להשכרה שבבעלותה.

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר באזורים שונים בארץ. בגין רוב השטחים הנבנים, נחתמו הסכמי שכירות מראש אשר יכנסו לתוקף, עם סיום הבניה.

בתקופת הדו"ח השלימה החברה הקמת מבני תעשייה, בשטח כולל של כ- 6,150 מ"ר (המושכרים במלואם). כמו כן, רכשה חברה מאוחדת כ- 1,500 מ"ר נוספים במתחם המחסנים הלוגיסטיים באזור התעשייה לוד. לאחר רכישה זו, בבעלות החברה כ- 13,030 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר שבמתחם.

## 2. השכרת מבנים בחוץ לארץ

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 את יתרת עלות הרכישה (לאחר תשלום מקדמות בשיעור 10% במועד החתימה של ההסכמים המקדמיים).

### ב. הקמת מבנים

בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע פרויקט הבניה העיקרי שלה בנהרייה. מדיניות הממשלה בקשר למתן הטבות לרוכשי דירות באזורי הפריפריה הורעה משמעותית בשנים האחרונות וכתוצאה מכך חלה ירידה ניכרת בקצב מכירת הדירות, תהליך שהשפיע על הכנסות החברה מבניה. במהלך תקופת הדוח סיימה החברה את בניית מבן 13. כל 56 יחידות הדיור במבן נמכרו, מתוכן, נכון למועד הדוח נמסרו 50 יחידות דיור.

### ג. מתן שירותי ארכיבאות

בחודש ינואר 2008 בוצע שינוי מבני בקבוצה, באופן שתחום הארכיבאות רוכז תחת חברת 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 הועברו לבעלות ארכיב.

## 2. מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 78 מיליוני ש"ח לעומת 121 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 40 מיליוני ש"ח ומירידה במלאי בניינים למכירה בסך של 4 מיליוני ש"ח, המקוזזת מעלייה בלקוחות בסך 4 מיליוני ש"ח.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2008 ב- 16 מיליוני ש"ח לעומת 13 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 31.3.2008 ב- 4 מיליון ש"ח בדומה ליתרת ההפרשה ביום 31.12.2007. 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 31.3.2008 ב- 9 מיליוני ש"ח לעומת 10 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה נובעת בעיקר בשל ירידה ביתרת מוסדות.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך 15 מיליוני ש"ח, מתייחס למלאי בניינים בפרויקט העיקרי של החברה בנהרייה ולעבודות בפרויקט של הקבוצה בקיבוץ חנתון. היקף המלאי נגזר מעיתוי מסירת הדירות בפרויקטים שמבצעת הקבוצה.

מלאי מקרקעין לבניה למגורים של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 42 מיליוני ש"ח, לעומת 43 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה נובעת בשל הפרשי תרגום בגין המלאי בחו"ל, אשר נזקפו לקרן הון.

הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2008 ב- 27 מיליוני ש"ח לעומת 28 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה נובעת בעיקר בשל סיווג הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית המיוחסות לנכס שבנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח נדל"ן להשקעה ומהפחתה תקופתית.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 608 מיליוני ש"ח לעומת 588 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה נובעת בשל סיווג נכס שבנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח מרכוש קבוע ומהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית בסך 11 מיליוני ש"ח, בשל רכישת נדל"ן להשקעה בסך 6 מיליוני ש"ח ובשל עליית שווי בסך 3 מיליוני ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 132 מיליוני ש"ח לעומת 108 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהשקעה במקרקעין בסך 27 מיליוני ש"ח, מהשקעה במבנים בסך 7 מיליוני ש"ח והשקעה בציוד תפעולי בסך 1 מיליון ש"ח, שקוזזה בשל סיווג לנדל"ן להשקעה בגין נכס שבנייתו הושלמה בתקופת הדוח בסך 9 מיליוני ש"ח ומפחת תקופתי בסך 2 מיליוני ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.3.2008 ב- 94 מיליוני ש"ח לעומת 96 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מירידה בסך 2 מיליון ש"ח בהתחייבות לספקים ולנותני שירותים, מירידה בשווי ההוגן של כתבי אופציות שהונפקו, בשל פקיעתן ביום 31.3.2008 בסך 3 מיליוני ש"ח ומירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך 3 מיליוני ש"ח אשר קוזזו מעליה ביתרות הזכאים ויתרות הזכות בסך 7 מיליוני ש"ח.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.3.2008 ב- 24 מיליוני ש"ח לעומת 17 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מראש של הקבוצה בסך 5 מיליוני ש"ח ומעלייה בהוצאות לשלם בסך 2 מיליוני ש"ח.

התחייבויותיה של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 31.3.2008 ב- 326 מיליוני ש"ח לעומת 338 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מפדיון אגרות חוב להמרה בסך 9 מיליוני ש"ח, מפרעון התחייבות לתאגידי בנקאים בסך 1 מיליוני ש"ח ומירידה בשווי ההוגן של מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה בסך 2 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות, של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 481 מיליוני ש"ח לעומת 468 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות לתקופה בסך 13 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של הקבוצה הסתכם ביום 31.3.2008 ב- 17 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2007.

### 3. תוצאות הפעולות

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

הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים בתקופת הדוח הסתכמו בסך 7 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח בשנת 2007. בתקופה המקבילה אשתקד לא הכירה הקבוצה בהכנסות מהקמת מבנים. הכנסות מהקמת המבנים מוכרים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש, וזאת בהתאם לתקני ה-IFRS.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 16 מיליוני ש"ח לעומת 12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 55 מיליוני ש"ח בשנת 2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר בשל רכישת נכסים מניבים ובשל נכסים שבנייתם הושלמה במהלך שנת 2007.

הכנסות מעלית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הסתכמו בתקופת הדוח בסך 3 מיליוני ש"ח, לעומת 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 10 מיליוני ש"ח בשנת 2007. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר בגין נכס מניב שבנייתו הושלמה בתקופת הדוח.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 12 מיליון ש"ח לעומת 11 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 44 מיליוני ש"ח בשנת 2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת מעלייה במספר התיבות.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו ההכנסות בסך 2 מיליוני ש"ח לתקופה. ההכנסות האחרות של הקבוצה הסתכמו בשנת 2007 בסך 6 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט הרווח הגולמי של הקבוצה, כשהוא מחולק לפי מגזרי פעילותה, בסכומי אלפי ש"ח ובשיעורי מההכנסות:

סך הכל	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	השכרת* מבנים	הקמת מבנים	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2008</u>					
24,641	864	5,483	17,628	666	סכום
63%	47%	46%	95%	10%	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007</u>					
25,546	687	5,636	19,223	-	סכום
78%	45%	48%	95%	-	שיעור
<u>בשנת 2007</u>					
85,146	2,515	19,711	61,044	1,876	סכום
65%	39%	44%	94%	12%	שיעור

\*כולל עליית שווי נדל"ן להשקעה.

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 559 אלפי ש"ח, לעומת 278 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,310 אלפי ש"ח בשנת 2007. הוצאות המכירה נובעות בעיקר בשל הוצאות שיווק בפרויקט נהרייה הירוקה, אשר היקפן נקבע מעת לעת על ידי החברה בהתאם לתנאי השוק השוררים באותה תקופה וכן בשל הוצאות שיווק בחברות הארכיב.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 4,969 אלפי ש"ח לעומת 4,196 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 16,078 אלפי ש"ח בשנת 2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהתחייבות האקטוארית (נטו) בגין הטבות לעובדים ומעליה בתרומות כאמור להלן. 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 608 אלפי ש"ח לעומת 343 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,054 אלפי ש"ח בשנת 2007. מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום עד כ- 3% מהרווח מפעולות רגילות (ללא מרכיב השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה) למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון, נטו בסך 641 אלפי ש"ח לעומת 3,868 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד 10,439 אלפי ש"ח בשנת 2007. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות ההלוואות מהבנקים, אגרות החוב ושיעור השינוי בשערי מט"ח. העלייה בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית המדד הידוע בשיעור של 0.4% לעומת ירידה בשיעור של 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד וכן בשל ריבית והצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה וירידה בשער החליפין של האירו. העלייה בהכנסות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה בשווי ההוגן של כתבי אופציה, אשר פקעו ביום 31.3.2008, ומירידה בשווי מרכיב ההמרה של אגרות החוב להמרה.

הוצאות אחרות נטו (כולל הפסד הון ממימוש רכוש קבוע) הסתכמו בתקופת הדוח בסך 4 אלפי ש"ח לעומת הכנסה בסך 143 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות בסך 1,691 אלפי ש"ח בשנת 2007. ההוצאות בשנת 2007 נבעו בעיקר בשל הפרשה להפסד בגין נכס מקרקעין.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 4,615 אלפי ש"ח, לעומת 4,422 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 14,429 אלפי ש"ח בשנת 2007. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ושערוך נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס לבעלי זכויות הנויות בחברה, הסתכם ב- 13,156 אלפי ש"ח, לעומת 12,385 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 41,193 אלפי ש"ח בשנת 2007.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, הסתכם ב- 697 אלפי ש"ח לעומת 540 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 6 אלפי ש"ח בשנת 2007.

#### **4. תזרימי מזומנים**

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך 12 מיליוני ש"ח, בדומה למזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד לעומת 57 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2007. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה ושיערוך כתבי אופציה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי וחייבים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 38 מיליוני ש"ח לעומת 25 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 148 מיליוני ש"ח בשנת 2007. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות המימון מזומנים בסך 12 מיליוני ש"ח, לעומת 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 114 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2007. תזרימי המזומנים שימשו בעיקר לפירעון ההלוואות לזמן ארוך ולפדיון אגרות החוב להמרה.

#### **5. מקורות מימון**

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 31.3.2008 הסתכמה לסך של 257 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 31.3.2008 ב- 10 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתן ביום 31.3.2008 הסתכמה ב- 18 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 11 מיליוני ש"ח, ומקדמות מרוכשי דירות בסך 20 מיליוני ש"ח.

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי מאוד בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2007.

7. מאזן לפי בסיסי הצמדה

ליום 31.03.2008 (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה								
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	ניירות ערך סחירים	
								<b>נכסים</b>
30,529	-	1,536	2,582	1,712	-	24,699	-	מזומנים ושוי מזומנים
6,181	-	334	3,395	-	-	2,398	54	הלוואות וחייבים לקוחות
16,349	-	46	-	-	-	16,303	-	חייבים ויתרות חובה
9,171	-	945	-	-	4,720	3,506	-	מס הכנסה לקבל
864	-	374	-	-	490	-	-	מלאי בניינים למכירה
15,221	15,221	-	-	-	-	-	-	
78,315	15,221	3,235	5,977	1,712	5,210	46,906	54	
42,467	42,467	-	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
6,719	-	51	-	-	-	6,668	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
125	125	-	-	-	-	-	-	נכס בגין הטבות לעובדים, נטו
5,743	5,743	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
607,743	607,743	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
131,723	131,723	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
6,732	6,732	-	-	-	-	-	-	מוניטין
11,149	11,149	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
26,534	26,534	-	-	-	-	-	-	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
838,935	832,216	51	-	-	-	6,668	-	
917,250	847,437	3,286	5,977	1,712	5,210	53,574	54	<b>סך הכל נכסים</b>
								<b>התחייבויות</b>
10,138	-	-	-	-	9,964	174	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
15,722	-	-	-	-	15,722	-	-	חלות שוטפת של אגרות חוב
9,958	-	-	-	-	9,958	-	-	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה
11,282	-	257	22	-	-	11,003	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,537	-	-	-	-	-	19,537	-	מקדמות מרוכש דירות
2,596	-	44	-	-	2,552	-	-	מס הכנסה לשלם
24,442	-	117	1,182	463	5,740	16,940	-	זכאים ויתרות זכות
93,675	-	418	1,204	463	43,936	47,654	-	
17,809	-	-	3,695	-	14,114	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
22,919	-	-	-	-	22,919	-	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
208,099	-	-	-	-	208,099	-	-	אגרות חוב
70,133	70,133	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
2,560	-	-	-	-	2,560	-	-	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
4,027	4,027	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
325,547	74,160	-	3,695	-	247,692	-	-	
419,222	74,160	418	4,899	463	291,628	47,654	-	<b>סך הכל התחייבויות</b>
498,028	773,277	2,868	1,078	1,249	(286,418)	5,920	54	<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>
484,235	736,318	3,194	29,861	723	(301,247)	15,330	56	<b>נכסים בניכוי התחייבויות ליום 31.12.07</b>

## 8. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 במרץ 2008

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

### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(446)	(222)	(39,149)	220	438	אגרות חוב להמרה - סחיר
(533)	(266)	(73,534)	264	526	אגרות חוב למוסדיים
(4,488)	(2,222)	(146,115)	2,179	4,316	אגרות חוב - סחיר
(135)	(68)	(24,490)	67	133	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>(5,602)</u>	<u>(2,778)</u>	<u>(283,288)</u>	<u>2,730</u>	<u>5,413</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

### מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 0.2%	ירידה של 0.1%		עליה של 0.1%	עליה של 0.2%	
(10)	(5)	5,210	5	10	רכוש שוטף
28	14	(14,174)	(14)	(28)	התחייבויות שוטפות
78	39	(39,149)	(39)	(78)	אגרות חוב להמרה - סחיר
147	74	(73,534)	(74)	(147)	אגרות חוב למוסדיים
292	146	(146,115)	(146)	(292)	אגרות חוב - סחיר
49	24	(24,490)	(24)	(49)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>584</u>	<u>292</u>	<u>(292,252)</u>	<u>(292)</u>	<u>(584)</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

### מבחן רגישות לשינויים בשער האירו

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(598)	(299)	5,977	299	598	רכוש שוטף
120	60	(1,204)	(60)	(120)	התחייבויות שוטפות
370	185	(3,695)	(185)	(370)	התחייבויות לזמן ארוך
<u>(108)</u>	<u>(54)</u>	<u>1,078</u>	<u>54</u>	<u>108</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

## 9. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר דן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה.

במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים נסקרים באופן מפורט עיקרי הדוחות הכספיים וכן הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל אם ישנן, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידה הנלווה.

מנכ"ל החברה, מר שלמה טיסר, סוקר את פעילותה השוטפת של החברה, והשפעת פעילות זו על תוצאותיה ומדגיש בפני חברי הדירקטוריון סוגיות מהותיות.

שלושה מתוך שבעת חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות שני הדירקטורים החיצוניים, והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדוחות הכספיים של החברה. בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים נציגים של רואה החשבון המבקר של החברה, והם נוהגים להוסיף את הערותיהם והארותיהם באשר לדוחות הכספיים ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר לדוחות טרם אישורם.

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים נערכה ביום 25 במאי 2008, והשתתפו בה חברי הדירקטוריון: שלמה טיסר, מיכל טיסר, דוד מימון, רמי דותן, יהונתן קפלן, רון פיש, אברהם בורג וכן נציגים מטעם רואה החשבון המבקר. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון ר' תקנה 26 לחלק ד' בדו"ח התקופתי לשנת 2007.

בשם הדירקטוריון:

---

רון פיש  
חבר דירקטוריון

---

שלמה טיסר  
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 25 במאי 2008

לכבוד  
הדירקטוריון של  
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים**  
**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2008**

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות מאוחדות שלה ליום 31 במרץ 2008, 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 אסיפות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו וערכת 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 2008 מהווים כ- 15.51% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 0.6%, מכלל ההכנסות הכלולות בדוח רווח והפסד המאוחד הביניים.

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

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות רואי חשבון מבקרים אחרים, כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להחשב כדוחות הערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 25 במאי 2008

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**מאזנים מאוחדים**

**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

<u>31.12.2007</u>	<u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
70,563	30,665	30,529	מזומנים ושווי מזומנים
6,105	11,872	6,181	הלוואות וחייבים
12,553	11,031	16,349	לקוחות
9,914	13,554	9,171	חייבים ויתרות חובה
1,523	4,403	864	מס הכנסה לקבל
* 19,918	27,933	15,221	מלאי בניינים למכירה
<u>120,576</u>	<u>99,458</u>	<u>78,315</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
42,828	-	42,467	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
7,021	1,734	6,719	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
45	-	125	נכס בגין הטבות לעובדים, נטו
27,748	24,126	26,534	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
588,207	530,854	607,743	נדל"ן להשקעה
107,700	93,567	131,723	רכוש קבוע, נטו
* 11,410	12,583	11,149	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,732	5,932	6,732	מוניטין
6,209	7,543	5,743	מסים נדחים
<u>797,900</u>	<u>676,339</u>	<u>838,935</u>	
<u>918,476</u>	<u>775,797</u>	<u>917,250</u>	

\* ראה ביאור 3.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**מאזנים מאוחדים**

**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

<u>31.12.2007</u>	<u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<b>התחייבויות והון עצמי</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
10,874	10,025	10,138	אחרים
13,000	10,566	11,282	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
			חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה
9,919	19,392	9,958	במניות
15,660	15,168	15,722	חלות שוטפת של אגרות חוב
17,343	20,846	24,442	זכאים ויתרות זכות
22,554	23,655	19,537	מקדמות מרוכשי דירות
3,470	5,139	2,596	מס הכנסה לשלם
3,233	3,446	-	כתבי אופציות שהונפקו
<u>96,053</u>	<u>108,237</u>	<u>93,675</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
			התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי
19,297	24,890	17,809	אחרים
32,135	28,978	22,919	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
5,070	17,373	2,560	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
207,207	67,790	208,099	אגרות חוב
70,718	69,939	70,133	מסים נדחים
3,761	3,771	4,027	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>338,188</u>	<u>212,741</u>	<u>325,547</u>	
			<b>הון עצמי:</b>
			<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
48,328	46,345	48,268	הון המניות נפרע וקרנות הון
<u>419,193</u>	<u>390,385</u>	<u>432,349</u>	עודפים
<u>467,521</u>	<u>436,730</u>	<u>480,617</u>	
			<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות מיעוט:</b>
<u>16,714</u>	<u>18,089</u>	<u>17,411</u>	זכויות המיעוט
<u>484,235</u>	<u>454,819</u>	<u>498,028</u>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<u>918,476</u>	<u>775,797</u>	<u>917,250</u>	

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

<u>אסף סיריציאנו</u> מנהל כספים	<u>רון פיש</u> חבר דירקטוריון	<u>שלמה טיסר</u> יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	<u>25.5.2008</u> תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	----------------------------------	---	---

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
16,283	-	6,655	<b>הכנסות</b>
54,999	11,959	15,682	הקמת מבנים
9,958	8,218	2,857	השכרת מבנים
43,643	10,896	11,850	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,449	1,520	1,825	שירותי ארכיבאות
			אחרות
131,332	32,593	38,869	
14,407	-	5,989	<b>עלות ההכנסות</b>
3,913	954	911	הקמת מבנים
23,932	5,260	6,367	השכרת מבנים
3,934	833	961	שירותי ארכיבאות
			אחרות
46,186	7,047	14,228	
85,146	25,546	24,641	<b>רווח גולמי</b>
1,310	278	559	הוצאות מכירה ושיווק
16,078	4,196	4,969	הוצאות הנהלה וכלליות
1,170	-	-	הוצאות תפעוליות אחרות
( 521 )	143	( 4 )	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע
66,067	21,215	19,109	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
( 23,462 )	( 4,552 )	( 7,089 )	הוצאות מימון
13,023	684	6,448	הכנסות מימון
55,628	17,347	18,468	<b>רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה</b>
14,429	4,422	4,615	מסים על ההכנסה
41,199	12,925	13,853	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי מיוחס ל:</b>
41,193	12,385	13,156	בעלי זכויות הונות בחברה
6	540	697	זכויות המיעוט
41,199	12,925	13,853	<b>סה"כ רווח נקי</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	31.3.2008
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2.65	0.80	0.84	
15,545	15,455	15,579	
2.15	0.79	0.81	
17,629	17,928	17,436	

רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות  
בחברה:

רווח בסיסי למניה

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש  
לחישוב

רווח בדילול מלא למניה

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש  
לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2008**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות		פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר	
						שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר			
484,235	16,714	467,521	( 64,574 )	419,193	696	( 653 )	21,265	62,851	28,743	יתרה ליום 1.1.2008 (מבוקר)
( 60 )		( 60 )			( 60 )					שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2008:
										התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
-		-				( 7 )		7		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
13,853	697	13,156		13,156						רווח נקי
<u>498,028</u>	<u>17,411</u>	<u>480,617</u>	<u>( 64,574 )</u>	<u>432,349</u>	<u>636</u>	<u>( 660 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,858</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 31.3.2008

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר	
438,243	17,549	420,694	( 64,574 )	378,000	-	( 616 )	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)
										<b>שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007:</b>
( 113 )		( 113 )			( 113 )					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
3,579		3,579						3,457	122	המרת אגרות חוב למניות
-		-				( 2 )		2		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
185		185						179	6	מימוש כתבי אופציות למניות
12,925	540	12,385		12,385						רווח נקי
<u>454,819</u>	<u>18,089</u>	<u>436,730</u>	<u>( 64,574 )</u>	<u>390,385</u>	<u>( 113 )</u>	<u>( 618 )</u>	<u>20,802</u>	<u>62,130</u>	<u>28,718</u>	<b>יתרה ליום 31.3.2007</b>

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל	זכויות המיעוט	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	עודפים	הלוואות			פרמיה על מניות	הון הנפרע	
					קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין פעולות בין פוליסה בו	קרן הון בגין פעולות בין פוליסה בו			
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
438,243	17,549	420,694	( 64,574 )	378,000	-	( 616 )	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 1.1.2007
696		696			696					שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007:
4,030		4,030						3,891	139	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
-		-				( 37 )		37		המרת אגרות חוב למניות
463		463					463			זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
445		445						431	14	זקיפה לקרן הון בגין פעולה עם בעל שליטה
( 841 )	( 841 )									מימוש כתבי אופציות למניות
41,199	6	41,193		41,193						דיבידנד שחולק
484,235	16,714	467,521	( 64,574 )	419,193	696	( 653 )	21,265	62,851	28,743	רווח נקי
										יתרה ליום 31.12.2007

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
41,199	12,925	13,853	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
			התאמות בגין:
8,523	2,275	2,223	פחת והפחתות
4,198	2,028	( 244 )	מסים נדחים, נטו
( 491 )	( 143 )	4	רווח) הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו
1,012	-	-	הפרשה להפסד בגין רכוש קבוע
			עליית (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
888	( 158 )	116	ומנותני אשראי אחרים
463	-	-	ויתור של בעל שליטה על שכר
10,723	386	1,735	עליית ערך אגרות חוב
( 11,026 )	1,277	( 2,510 )	עליית (ירידת) שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
351	489	( 3,233 )	עליית (ירידת) שווי הוגן של כתבי אופציה
( 46 )	15	302	שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו
( 316 )	( 38 )	( 76 )	עליית ערך הלוואות וחייבים
1,161	501	1,516	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
( 9,958 )	( 8,218 )	( 2,857 )	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
46,681	11,339	10,829	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
( 3,304 )	715	( 3,796 )	ירידה (עליה) בלקוחות
760	( 1,213 )	70	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
6,388	( 1,628 )	4,697	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
2,584	225	( 1,718 )	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,918	3,016	2,440	ירידה בזכאים ויתרות זכות
986	( 225 )	( 215 )	מס הכנסה, נטו
340	( 173 )	186	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
57,353	12,056	12,493	<b>מזומנים נטו מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
( 615 )	-	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
( 58,383 )	( 28,158 )	( 32,139 )	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')
( 38,741 )	-	( 110 )	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
( 52,199 )	( 742 )	( 6,200 )	רכישה והשקעה במלאי מקרקעין לבניה למגורים
6,555	5,705	36	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
( 6,683 )	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	( 3,022 )	-	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
1,219	1,209	-	מקדמה שניתנה בגין רכישת חברה
827	25	-	גביית הלוואות לזמן קצר, נטו
-	( 223 )	-	גביית הלוואות לזמן ארוך
( 148,020 )	( 25,206 )	( 38,413 )	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
			<b>מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
149,080	-	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
1,558	-	392	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
( 9,981 )	( 2,430 )	( 2,613 )	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
( 15,415 )	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
( 9,696 )	-	( 9,958 )	פדיון אגרות חוב
( 1,097 )	( 1,301 )	( 120 )	פדיון אגרות חוב להמרה
320	135	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
( 841 )	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
113,928	( 3,596 )	( 12,299 )	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
			<b>מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
23,261	( 16,746 )	( 38,219 )	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
47,809	47,809	70,563	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
654	103	( 299 )	<b>הפרש תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילות חוץ</b>
( 1,161 )	( 501 )	( 1,516 )	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>70,563</u>	<u>30,665</u>	<u>30,529</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (באלפי ש"ח)**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
( 219 )	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
34	-	-	רכוש קבוע
800	-	-	מוניטין שנוצר ברכישה
<u>615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	31.3.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,030	3,579	-	המרת אגרות חוב למניות
125	50	-	המרת כתבי אופציה למניות
4,241	-	-	חייבים בגין רכוש קבוע
37	2,891	1,642	זכאים בגין רכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 1 - כללי

##### א. 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 החל מחודש מרץ 1993. בעל השליטה העיקרי של הקבוצה הוא מר שלמה טיסר. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו ת.ד. 3146 רח' האשל 3, פארק תעשייה דרומי קיסריה, 38900.

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.

##### ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בדוחות הכספיים הרבעוניים ליום 31 במרץ 2008, אימצה החברה לראשונה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (ה- IASB), ובתחילה ליום 31 בדצמבר 2008, ראה גם ביאור 2 (א) להלן. המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) נעשה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 1 בדבר אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים. טרם המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), ערכה החברה את דוחותיה הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, להשפעת המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ראה ביאור 3 להלן.

##### ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")
- תקנים ופרשנויות שאומצו על-ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על-ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.
- מועד המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים
- תחילת התקופה המוקדמת ביותר שלגביה ישות תציג מידע השוואתי מלא לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים בדוחות הכספיים הראשונים שלה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, דהיינו 1 בינואר 2007.
- וילאר אינטרנשיונל בע"מ.
- החברה וחברות/שותפויות מוחזקות שלה.
- חברות/שותפויות בנות או עסקאות משותפות או חברות/שותפויות כלולות.
- חברות/שותפויות בנות
- ישויות הנשלטות על-ידי החברה.
- עסקאות משותפות
- הסדרים חוזים בהם נטלה החברה, יחד עם צדדים נוספים, פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.
- מדד
- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- מטבע ההצגה
- המטבע בו מוצגים הדוחות הכספיים.
- מטבע הפעילות של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.
- צד קשור
- כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

ד. יש לעיין בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 שנערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ולא בהתאם ל-IFRS, יחד עם דוחות כספיים אלה, רק בקשר עם ביאורים מסוימים בלבד לרבות ביאור 22 בדבר שעבודים, ערביות, התחייבויות תלויות והתקשרויות.

**ה. נכסים והתחייבויות צמודים או במטבע חוץ**

הלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של הדולר, של האירו ושל הליי הרומני החדש ושיעור השינוי בתקופות החשבון:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
	101.9	98.7	102.3	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
	102.5	98.9	102.6	מדד המחירים לצרכן (בגין)
	3.85	4.16	3.55	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
	5.66	5.53	5.62	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	1.57	1.65	1.51	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

  

	לתקופה של שלושה חודשים			
	לשנה	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום
	<u>31.12.2007</u>	<u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
	%	%	%	
	2.83	(0.44)	0.39	שיעורי העלייה (ירידה) של:
	3.40	(0.23)	0.10	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
	(8.97)	(1.66)	(7.62)	מדד המחירים לצרכן (בגין)
	1.71	(0.54)	(0.75)	דולר של ארה"ב
	(4.80)	0.00	(3.76)	אירו
				ליי רומני חדש

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### **א. הצהרה על ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

כאמור בביאור 1(ב) לעיל, הדוחות הכספיים ביניים נערכו לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) בכפוף להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים.

##### **ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים**

הדוח הרבעוני נערך בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור ג' להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים. מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי על ידי כל חברות הקבוצה.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, בין היתר, כדוגמת נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

##### **ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

(1) **מטבע הפעילות** - מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח עבור פעילות א', מטבע האירו עבור פעילות ב'. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ, ראה ביאור י' להלן

(2) **מטבע ההצגה** - הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

מטבע ההצגה של החברה שונה ממטבע הפעילות שלה (ראה סעיף 1 לעיל), לאור העובדה כי החברה נסחרת בבורסה בתל אביב בישראל.

התוצאות והמצב הכספי של חברה, אשר מטבע הפעילות שלה אינו מטבע של סביבה כלכלית היפר-אינפלציונית, יתורגמו למטבע ההצגה, תוך שימוש בנהלים הבאים:

- א) נכסים והתחייבויות לכל מאזן מוצג יתורגמו לפי שער הסגירה במועד אותו מאזן.
- ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח והפסד יתורגמו לפי שערי חליפין במועדי העסקאות.
- ג) הפרשי השער הנוצרים יוכרו כרכיב נפרד בהון העצמי במסגרת קרן הון מהפרשי תרגום.

##### **ד. דוחות כספיים מאוחדים**

כאשר לחברה יש את הכוח, בין במישרין ובין בעקיפין, לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות, כדי להשיג הטבות מפעולותיה, מתקיימת שליטה בישות והיא תסווג כחברת בת. קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על-ידי ישות אחרת, מובאים בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

דוחות כספיים מאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של הקבוצה כישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו השליטה מופסקת. לפיכך, יתרות ועסקאות הדדיות בין ישויות אלה ורווחים ממכירות בין הישויות שטרם מומשו, בוטלו במלואם.

זכויות המיעוט מייצגות את חלקו בנכסים נטו וברווחים והפסדים של חברות בנות, שאינם מוחזקים על ידי הקבוצה. זכויות המיעוט מוצגות בסעיף נפרד במסגרת ההון העצמי של החברה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### ה. צירופי עסקים

צרוף עסקים מתרחש כאשר חברה משיגה לראשונה שליטה, ראה סעיף ד' לעיל, על חברת בת או פעילות נפרדת. הקבוצה מטפלת בצירופי העסקים בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מודדת את עלות צרוף העסקים בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות שהוכרו, המכשירים ההוניים שהונפקו וכן עלויות כלשהן שניתן לייחסן במישרין לצרוף העסקים. כמו כן, מקצה החברה את העלות של צרוף העסקים לנכסים, להתחייבויות ולהתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי בהתאם לשוויים ההוגן. זכויות המיעוט בישות הנרכשת מוצגות לפי חלקם בשווי ההוגן נטו של פריטים אלו, במועד הרכישה.

הפרש כלשהו בין עלות צירוף העסקים לבין חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי, מוכר כמוניטין. בתקופות עוקבות יימדד המוניטין בעלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו (ראה גם ביאור כג' להלן).

##### ו. עסקאות משותפות

עסקה משותפת מהווה הסדר חוזי, אשר על-פיו, שני צדדים או יותר נוטלים על עצמם פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.

שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית. שליטה משותפת קיימת רק כאשר החלטות פיננסיות ותפעוליות אסטרטגיות, המתייחסות לפעילות, דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף (המשתתפים בעסקה).

עסקה משותפת יכולה להיות באחת מהצורות הבאות:

1. ישות בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בישות בשליטה משותפת שאינה מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5, מטפלת החברה בדוחותיה הכספיים כלהלן:

(א) במידה והחברה משתתפת בישות, תכיר החברה בזכות בדרך של איחוד יחסי.

(ב) במידה והחברה הינה משקיע (החברה אינה צד לשליטה המשותפת בישות) בישות, מטפלת החברה בהשקעה זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 (ראה ביאור יב' להלן) במידה ולא קיימת השפעה מהותית בישות, או בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 במידה וקיימת השפעה מהותית בישות.

2. פעילויות בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בפעילויות בשליטה משותפת, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים:

(א) בנכסים בהם היא שולטת ובהתחייבויות שהתהוו לה.

(ב) בהוצאות שהתהוו לה ובחלקה בהכנסה שהיא הפיקה ממכירת מוצרים או שירותים על-ידי העסקה המשותפת.

3. נכסים בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בנכסים בשליטה משותפת, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים:

(א) בחלקה בנכסים בשליטה משותפת.

(ב) בהתחייבויות כלשהן שהתהוו לה.

(ג) בחלקה בהתחייבויות כלשהן שהתהוו במשותף בהקשר לעסקה המשותפת.

(ד) בהכנסה כלשהי מהמכירה או מהשימוש בחלקה בתפוקה של העסקה המשותפת, יחד עם חלקה בהוצאות כלשהן שהתהוו לעסקה המשותפת.

(ה) בהוצאות כלשהן שהתהוו לה בגין זכותה בעסקה המשותפת.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### **ז. דוחות כספיים נפרדים**

בביאור לדוחות הכספיים השנתיים יובאו הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה. בדוחות הכספיים הנפרדים, השקעות בחברות בנות ובישויות בשליטה משותפת, שאינן מסווגות כמוחזקות למכירה (או נכללות בקבוצת מימוש אשר מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5), בהתאם לבחירת החברה מטופלות כלהלן:

1. חברות בנות - לפי עלות.
2. ישויות בשליטה משותפת - בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 (שווי מאזני).

##### **ח. עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער החליפין המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
2. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המידי בתאריך המאזן.
3. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
4. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הוגן במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי הוגן.
5. הפרשי שער הנובעים מסילוק של פריטים כספיים, או הנובעים מתרגום של פריטים כספיים לפי שער חליפין שונים מאלה ששימשו לתרגום בעת ההכרה לראשונה במהלך התקופה, או מאלה ששימשו לתרגום בדוחות כספיים קודמים, יוכרו בדוח רווח והפסד בתקופה בה נבעו, למעט הפרשי שער.

##### **ט. הצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן צמודה למדד.

##### **י. פעילות חוץ**

1. תרגום של פעילות חוץ - הדוחות הכספיים של פעילות החוץ, יתורגמו למטבע ההצגה של החברה בהתאם לאמור בביאור ג(2) לעיל, לעניין תרגום למטבע הצגה כאשר מטבע הפעילות הינו שונה.
2. מימוש פעילות חוץ - בעת מימוש פעילות חוץ, הסכום המצטבר של הפרשי שער המתייחסים לאותה פעילות חוץ אשר נדחו כרכיב נפרד בהון העצמי, יוכר בדוח רווח והפסד באותה תקופה בה הוכר הרווח או ההפסד ממימוש פעילות החוץ.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### יא. שווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפרעון, עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

משיכות יתר, שחייבות בהחזר לפי דרישה, ומהוות חלק אינטגרלי מניהול המזומנים של הקבוצה, כלולים במסגרת המזומנים ושווי מזומנים לצרכי הדוח על תזרימי המזומנים בלבד.

##### יב. מכשירים פיננסיים

###### 1. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מארבע קבוצות בהתאם למטרה לשמה נרכש הנכס הפיננסי. להלן ארבע הקבוצות לרבות הטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם כל אחת מהקבוצות:

(א) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהם בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים פיננסיים בקבוצה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.

(ב) הלוואות וחייבים - נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושייכים מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

(ג) השקעות המוחזקות לפדיון - נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה ובעלי מועד פדיון קבוע אשר לקבוצה קיימת כוונה מפורשת ויכולת להחזיק בהם עד למועד הפדיון. השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה השקעות אלה נמדדות בעלותן המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשה לירידת ערך.

(ד) נכסים פיננסיים זמינים למכירה - נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, אשר מיועדים כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאף קבוצה אחרת של נכסים פיננסיים. נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה מוצגים נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן, בדרך כלל, מוכרים ישירות כמרכיב נפרד בהון העצמי למעט שינויים בשווי ההוגן המיוחסים לדיבידנדים, ריבית והפרשי שער.

למרות האמור לעיל, השקעות במכשירים הוניים שאין להן מחיר שוק מצוטט ושלא ניתן למדוד את שוויין ההוגן באופן מהימן, תמדדנה בעלות.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות מוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהן לשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו נמדדות בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.
- (ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת - התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אגרות חוב או הלוואות מבנקים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

#### 3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מטפלת החברה כלהלן:

(א) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת - סכום ההפסד הינו ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד נזקף לדוח רווח והפסד.

לעניין לקוחות, הפרשה לחובות מסופקים מוכרת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שהחברה לא תוכל לגבות את הסכומים להם היא זכאית. יתרת לקוחות מוצגת נטו בקיזוז יתרת ההפרשה לחובות מסופקים.

אם, בתקופה עוקבת, הסכום של הפסד מירידת ערך קטן וניתן לייחס את הקיטון באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שהוכרה ירידת הערך, ההפסד מירידת הערך, שהוכר קודם לכן, יבוטל, בתנאי שהביטול לא יגרום לכך שהערך בספרים של הנכס הפיננסי יהיה גבוה מהעלות המופחתת שהייתה צריכה להיות במועד ביטול ירידת הערך אילו לא היו מכירים בירידת הערך בדוח רווח והפסד.

(ב) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלות - סכום ההפסד מירידת ערך נמדד כהפרש בין ערכו של הנכס הפיננסי בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס המהוונים בשיעור התשואה השוטף בשוק על נכס פיננסי דומה. הפסדים כאלה מירידת ערך לא יבוטלו.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

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

**י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה (המשך)**

- ג) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן כזמינים למכירה - ההפרש בין עלות הרכישה (בניכוי החזרי קרן והפחתות כלשהן) לבין השווי ההוגן בניכוי הפסד מירידת ערך בגין אותו נכס פיננסי שנזקף בעבר לדוח רווח והפסד, יעבר מההון העצמי לדוח רווח והפסד.
- הפסדים מירידת ערך, שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין מכשיר הוני, לא יבוטלו דרך דוח רווח והפסד.
- אם, בתקופה עוקבת, השווי ההוגן של מכשיר חוב, עולה, והעלייה בשווי המכשיר מיוחסת לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת ערך, ההפסד מירידת הערך יבוטל דרך דוח רווח והפסד.

**4. שווי הוגן**

- א) שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
- ב) הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל.
- ג) אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, החברה קובעת שווי הוגן על-ידי שימוש בטכניקת הערכה כדי לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים. טכניקת ההערכה שנבחרה עושה שימוש מירבי בנתוני שוק ומבוססת מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לחברה. הטכניקה מתייחסת לכל הגורמים שהמשתתפים בשוק היו שוקלים בקביעת המחיר והיא עקבית עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת מכשירים פיננסיים. מידי תקופה החברה מכיילת את טכניקת ההערכה ובודקת את תקפותה תוך שימוש במחירי עסקאות שוק שוטפות הניתנות לצפייה באותו מכשיר (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על מידע שוק זמין כלשהו הניתן לצפייה.
- ד) השווי ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (למשל, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

**5. נגזרים משובצים**

אג"ח או מכשיר דומה, הניתנים להמרה על ידי המחזיק למספר קבוע של מניות רגילות של החברה, כאשר תוספת המימוש צמודה, נחשבים למגזר משובץ מורכב הכולל שני רכיבים אשר יש להפרידם. מרכיב ההמרה המוצג כהתחייבות הנמדד בשווי ההוגן דרך רווח והפסד וכן התחייבות פיננסית אשר הינה התמורה בניכוי שווי מרכיב ההמרה ליום ההנפקה ונמדדת בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות העסקה שיוחסו לרכיב ההתחייבותי הופחתו ממנה והובאו בחשבון בחישוב שיעור הריבית האפקטיבית.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

##### 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו, אם, ורק אם, קיימת לחברה באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

##### 7. גרעת מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי אם באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי ואם באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, לצד אחר, אותם קיבלה החברה מאותו נכס פיננסי, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים.

התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהמאזן והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה, נזקף לדוח רווח והפסד.

##### 8. מניות באוצר

בעת רכישה על ידי החברה של מכשיריה ההוניים (מניות אוצר), יופחתו מכשירים אלה מההון העצמי. רווחים או הפסדים בגין רכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפים ישירות להון העצמי ולא יוכרו בדוח רווח והפסד. מניות באוצר עשויות להיות מוחזקות על-ידי החברה או על-ידי חברות בנות.

##### י.ג. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן.

בקשר עם אמור לעיל, מכירה החברה בהפרשה 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.

כמו כן, מכירה החברה בהפרשות ספציפיות בגין עבודות מסוימות, במידה והן נדרשות. הוצאות בקשר עם אותן העבודות בגינן לא נרשמה הפרשה, נרשמות בעת היווצרותן או בעת שניתן להעריכן במהימנות, כמוקדם שביניהם.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### **ד. מלאי מקרקעין לבנייה למגורים ומלאי בניינים למכירה**

1. **מלאי מקרקעין לבנייה למגורים** - מלאי בלתי שוטף כולל מלאי שאינו מיועד ואינו צפוי להתממש בתוך שנה או בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, אם היא עולה על שנה.
2. **מלאי בניינים ודירות למכירה בהקמה** - בנוסף לאמור לעיל, מלאי בניינים ודירות למכירה בהקמה, נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו כנמוך מביניהם. עלות מלאי זה כוללת את כל עלויות הבניה הישירות המזוהות, עלויות עקיפות וכן עלויות אשראי שהווננו (ראה ביאור יט' להלן).

##### **טו. רכוש קבוע**

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.
2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת 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 בדוח רווח והפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
  - ב) להקצאת הסכום בר-פחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה משתמשת בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות 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 בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.
  - ב) החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.
5. נכסים אשר נתקיימו התנאים לקבלת מענק השקעות בגינם, מוצגים בקיזוז סכום המענק שנתקבל/ שעתיד להתקבל עבורם.
6. בגין רכוש קבוע בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, ואשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר, הווננו עלויות אשראי על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23.
7. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, או אורך החיים השימושיים שלהם, כנמוך שבהם.
8. לעניין ירידת ערך ראה ביאור כג' להלן.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### טז. נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"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.
  2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
  3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקבי של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו:
    - א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה ימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד.
    - ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך (ראה ביאור רכוש קבוע - ביאור טו' לעיל).
- החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל השווי ההוגן בקשר עם הנדל"ן להשקעה.
4. 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 ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### יז. נכסים בלתי מוחשיים

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות.
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 משתמשת בשיטת הקו הישר. הוצאות הפחתה לכל תקופה מוכרות בדוח רווח והפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
  - ג) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ד) נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינו מופחת.
4. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשים ראה ביאור כג' להלן.
5. מוניטין שנוצר באופן פנימי בחברה לא הוכר כנכס בלתי מוחשי. מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת - ראה ביאור ד' לעיל.
6. לנכס בלתי מוחשי המקיים את ההגדרה של נכס כשיר הווננו עלויות אשראי על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23.

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

**י.ח. חכירות**

1. חכירה היא הסכם לפיו המחכיר מעביר לחוכר בתמורה לתשלום או לסדרת תשלומים את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. קיימים שני סוגים של חכירות: חכירה מימונית (חכירה המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר) וחכירה תפעולית (חכירה שאינה חכירה מימונית).

**2. חכירות של קרקע ומבנים ממינהל מקרקעי ישראל:**

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות של קרקע ומבנים מסווגות כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות באותו אופן כמו חכירות של נכסים אחרים. לאור מאפיין הקרקע כי היא, בדרך כלל, בעלת אורך חיים כלכליים בלתי מוגדר וכן לאור העובדה כי הבעלות על הקרקע אינה עוברת בתום תקופת החכירה ולחברה אין אופציה לרכישת הקרקע בתום תקופת החכירה (להבדיל מקיומה, בדרך כלל, של אופציה להארכת תקופת החכירה), החברה אינה מקבלת במהות את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות ולכן הסכמי החכירה שביצעה החברה (כחוכר) ממינהל מקרקעי ישראל מהוות חכירה תפעולית.

הסכום ששילמה החברה מראש בגין הסכם זה, מסווג במאזן במסגרת סעיף הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לזמן ארוך. נכס זה מופחת לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החכירה והאופציה להארכת תקופת החכירה.

מבנים שהוקמו על קרקע בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל יסווגו כרכוש קבוע או כנדל"ן להשקעה בהתאם לשימוש המיועד להם.

**י.ט. עלויות אשראי**

עלויות אשראי מוכרות כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט מקרים בהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים אז עלויות אלה מהווות לעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. היוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכס כשיר יחל כאשר יציאות בגין הנכס מתהוות, עלויות אשראי מתהוות וכן הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו הינן בתהליך. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופת ממושכות בהן מופסק הפיתוח הפעיל, משעה החברה את היוון עלויות האשראי.

**כ. כתבי אופציה (Warrants)**

תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה (Warrants), המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום משתנה לרבות כאשר תוספת מימוש של כתבי אופציה הצמודה למדד כלשהו, מוצגים במסגרת ההתחייבויות לפי שווי הוגן.

**כא. תקופת המחזור התפעולי**

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### כב. הכרה בהכנסה

1. הכנסות ממתן שרותים נרשמות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכמי השירות, לגבי שירות מתמשך, או עם מתן השירות.
2. הכנסות משכירות נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכם השכירות.
3. הכנסות ממכירת מלאי בניינים למכירה מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש, בדרך כלל, בעת המסירה ותשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש לחברה.

##### כג. ירידת ערך

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך לגבי נכסיה השונים שהינם בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 36. קיימים נכסים בחברה, שהחברה בוחנת לגביהם ירידת ערך אחת לשנה, גם אם לא קיימים סימנים לירידת ערך, והם:

- (1) נכס בלתי מוחשי שאורך החיים השימושיים שלו אינו מוגדר.
- (2) מוניטין שנרכש בצירוף עסקים.

במידה וסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס. סכום בר השבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס או היחידה מניבת המזומנים לבין שווי השימוש בו. שווי שימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים.

היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו. החברה מכירה בהפסדים מירידת ערך מיידיית בדוח רווח והפסד.

במידה ולא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים אליה שייך הנכס. יחידה מניבה מזומנים היא קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצות נכסים אחרות. החברה בוחנת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים בכל תקופה.

לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אשר צפויות ליהנות מצירוף העסקים.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים אם ורק אם סכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניטין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים. הפסדים אלה מוכרים מיידיית בדוח רווח והפסד, אלא אם התבצעה בעבר הערכה מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז ההפסד יטופל כהקטנת ההערכה מחדש.

החברה מעריכה בכל מועד דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס יבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניטין, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין לא יוחזר.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### כד. הטבות לעובדים

1. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר - הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים.

כאשר לחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת, שניתנת לאמידה מהימנה, למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד בה קמה המחויבות.

2. התחייבות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך - בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם.

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת. ההתחייבות לפיצויים המוצגת במאזן הנה הערך הנוכחי של המחויבות בגין ההטבה המוגדרת לתאריך המאזן, בניכוי עלות שירותי עבר, אם קיימת, שעדיין לא הוכרה, בניכוי השווי ההוגן בתאריך המאזן של נכסי התכנית שמהם המחויבות צריכה להיות מסולקת במישרין. מחויבות ההטבה נמדדת בשיטות אקטואריות על ידי אקטואר בלתי תלוי על בסיס שיטת יחידת זכאות חזויה. הערך הנוכחי של מחויבות ההטבה נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (לאחר שנלקח בחשבון שיעור צפוי לעליית שכר) על בסיס שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות הנקובות במטבע שבו ישולמו ההטבות, ואשר תקופתם עד לפרעון קרובה לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויים. החברה זוקפת את מלוא הרווחים או ההפסדים האקטואריים אשר נוצרו לה כתוצאה משינויים בהערכות אקטואריות וכתוצאה משינויים בין הנחות שהונחו בעבר לבין התוצאות בפועל לרווח והפסד בתקופת היווצרותם.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### כה. מסים על ההכנסה

1. החברה והחברות המאוחדות 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 או השווי ההוגן של נכסים ברי פחת לבין של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד כפחת לצרכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות, מיתרות להעברה של הפסדים לצרכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.
3. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
4. חברות הקבוצה לא יצרו התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, במידה והחברה תממש את השקעה בחברות המוחזקות. מכיוון שהשקעות אלה נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת החברה לממשן, לא נוצרה התחייבות כאמור.
5. חברות הקבוצה עשויות להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי חברות מוחזקות. תוספת מס זו נכללה בדוחות הכספיים בגין כל יתרת העודפים הצבורים של החברות המוחזקות בחו"ל.
6. החברה/חברה מאוחדת עשויה להתחייב במס נוסף במקרה של חלוקת דיבידנד על-ידי חברות מאוחדות. מס נוסף זה לא נכלל בדוחות הכספיים לגבי חברות מאוחדות היות ומדיניות החברה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוך במס נוסף.
7. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין סכומי הנכסים וההתחייבויות כמוצגים במאזן לבין בסיס המס שלהם.
8. מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפו ישירות להון העצמי, אם המס מתייחס לפריטים אשר נזקפו בתקופה הנוכחית או בתקופה אחרת ישירות להון העצמי.
9. התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לרווחים הדדים בלתי ממומשים אשר נוצרו במסגרת עסקאות הדדיות בין החברה וחברות מאוחדות נמדדו לפי שיעורי המס החלים על החברה המחזיקה בנכס לאחר ביצוע העסקה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### כז. עסקאות עם בעלי שליטה

1. הלוואה שניתנה לבעל השליטה או הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה מוצגת במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של הישות כנכס או כהתחייבות, לפי העניין, על פי שוויה ההוגן כאשר הפרש בין סכום הלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שוויה ההוגן במועד ההכרה לראשונה נזקף להון העצמי. לאחר ההכרה לראשונה, מוצגת הלוואה בדוחות הכספיים של החברה בעלותה המופחתת תוך ישום שיטת הריבית האפקטיבית.
2. ויתור של בעל שליטה על שכר נזקף ישירות להון העצמי.
3. עסקאות של צירופי עסקים תחת אותה שליטה מטופלות לפי שיטת "As Pooling", בדוחות החברה, בהתאם לעקרונות להלן:
  - א) הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים לפי ערכם הפנקסני בדוחות הכספיים של בעל השליטה ערב צירוף העסקים.
  - ב) ההפרש בין התמורה שנקבעה בעסקה לבין הערך הפנקסני של הנכסים נטו של הישות הנרכשת נזקף ישירות להון העצמי.
  - ג) הדוחות הכספיים של החברה משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות גם של הישות הנרכשת אשר מאוחדת בדרך של צירוף העסקים, כאילו התבצע צירוף העסקים ביום בו נכנסו ישויות אלה תחת אותה שליטה, כלומר תקופות קודמות הוצגו מחדש על מנת לשקף את צירוף העסקים כאמור.

##### כז. מגזרי פעילות - עסקים וגיאוגרפיים

זיהוי המגזרים ברי דיווח העסקיים והגיאוגרפיים נעשה על בסיס המבנה הארגוני של התאגיד ושיטת הדיווח הכספי הפנימי שלו על פי IAS 14, דיווח מגזרי.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

##### **כח. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי רוב נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים ליום המאזן, וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

ירידת ערך מוניטין - הקבוצה נדרשת לבחון על בסיס שנתי, האם יש צורך בירידת ערך מוניטין. השווי בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. השימוש בשיטה זו דורש אומדן בדבר תזרימי מזומנים עתידיים ובחירה של שיעור היוון נאות לצורך חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים. התוצאות בפועל של תזרימי המזומנים עשויות להיות שונות.

אורך חיים שימושי של רכוש קבוע ונכסים לא מוחשיים עם אורך חיים מוגדר - אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות הערכות הנ"ל. שינויים בהערכות ההנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים לערכים בספרים ובהוצאות הפחת הנזקפות לרווח והפסד.

התחייבות בגין הטבות לעובדים - העלויות, הנכסים וההתחייבויות בגין תוכניות להטבה מוגדרת נקבעים בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה אשר לוקחת בחשבון הערכות בדבר עליות שכר עתידיות, שיעור היוון, שיעור תשואה חזוי וכדומה. שינוי במשתנים אלה עשוי לגרום לשינוי משמעותי בשווי של הנכסים וההתחייבויות וברווחים והפסדים אקטואריים בהם החברה מכירה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

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

#### כט. רווח למניה

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 33, הקובע, בין היתר, כי החברה תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות רגילות של החברה וכן תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

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

בנוסף, קובע התקן כי יש לחשב רווח מדולל למניה, כך שהרווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות 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 זכויות הוניות במניות 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.

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

ל. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישום היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים

**1. תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרים תפעוליים (להלן: "IFRS 8")**

IFRS 8 קובע כי ישות תיתן דיווח מגזרי המבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה (גישת הנהלה) וזאת על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים. בהתאם ל- IFRS 8 ישות תיתן גילוי למידע אשר יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. IFRS 8 מחליף את הוראות IAS 14.

כמו כן, ייתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי הישות או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים והלקוחות העיקריים וכל זאת ללא קשר האם הנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה. IFRS 8 יחול על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות לאחר ה-1 בינואר 2009, בדרך של הצגה מחדש אלא אם אין זה מעשי. ניתן ליישם את הוראות IFRS 8 ביישום מוקדם.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 8 על דוחותיה הכספיים והשפעתו, אם בכלל, תתבטא בביאור על הדיווח המגזרי, כאמור לעיל.

**2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 23 בדבר עלויות אשראי (להלן: "IAS 23 המתוקן")**

IAS 23 המתוקן קובע כי על החברה להוון עלויות אשראי אשר מתייחסות ישירות לרכישה והקמה או ייצור של נכס כשיר. נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים, נדל"ן להשקעה ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. האפשרות לזקוף מיידית עלויות אלה כהוצאה, בוטלה. IAS 23 המתוקן יחול החל מהדוחות הכספיים לשנה שמתחילה ביום 1 בינואר 2009. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ל- IAS 23 המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה והונה.

**3. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1 המתוקן")**

בהתאם ל- IAS 1 המתוקן, יש להציג דוח נפרד על "רווח (הפסד) כולל אחר" אשר יכול לרווחים והפסדים שהוכרו ישירות בהון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי מניות כבעלי מניות, כדוגמת שינויים בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים, שערך רכוש קבוע, וכן רווחים והפסדים בגין עסקאות גידור. בנוסף הדוח כאמור לעיל יכול את הרווח הנקי מדוח רווח והפסד וייחוס הרווחים וההפסדים כאמור לעיל, בין בעלי זכויות הוניות בחברה לבין בעלי זכויות המיעוט.

לחילופין יוצגו הרווחים וההפסדים שהוכרו ישירות בהון העצמי כאמור לעיל ביחד עם פריטי דוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא הדוח על "רווח (הפסד) כולל אחר" תוך ייחוס בין בעלי זכויות הוניות בחברה לבין בעלי זכויות המיעוט. בהתאם לאמור לעיל בדוח על השינויים בהון העצמי יוצגו רווחים והפסדים אשר נזקפו ישירות להון העצמי ונובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי המניות וכן סך הרווח הכולל האחר מדוח "רווח (הפסד) כולל אחר" תוך ייחוס בין בעלי זכויות הוניות בחברה לבין בעלי זכויות המיעוט.

בנוסף קובע IAS 1 המתוקן שבמקרים בהם בוצע שינוי במדיניות חשבונאית המיושם בדרך של הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג את נתוני המאזן גם לתחילת התקופה של מספרי ההשוואה לגביהם בוצע השינוי.

IAS 1 המתוקן יחול על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן. ניתן ליישם את הוראות IAS 1 המתוקן ביישום מוקדם. השפעת התיקון על הדוחות הכספיים תתבטא בהרחבת הגילוי על ההון העצמי כאמור.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך)

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

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

א. עלויות עסקה של חברה רוכשת במסגרת צירוף העסקים יוכרו כהוצאה בתקופה בה התהוו (למעט הוצאות הנפקה), ולא יוכרו כחלק מעלות צירוף העסקים.

ב. רכישות נוספות של מניות חברה מוחזקת לאחר השגת השליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.

ג. מימושים של מניות חברה מוחזקת, תוך שמירה על שליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.

ד. בעת איבוד שליטה בחברה מוחזקת, יתרת ההשקעה במוחזקת תמדד בשווי הוגן למועד איבוד השליטה וההפרש יזקף לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן יהווה עלות נחשבת לצרכי הטיפול החשבונאי בתקופות עוקבות.

ה. רווח או הפסד בחברה המאוחדת יוכר במלואו בחברת האם תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם לבין זכויות המיעוט (גם אם יביא את זכויות המיעוט להצגתם בחובה).

ו. שינויים שמוכרים ישירות ברווח כולל אחר (ראה גם IAS 1 המתוקן) של החברה המוחזקת יוכר במלואו בחברה המחזיקה תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם לזכויות המיעוט (גם אם יביא את זכויות המיעוט להצגתם בחובה).

ז. תמורה מותנית תמדד בשווי הוגן למועד הרכישה כחלק מעלות הרכישה. מנגד הישות הרוכשת תכיר בהתחייבות, בהתחייבות פיננסית או הון (או במקרים מסוימים אף בנכס) בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 32. שינויים בהתחייבות או בהתחייבות הפיננסית בתקופות עוקבות יוכרו בדוח רווח והפסד.

ח. ישות רוכשת יכולה לבחור למדוד את זכויות המיעוט בשווי הוגן במועד הרכישה ומנגד הכרה מלאה במוניטין (הכרה בכל המוניטין של החברה הנרכשת), או לחילופין הכרה במוניטין כחלק יחסי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים זאת עבור כל צירוף עסקים בנפרד.

ט. ברכישה בשלבים נכסים והתחייבויות מזוהים של הנרכשת ימדדו בשווי הוגן למועד בו הרוכשת השיגה שליטה. הפרשים בין השווי ההוגן למועד הרכישה של נכסים והתחייבויות מזוהים לבין ערכם בספרים יזקפו לדוח רווח והפסד.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS)

##### א. כללי

כאמור, בביאור 1(ב) לעיל, הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך נערכו לראשונה בהתאם ל-IFRS. המעבר לדיווח בהתאם ל-IFRS בוצע 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 תיישם החברה למפרע את אותה המדיניות החשבונאית לפי ה-IFRS ולאורך כל התקופות המוצגות בדוחותיה הכספיים הראשונים לפי ה-IFRS. מדיניות חשבונאית זו מקיימת את הדרישות של כל אחד מה-IFRS שיהיו בתוקף במועד הדיווח (דהיינו 31 בדצמבר 2008) של דוחותיה הכספיים הראשונים לפי IFRS, למעט הקלות (כמפורט בסעיף ב' להלן) וחריגים מסוימים שנקבעו ב-IFRS 1.

##### ב. הקלות IFRS 1 שישמו

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

1. צירופי עסקים - צירופי עסקים שהתרחשו טרם מועד המעבר, לא טופלו בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים. הקלה זו חלה גם על רכישות של זכויות בעסקאות משותפות שהתרחשו טרם מועד המעבר.
2. הטבות לעובדים - כל הרווחים וההפסדים האקטואריים המצטברים בגין כל התוכניות כפי שחושבו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 19 בדבר הטבות לעובד, הוכרו במועד המעבר, בעודפים.
3. הפרשי תרגום מצטברים - הפרשי תרגום לגבי כל פעילויות החוץ שנצברו עד למועד המעבר נזקפו במועד זה ישירות לעודפים. רווח או הפסד בגין מימוש פעילות חוץ אחרי מועד המעבר לא יכלול את הפרשי התרגום הללו.
4. נכסים והתחייבויות של חברות בנות - חברות מוחזקות של החברה שמועד המעבר שלהן ל-IFRS הוא טרם מועד המעבר של החברה, נכסיהן והתחייבויותיהן נכללו בדוחות הכספיים של החברה לפי הערכים בספרים שבדוחות הכספיים של החברה 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 במרץ 2008**

**ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

ג. התאמות למאזנים

1.1.2007 – מאזן פתיחה

בהתאם ל-IFRS מבוקר	תיאומים מבוקר	בהתאם לתקינה חשבונית ישראלית מבוקר	הסבר	
47,809	-	47,809		<b>נכסים שוטפים:</b>
13,037	( 497 )	13,534	1	מזומנים ושווי מזומנים
11,746	-	11,746		הלואות וחייבים
14,782	( 10,757 )	25,539	2,3	לקוחות
4,706	4,706	-	3	חייבים ויתרות חובה
26,305	13,009	13,296	4	מס הכנסה לקבל
				מלאי בניינים למכירה
118,385	6,461	111,924		
				<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	( 18,043 )	18,043	5	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
1,772	( 62 )	1,834	1	הלואות וחייבים לזמן ארוך
24,163	24,163	-	6	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
485,671	-	485,671		נדל"ן להשקעה
98,553	( 25,086 )	123,639	6,11	רכוש קבוע, נטו
5,932	-	5,932		מוניטין
14,960	3,591	11,369	4	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
7,956	4,033	3,923	2,8	מסים נדחים
639,007	( 11,404 )	650,411		
757,392	( 4,943 )	762,335		
				<b>התחייבויות שוטפות:</b>
11,272	-	11,272		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
10,341	-	10,341		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,264	-	10,264		חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
15,235	-	15,235		חלות שוטפת של אגרות חוב
15,318	( 8,838 )	24,156	2,3,9	זכאים ויתרות זכות
23,439	17,351	6,088	4	מקדמות מרוכשי דירות
5,667	5,667	-	3	מס הכנסה לשלם
3,007	3,007	-	8	כתבי אופציה שהונפקו
94,543	17,187	77,356		
				<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
27,532	-	27,532		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
41,086	( 7,184 )	48,270	7	איגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,096	16,096	-	7	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
68,044	-	68,044		איגרות חוב
68,067	( 4,275 )	72,342	2	מסים נדחים
-	( 18,043 )	18,043	5	התחייבויות למתן שירותי בניה
3,781	731	3,050	9	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
224,606	( 12,675 )	237,281		
				<b>זכויות המיעוט בחברות מאוחדות</b>
-	( 17,549 )	17,549	10	
				<b>הון עצמי:</b>
42,694	( 480 )	43,174	11	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
378,000	( 8,975 )	386,975		הון המניות נפרע וקרנות הון
420,694	( 9,455 )	430,149		עודפים
				<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:</b>
17,549	17,549	-		זכויות המיעוט
438,243	8,094	430,149		
757,392	( 4,943 )	762,335		

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

**ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

ד. התאמות למאזנים:

31.3.2007

בהתאם ל-IFRS בלתי מבוקר	תיאומים בלתי מבוקר	הצגה מחדש בלתי מבוקר	בהתאם לתקינה חשבונית ישראלית בלתי מבוקר	הסבר	
30,665	-	-	30,665		<b>נכסים שוטפים:</b>
11,872	( 485 )	-	12,357	1	מזומנים ושווי מזומנים הלוואות וחיובים
11,031	-	-	11,031		לקוחות
13,554	( 10,595 )	-	24,149	2,3	חייבים ויתרות חובה
4,403	4,403	-	-	3	מס הכנסה לקבל
27,933	13,009	-	14,924	4	מלאי בניינים למכירה
<u>99,458</u>	<u>6,332</u>	<u>-</u>	<u>93,126</u>		
					<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	( 18,043 )	-	18,043	5	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
1,734	( 62 )	-	1,796	1	הלוואות וחיובים לזמן ארוך
24,126	24,126	-	-	6	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
530,854	-	( 17,037 )	547,891	15	נדל"ן להשקעה
93,567	( 25,301 )	-	118,868	6,11	רכוש קבוע, נטו
5,932	-	-	5,932		מוניטין
12,583	3,591	-	8,992	4	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
7,543	3,760	-	3,783	2,8	מסים נדחים
<u>676,339</u>	<u>( 11,929 )</u>	<u>( 17,037 )</u>	<u>705,305</u>		
<u>775,797</u>	<u>( 5,597 )</u>	<u>( 17,037 )</u>	<u>798,431</u>		
					<b>התחייבויות שוטפות:</b>
10,025	-	-	10,025		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
10,566	-	-	10,566		אחרים
19,392	-	-	19,392		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,168	-	-	15,168		חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה
20,846	( 8,468 )	-	29,314	2,3,9	במניות
23,655	17,351	-	6,304	4	חלות שוטפת של אגרות חוב
5,139	5,139	-	-	3	זכאים ויתרות זכות
3,446	3,446	-	-	8	מקדמות מרוכשי דירות
					מס הכנסה לשלם
					כתבי אופציה שהונפקו
<u>108,237</u>	<u>17,468</u>	<u>-</u>	<u>90,769</u>		
					<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
24,890	-	-	24,890		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי
28,978	( 7,166 )	-	36,144	7	אחרים
17,373	17,373	-	-	7	איגרות חוב הניתנות להמרה במניות
67,790	-	-	67,790		מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
69,939	( 5,532 )	( 4,259 )	79,730	2	איגרות חוב
-	( 18,043 )	-	18,043	5	מסים נדחים
3,771	495	-	3,276	9	התחייבויות למתן שירותי בניה
					התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>212,741</u>	<u>( 12,873 )</u>	<u>( 4,259 )</u>	<u>229,873</u>		
					<b>זכויות המיעוט בחברות מאוחדות</b>
	( 18,089 )	-	18,089	10	
					<b>הון עצמי:</b>
46,345	( 150 )	-	46,495	11	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
390,385	( 10,042 )	( 12,778 )	413,205		הון המניות נפרע וקרנות הון
436,730	( 10,192 )	( 12,778 )	459,700		עודפים
18,089	18,089	-	-		<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:</b>
					זכויות המיעוט
<u>454,819</u>	<u>7,897</u>	<u>( 12,778 )</u>	<u>459,700</u>		
<u>775,797</u>	<u>( 5,597 )</u>	<u>( 17,037 )</u>	<u>798,431</u>		

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

**ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

ה. התאמות למאזנים:

31.12.2007			
בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה	הסבר
מבוקר	מבוקר	חשבונאית ישראלית	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	
70,563	-	70,563	
6,105	( 136 )	6,241	1
12,553	( 2,523 )	15,076	
9,914	( 7,821 )	17,735	2,3
1,523	1,523	-	3
19,918	16,453	3,465	4
120,576	7,496	113,080	
-	( 18,043 )	18,043	5
42,828	246	42,582	11
7,021	( 416 )	7,437	1
45	-	45	
27,748	27,748	-	6
588,207	-	588,207	
107,700	( 29,096 )	136,796	6,11
6,732	-	6,732	
11,410	4,019	7,391	4
6,209	3,137	3,072	2,8
797,900	( 12,405 )	810,305	
918,476	( 4,909 )	923,385	
10,874	-	10,874	
13,000	-	13,000	
9,919	-	9,919	
15,660	-	15,660	
17,343	( 5,549 )	22,892	2,3,9
22,554	19,259	3,295	4
3,470	3,470	-	3
3,233	3,233	-	8
96,053	20,413	75,640	
19,297	-	19,297	
32,135	( 5,562 )	37,697	7
5,070	5,070	-	7
207,207	-	207,207	
70,718	( 3,996 )	74,714	2
-	( 18,043 )	18,043	5
3,761	485	3,276	9
338,188	( 22,046 )	360,234	
-	( 16,714 )	16,714	10
48,328	666	47,662	
419,193	( 3,942 )	423,135	11
467,521	( 3,276 )	470,797	
16,714	16,714	-	
484,235	13,438	470,797	
918,476	( 4,909 )	923,385	

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
 הלוואות וחייבים  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מס הכנסה לקבל  
 מלאי בניינים למכירה

**נכסים לא שוטפים:**

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

**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  
 מקדמות מרכושי דירות  
 מס הכנסה לשלם  
 כתבי אופציה שהונפקו

**התחייבויות לא שוטפות:**

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים  
 איגרות חוב הניתנות להמרה במניות  
 מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה  
 איגרות חוב  
 מסים נדחים  
 התחייבויות למתן שירותי בניה  
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

**זכויות המיעוט בחברות מאוחדות**

**הון עצמי:**

**הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה:**  
 הון המניות נפרע וקרנות הון  
 עודפים

**הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:**  
 זכויות המיעוט

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

**ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך):**

.1. התאמות לדוחות רווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2007			
בהתאם ל-IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה	הסבר
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	חשבונית ישראלית	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
24,375	-	24,375	הכנסות
8,218	-	8,218	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
32,593	-	32,593	<b>סה"כ מחזור הפעולות</b>
7,047	( 160 )	7,207	6 עלות ההכנסות
25,546	160	25,386	<b>רווח גולמי</b>
278	-	278	הוצאות מכירה ושיווק
4,196	( 203 )	4,399	9 הוצאות הנהלה וכלליות
143	-	143	12 רווח הון ממימוש רכוש קבוע
21,215	363	20,852	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
684	( 104 )	788	7,13 הכנסות מימון
( 4,552 )	( 2,279 )	( 2,273 )	8,13 הוצאות מימון
17,347	( 2,020 )	19,367	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
4,422	( 953 )	5,375	מסים על ההכנסה
12,925	( 1,067 )	13,992	<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה</b>
-	( 540 )	540	10 חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
12,925	( 527 )	13,452	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
12,385	( 1,067 )	13,452	רווח בסיסי:
0.80	( 0.07 )	0.87	<b>רווח בסיסי למניה</b>
			<b>רווח בדילול מלא:</b>
14,122	208	13,914	
0.79	0.02	0.77	<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**

**ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

ז. התאמות לדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007				
בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה	הסבר	
מבוקר	מבוקר	חשבונאית ישראלית		
מבוקר	מבוקר	מבוקר		
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		<b>סה"כ מחזור הפעולות</b>
46,186	( 3,970 )	50,156	4,6	עלות ההכנסות
85,146	( 462 )	85,608		<b>רווח גולמי</b>
1,310	-	1,310		הוצאות מכירה ושיווק
16,078	( 277 )	16,355	9	הוצאות הנהלה וכלליות
1,170	407	763	12	הוצאות תפעוליות אחרות
521	( 407 )	928	12	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
66,067	( 185 )	66,252		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
13,023	9,411	3,612	7,13	הכנסות מימון
( 23,462 )	( 1,525 )	( 21,937 )	8,13	הוצאות מימון
55,628	7,701	47,927		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
14,429	2,668	11,761		מסים על ההכנסה
41,199	5,033	36,166		<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה</b>
-	( 6 )	( 6 )	10	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
41,199	5,039	36,160		<b>רווח נקי</b>
				<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי</b>
				<b>זכויות הונות בחברה:</b>
41,193	5,033	36,160		רווח בסיסי:
2.65	0.32	2.33		<b>רווח בסיסי למניה</b>
				<b>רווח בדילול מלא:</b>
37,923	( 1,275 )	39,198		
2.15	( 0.072 )	2.22		<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (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, ביום 31 במרץ 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 בסך של 9,324 אלפי ש"ח, בסך של 9,336 אלפי ש"ח ובסך של 9,330 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה עלייה בהכנסות המימון לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בגין הלוואות שניתנו בסך של 12 אלפי ש"ח ובסך של 6 אלפי ש"ח בהתאמה.

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, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה סך של 6,051 אלפי ש"ח, סך של 6,192 אלפי ש"ח וסך של 6,298 אלפי ש"ח בהתאמה, ומזכאים ויתרות זכות סך של 1,788 אלפי ש"ח, סך של 1,783 אלפי ש"ח וסך של 345 אלפי ש"ח בהתאמה לסעיפי נכסי מסים נדחים ולהתחייבות מסים נדחים בזמן הארוך.

3. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, נכסים שוטפים ממס הכנסה והתחייבויות שוטפות למס הכנסה הוצגו בסעיף חיבים ויתרות חובה ובסעיף זכאים ויתרות זכות, בעוד שעל פי ה-IFRS, יש להציג בנפרד במאזן. לפיכך, סיווגה החברה ביום 1 בינואר 2007, ביום 31 במרץ 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה למסים שוטפים סך של 4,706 אלפי ש"ח, סך של 4,403 אלפי ש"ח וסך של 1,523 אלפי ש"ח בהתאמה. וכן סיווגה מזכאים ויתרות זכות מסים שוטפים סך של 5,667 אלפי ש"ח, סך של 5,139 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 במלאי בניינים למכירה ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 במרץ 2007 בסך של 16,600 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 20,472 אלפי ש"ח בהתאמה. וכן חלה עלייה מקדמות מרוכשי דירות ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 במרץ 2007 בסך של 17,351 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2007 בסך 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- 3,871 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, ליום 31 במרץ 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 ממנהל 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, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 סווג מרכוש קבוע להוצאות מראש בגין חכירה תפעולית סך של 25,666 אלפי ש"ח, סך של 25,666 אלפי ש"ח וסך של 29,474 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, יתרת העודפים קטנה (לפני השפעת המס) ליום 1 בינואר 2007 בסך של 1,503 אלפי ש"ח ובדוח רווח הפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 נרשמו הוצאות פחת בגין הקרקעות הללו בסך של 37 אלפי ש"ח ובסך של 223 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה יצרה בגין זה מסים נדחים.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (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, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 קטנה ההתחייבות המוצגת כאגרות חוב הניתנת להמרה במניות בסך של כ- 7,184, 7,166 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 יחוס השפעת המס) בוטל. שווי אופציית ההמרה למניה ליום 1 בינואר 2007, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 הינה 16,096 אלפי ש"ח, 17,373 אלפי ש"ח ו 5,070 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, רשמה החברה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 הוצאות מימון בסך 2,957 אלפי ש"ח והכנסות מימון בסך 10,057 אלפי ש"ח בהתאמה 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, 3,446 ו - 3,233 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בהתאמה. בנוסף יתרת העודפים קטנה (לפני השפעת המס) בסך של 3,007 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 ובדוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, התווספו הוצאות מימון בסך של 489 אלפי ש"ח ובסך של 351 אלפי ש"ח בהתאמה. 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.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)

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

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, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 733 אלפי ש"ח, בסך של 969 אלפי ש"ח ובסך של 1,170 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה ירידה בהוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בסך 236 ו - 409 אלפי ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בהתאמה. כמו כן, על פי ה-IFRS במידה ולעובדים ניתנת האופציה לצבור את ימי החופשה, הרי שההפרשה לחופשה תוצג בזמן הארוך במסגרת סעיף התחייבות בגין הטבות לעובדים ותחושב על בסיס אקטוארי כאמור. כתוצאה מכך, נכון ליום 1 בינואר 2007, ליום 31 במרץ 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 סווגה הפרשה לחופשה מזכאים ויתרות זכות בסך של 1,377 אלפי ש"ח, 1,541 אלפי ש"ח ו - 1,726 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה התאמה בגין יתרות אלו להערכה האקטוארית לאותם תקופות כאמור בסך של 87 אלפי ש"ח (עלייה בהפרשה), 77 אלפי ש"ח ו - 71 אלפי ש"ח (ירידה בהפרשה) בהתאמה.

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 בהון העצמי של החברה.

11. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, דוחות כספיים של פעילות חוץ המהווה זרוע ארוכה של החברה, כהגדרתה בתקן חשבונאות מספר 13 של המוסד לתקינה בחשבונאות, תורגמו כאילו כל העסקאות של פעילות החוץ הינם של החברה.

לפי ה-IFRS, ישות מדווחת אשר כוללת בדוחותיה הכספיים פעילות חוץ, אשר מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של הישות המדווחת, נדרשת לתרגם את התוצאות והמצב הכספי של אותה פעילות חוץ למטבע ההצגה. כל הפרשי השער הנוצרים יוכרו כרכיב נפרד בהון העצמי.

12. 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" יוצגו בנפרד הוצאות אחרות, הכנסות האחרות ורווח הון ממימוש רכוש קבוע בדוחות הרווח והפסד, לפני שורת הרווח התפעולי.

13. 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 הרווח 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 במרץ 2008

#### ביאור 3 - השפעת מעבר אימוץ תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (המשך)

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

14. בהתאם לתקינה החשבונאית הישראלית נכסים והתחייבויות פיננסים 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 הישראלי לתקינה בחשבונאות קיימות שלוש חלופות אפשריות לטיפול בנכסים והתחייבויות פיננסים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן בתקינה הבינלאומית כדלקמן:

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 חשבונאות בינלאומי 39.

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 הפיננסים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של המכשיר הפיננסי. חלופה זו משקפת את הוראות סעיף 8 AG לתקן חשבונאות בינלאומי 39.

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 פנתה לועדה לפרשנויות של דיווח כספי (IFRIC), על מנת לקבל את עמדתם לגבי הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסים צמודי מדד בתקינה הבינלאומית. לאור זאת 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.

15. הצגה מחדש:

1. החברה תאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2007, על מנת לשקף למפרע תיקון טעות אריתמטית בסיכום השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בשל יישום תקן 16.

2. להלן השפעת ההצגה מחדש על המאזן ליום 31.3.2007:

לאחר הצגה מחדש	השינוי	לפני הצגה מחדש	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
530,854	( 17,037 )	547,891	נדל"ן להשקעה
( 69,039 )	4,259	( 74,198 )	מסים נדחים
( 400,427 )	12,778	( 413,205 )	עודפים

3. להצגה מחדש אין השפעה על דוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2007.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008

#### ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

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).
3. ביום 31.3.2008 פקעה יתרת כתבי האופציה (סדרה ד') של החברה, אשר הונפקו בתאריך 25.3.2004.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008**  
**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - 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 ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

**ב. הרכב:**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2008 (בלתי מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
38,869	( 10,474)	2,373	11,850	14,923	* 20,197	הכנסות המגזר
22,951	( 482)	695	2,931	1,043	18,764	תוצאות המגזר

**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
23,843	( 301)	612	3,058	109	20,365	תוצאות המגזר

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 (מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
131,332	( 33,959)	8,578	43,643	41,762	* 71,308	הכנסות המגזר
77,078	( 1,475)	2,304	9,770	2,249	64,230	תוצאות המגזר

\* כולל הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה.