

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 ביוני 2007

בלתי מבוקרים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 ביוני 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2007 (בלתי מבוקרים)

14	דוח סקירה
15	מאזנים מאוחדים
17	דוחות רווח והפסד מאוחדים
18	דוחות על השינויים בהון העצמי
22	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
24	ביאורים לדוחות הכספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 30.6.2007

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, אנו מתכבדים לסקור את נתוני הפעילות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה וחברות מאוחדות שלה "הקבוצה") בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007 (להלן - "תקופת הדוח"). הנתונים הכספיים הנכללים בסקירה זאת נקובים בסכומים מדווחים ומתייחסים לקבוצה.

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

1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

בתקופת הדוח המשכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

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

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. השכרת מבנים

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

החל מ-1 בינואר 2007 מוצג הנדל"ן להשקעה במאזן המאוחד על בסיס מודל השווי ההוגן, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 16 (להלן - "תקן 16"). השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכות שווי שנערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים. בהתאם לכך נקבע השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ל-1 בינואר 2007 בסך כ- 486 מיליון ש"ח. הגידול נטו, לאחר מיסים וחלק המיעוט, בסך כ- 127 מיליון ש"ח, נזקף ישירות להון העצמי. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 ד' לדוחות הכספיים.

2. השכרת מבנים בארץ

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

בחודש פברואר 2007 סיימה חברה מאוחדת את בנייתו של מקבץ דיור בן 163 חדרים על קרקע ברחוב אנילביץ, חיפה. לחברה המאוחדת חוזה שכירות עם עמידר לתקופה של 10 שנים מיום האיכלוס. המקבץ אוכלס והחל להניב הכנסות החל מחודש מאי 2007. הכנסות החברה מדמי שכירות שנתיים צפויות להסתכם בסך של כ-4,800 אלפי ש"ח.

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

בחודש מרץ 2007 אושרה העסקה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. המועד האחרון לקיום התנאים המתלים חלף ביום 31.7.2007. נכון למועד הדוח טרם קוימו התנאים ולא התקבלה פניה מפרי הגליל בדבר הארכת המועד לקיום התנאים המתלים. במידה ותגיע פניה, תדון החברה באפשרות קיום העסקה.

ביום 15.8.2007 חתמה חברה מאוחדת על הסכם לרכישת כ-11,500 מ"ר מתוך כ-27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל-8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ-3.8 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה הינה כ-43 מיליון ש"ח. השלמת העסקה (closing) צפויה להתרחש בתוך כ- 30 ימי עסקים.

3. השכרת מבנים בחוץ לארץ

בחודש ינואר 2007 לאחר השלמת הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בבוקרשט, רומניה, הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד, החל ממועד השלמתו, לתקופה של 12 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כ- 480 אלפי אירו. לשוכר אופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל- 15 בנובמבר 2007.

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

בחודש מרץ 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בפלויישט רומניה בתמורה לסך של כ- 1.3 מליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.

בחודש יוני 2007 חתמה חברה רומנית מאוחדת, על הסכם לרכישת קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם לבניה למגורים, בתמורה לסך כולל של כ- 7 מליון אירו. למועד המאזן שילמה החברה מקדמה בסך 2 מליון אירו. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה.

ב. הקמת מבנים

בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע פרוייקט הבניה העיקרי שלה בנהריה. מדיניות הממשלה בקשר למתן הטבות לרוכשי דירות באיזורי הפריפריה הורעה משמעותית בשנים האחרונות וכתוצאה מכך חלה ירידה ניכרת בקצב מכירת הדירות, תהליך שהשפיע על הכנסות החברה מבניה. במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בבניית מבנן 13, בו הגיעה החברה לכדי גמר של כ- 80% ומכרה 17 יחידות דיור מתוך 56 יחידות דיור. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 12 יחידות דיור.

2. מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2007 ב- 208 מיליוני ש"ח לעומת 112 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה במזומנים ושווי מזומנים בסך 105 מיליוני ש"ח שמקורה במזומן שהתקבל מהנפקת אגרות חוב כמפורט בהמשך.

יתרת ההשקעות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 6 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בשל סיווג הלוואה שנתנה הקבוצה להלוואות לזמן ארוך.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 12 מיליוני ש"ח בדומה ליתרה ביום 31.12.2006. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 4 מיליון ש"ח בדומה ליתרת ההפרשה ביום 31.12.2006. ההפרשה נובעת בעיקרה מחובות שוכרים ומקצתה מחובות בגין השכרת ציוד. בגין כל חוב אשר גבייתו מוטלת בספק (שלושה חודשי פיגור) רשמה הקבוצה הפרשה מלאה לחובות מסופקים.

יתרת החייבים ויתרות חובה של הקבוצה הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 23 מיליוני ש"ח לעומת 26 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה נובעת בעיקר בשל ירידה ביתרת החייבים בגין מכירת רכוש קבוע בסך 6 מיליוני ש"ח שקוזזה מהלוואות שנתנה הקבוצה לבעלי מניות של חברות מאוחדות בסך 1 מיליון ש"ח ומעליה במוסדות בסך 1 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך- 14 מיליון ש"ח, מתייחס למלאי בניינים בפרויקט העיקרי של החברה בנהריה ולעבודות בפרויקט של הקבוצה בקיבוץ חנתון. היקף המלאי נגזר מעיתוי מכירת הדירות ומשיעור ההשלמה בפרויקטים שמבצעת החברה.

השקעות והלוואות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 30.6.2007 ב- 7 מיליוני ש"ח לעומת 2 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת מסיווג של הלוואה לזמן ארוך.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2007 ב- 540 מיליוני ש"ח לעומת 303 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת ממדידת נדל"ן להשקעה על בסיס שווי הוגן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 16, כמפורט לעיל, ובגין סיווג נכסים שבנייתם הושלמה במהלך תקופת הדוח מרכוש קבוע ומרכוש אחר לנדל"ן להשקעה.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2007 ב- 128 מיליוני ש"ח לעומת 124 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשקעה במקרקעין בסך 29 מיליוני ש"ח, מתן מקדמה בגין רכוש בסך 11 מיליוני ש"ח והשקעה בציוד תפעולי בסך 4 מיליוני ש"ח שקוזז בעיקר מסיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בגין נכסים שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח ושעלותם ליום 31.12.2006 הסתכמה לסך של 32 מיליוני ש"ח ומהפחת התקופתי בסך 4 מיליוני ש"ח.

הרכוש האחר של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2007 ב- 17 מיליוני ש"ח לעומת 21 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר בשל סיווג הוצאות נדחות בסך 2 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה ומההפחתה התקופתית.

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

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 30.6.2007 ב- 80 מיליוני ש"ח לעומת 76 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך 5 מיליוני ש"ח שקוזזה מירידה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך 1 מיליון ש"ח.

החלות השוטפת של אגרות החוב להמרה הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 10 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2006.

החלות השוטפת של אגרות החוב הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 15 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2006.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 35 מיליוני ש"ח לעומת 29 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה בהכנסות מראש בסך 5 מיליוני ש"ח ומעליה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך 2 מיליוני ש"ח.

התחייבויותיה של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 30.6.2007 ב- 365 מיליוני ש"ח לעומת 186 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. השינויים העיקריים בתקופת הדוח הינם בגין הנפקת אג"ח בסך 150 מיליוני ש"ח כמפורט בהמשך, מעליה במיסים נדחים בסך 54 מיליון ש"ח שקוזזה מירידה באגרות חוב להמרה ובאגרות חוב בשל פרעון אג"ח בסך 16 מיליוני ש"ח ומהמרת אג"ח בסך 4 מיליוני ש"ח. העליה במיסים נדחים, נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 51 מיליוני ש"ח.

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

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות הסתכמו ביום 30.6.2007 ב- 19 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 3 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי של הקבוצה הסתכם ביום 30.6.2007 ב- 455 מיליוני ש"ח לעומת 303 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 127 מיליון ש"ח, הרווח הנקי בסך כ- 21 מיליוני ש"ח, והמרת אגרות חוב למניות בסך כ- 4 מיליוני ש"ח.

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

הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים בתקופת הדוח הסתכמו בסך 2 מיליוני ש"ח לעומת 18 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 28 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 2 מיליוני ש"ח לעומת 7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מהקמת המבנים אינן יציבות ותלויות בעיקר בקצב התקדמות העבודות והמכירה בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 2 של המוסד לתקינה חשבונאית.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 34 מיליוני ש"ח לעומת 20 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 43 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 14 מיליוני ש"ח לעומת 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה נובעת מרכישת נכסים מניבים בשנת 2006 ומנכס שבנייתו הושלמה והחל להניב בתקופת הדוח. כמו כן, כוללת הכנסות החברה בתקופת הדוח רווח משערוך נדל"ן להשקעה בעיקר בגין נכסים מניבים שבנייתם הושלמה בסך 9 מיליוני ש"ח.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 22 מיליוני ש"ח לעומת 21 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2006 הסתכמו ההכנסות בסך 42 מיליוני ש"ח. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 11 מיליוני ש"ח לעומת 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 3 מיליוני ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6 מיליוני ש"ח בשנת 2006. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 2 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקמת מבנים	השכרת מבנים	שירותי ארכיבאות	אחרים	סך הכל	
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007</u>					
278	32,589	10,305	1,360	44,532	סכום
14%	95%	48%	42%	73%	שיעור
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006</u>					
2,419	16,211	9,932	937	29,499	סכום
14%	80%	48%	33%	48%	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007</u>					
278	13,328	4,866	674	19,146	סכום
14%	95%	46%	39%	68%	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006</u>					
878	8,109	4,931	644	14,562	סכום
12%	80%	48%	34%	49%	שיעור
<u>בשנת 2006</u>					
4,134	34,483	20,189	1,837	60,643	סכום
15%	80%	48%	33%	51%	שיעור

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

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 553 אלפי ש"ח לעומת 769 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,557 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 275 אלפי ש"ח לעומת 396 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המכירה נובעות בעיקר בשל הוצאות שיווק בפרוייקט נהריה הירוקה, אשר היקפן נקבע מעת לעת על ידי החברה בהתאם לתנאי השוק השוררים באותה תקופה וכן בשל הוצאות שיווק בחברת הארכיברים.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 8,684 אלפי ש"ח לעומת 9,834 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 18,550 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 4,285 אלפי ש"ח לעומת 4,618 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הנהלה וכלליות מושפעות מבנוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, אשר נגזר מרווח הקבוצה. הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר בגין הפסקת הפחתת הוצאות נדחות בשל יישום תקן חשבונאות מספר 16.

הוצאות הקבוצה כללו בתקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 566 אלפי ש"ח לעומת 324 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 690 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו התרומות בסך של 223 אלפי ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום עד כ- 1.3% מהרווח הנקי שלה למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון (נטו) בסך 3,795 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון (נטו) 2,277 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות מימון (נטו) בסך 5,353 אלפי ש"ח בשנת 2006. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות חלק מההלוואות מהבנקים ואגרות החוב, שיעור השינוי בשערי מט"ח, בעיקר בשל חברות מאוחדות בחו"ל.

הוצאות אחרות, נטו הסתכמו בתקופת הדוח בסך 1,010 אלפי ש"ח לעומת הכנסות בסך 14,772 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,026 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 1,153 אלפי ש"ח לעומת 2,785 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות האחרות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהפרשה להפסד שרשמה החברה בסך 1 מיליון ש"ח בגין קרקע שהסכם הפיתוח שלה עם מ"י בוטל בשל אי עמידת החברה המאוחדת בתנאי ההסכם.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 8,560 אלפי ש"ח לעומת 8,645 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,179 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 3,185 אלפי ש"ח לעומת 2,494 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס הינן נגזרות של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ושערוך נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ב- 20,902 אלפי ש"ח לעומת 21,659 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 33,036 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 הסתכם הרווח הנקי בסך של 7,450 אלפי ש"ח לעומת 5,097 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך 21 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השוטפת בסך 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרימי מזומנים שנבעו בסך 12 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 נבעו לקבוצה תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת בסך 10 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו בסך 14 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי וחייבים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 42 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים בסך 30 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת סך 47 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 שימשו את הקבוצה בסך 17 מיליוני ש"ח לעומת סך 63 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע, בנדל"ן להשקעה ומתן מקדמה בגין רכוש קבוע, שקוזזו מפרעון הלוואות שנתנה הקבוצה.

בתקופת הדוח נבעו לקבוצה מפעילות המימון מזומנים בסך 126 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים בסך 18 מיליוני ש"ח שנבעו לחברה מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 2 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2006 כולה. ברבעון השני של שנת 2007 נבעו לקבוצה 129 מיליוני ש"ח לעומת 12 מיליוני ש"ח ששימשו את הקבוצה בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים נבע בעיקר מתמורה בגין הנפקת אגרות חוב סך 149 מיליוני ש"ח המקוזז מפרעון הלוואות, מפדיון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה.

5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 30.6.2007 הסתכמה לסך של 271 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.6.2007 ב- 10 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.6.2007 הסתכמה ב- 23 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 10 מיליוני ש"ח, ומקדמות מלקוחות.

בחודש אפריל 2007, הודיעה מעלות - חברה ישראלית לדירוג ניירות ערך (להלן - "מעלות") על דרוג AA- לאגרות חוב סדרה ד'. כמו כן, הודיעה מעלות על העלאת הדירוג של אגרות חוב שבמחזור, סדרות 2 ו- ג', לדירוג AA-.

6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

7. מאזן לפי בסיסי הצמדה

א. ליום 30.6.2007 (בלתי מבוקר)

בסכומים מדווחים (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
נכסים							
רכוש שוטף							
152,621	-	6,699	38,049	896	-	106,977	-
6,152	-	320	3,265	-	-	2,500	67
11,998	-	25	76	-	-	11,897	-
23,265	6,241	4,705	-	-	9,828	2,491	-
14,215	14,215	-	-	-	-	-	-
208,251	20,456	11,749	41,390	896	9,828	123,865	67
זכויות במקרקעין המיועדים לבניה							
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-
7,375	-	-	-	-	-	7,375	-
540,143	540,143	-	-	-	-	-	-
127,764	127,764	-	-	-	-	-	-
17,480	17,480	-	-	-	-	-	-
919,056	723,886	11,749	41,390	896	9,828	131,240	67
התחייבויות והון עצמי							
התחייבויות שוטפות							
10,157	-	-	-	-	10,094	63	-
10,460	-	532	22	-	-	9,906	-
9,676	-	-	-	-	9,676	-	-
15,276	-	-	-	-	15,276	-	-
34,542	1,368	2,469	1,193	-	10,449	19,063	-
80,111	1,368	3,001	1,215	-	45,495	29,032	-
התחייבויות לזמן ארוך							
22,544	-	-	1,714	-	20,830	-	-
36,298	-	-	-	-	36,298	-	-
209,589	-	-	-	-	209,589	-	-
75,695	75,695	-	-	-	-	-	-
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-
3,160	3,160	-	-	-	-	-	-
18,577	18,577	-	-	-	-	-	-
383,906	115,475	-	1,714	-	266,717	-	-
464,017	116,843	3,001	2,929	-	312,212	29,032	-
455,039	607,043	8,748	38,461	896	(302,384)	102,208	67
303,136	425,938	6,280	45,521	3,411	(177,924)	(127)	37

ב. נכסים בניכוי התחייבויות ליום 31.12.2006

8. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני 2007

להלן השינויים המהותיים במבחני 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%	
(496)	(247)	(49,115)	245	487	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
(731)	(364)	(78,567)	361	719	אגרות חוב (סדרה ג')
(4,085)	(2,025)	(150,383)	1,991	3,948	אגרות חוב (סדרה ד')
(251)	(125)	(30,987)	123	246	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>(5,563)</u>	<u>(2,761)</u>	<u>(309,052)</u>	<u>2,720</u>	<u>5,400</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%	
(20)	(10)	9,828	10	20	חייבים ויתרות חובה
21	10	(10,449)	(10)	(21)	זכאים ויתרות זכות
98	49	(49,115)	(49)	(98)	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
157	79	(78,567)	(79)	(157)	אגרות חוב (סדרה ג')
301	150	(150,383)	(150)	(301)	אגרות חוב (סדרה ד')
62	31	(30,987)	(31)	(62)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>619</u>	<u>309</u>	<u>(309,673)</u>	<u>(309)</u>	<u>(619)</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, את הערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, את סבירות הנתונים, את המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע 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.

10. השפעות המעבר לתקינה בינלאומית (IFRS)

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 בדבר "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן - "התקן"). התקן קובע כי חברות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומדווחות לפיו, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008. מאזן הפתיחה לפי IFRS יהיה ליום 1 בינואר 2007 (מועד המעבר של החברה ל-IFRS). האימוץ לראשונה של תקני IFRS יעשה תוך ישום הוראות תקן 1 IFRS "אימוץ לראשונה של תקני IFRS", לצורך המעבר. בדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני IFRS בשנת האימוץ הראשונה, מחויבת החברה בהצגה של מספרי השוואה לשנה אחת בלבד.

החברה נערכה לאימוץ תקני ה-IFRS ובחנה את ההשפעות המהותיות אשר צפויות לנבוע לחברה כתוצאה מאימוץ תקנים אלה. מידע בדבר הערכות החברה למעבר לדיווח לפי תקני IFRS וכן תיאור מילולי ואיכותי של ההשפעות המהותיות הצפויות על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כתוצאה מהמעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות שינויים שעשויים להתרחש כתוצאה ממעבר זה, ניתן על ידי החברה במסגרת דוח דירקטוריון לשנת 2006.

על בסיס הערכות זו מבצעת החברה אומדנים בדבר השפעת המעבר מכללי חשבונאות המקובלים בישראל למועד הדיווח ל-IFRS. מטבע הדברים, תהליך ההערכות טרם הושלם והשלמתו צפויה עם הגשתם של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, במסגרתם יכלל גם ביאור כמותי מקיף, המבוקר בידי רואה החשבון המבקר, אודות השפעת המעבר האמור.

על בסיס מצב ההערכות למועד הדיווח ובכפוף לשינויים העלולים לנבוע מהמשך תהליך איסוף המידע והתאמתו לעקרונות ה-IFRS ולשינויים העלולים לנבוע מהתפתחויות ביחס לפרשנות ה-IFRS, להלן אומדן ההשפעות הכספיות המהותיות של המעבר מהתקינה הישראלית ל-IFRS על מצבה הכספי של החברה במאוחד ליום 1 בינואר 2007 (מועד המעבר). כאמור, מאחר ואישור הדוחות הכספיים הראשונים בהם ייושם או יגולה המידע לפי ה-IFRS בדוחות הכספיים העיקריים יהיה בעתיד, יתכן והדירקטוריון ימצא לנכון לשנות את המדיניות החשבונאית עליה מבוסס המידע כאמור.

יש להדגיש כי נכון למועד הדוח החברה בוחנת את השפעות תקני חשבונאות בינלאומיים 39 ו-32 לענין יחוס התמורה מהנפקת אופציות ואג"ח להמרה, וכן הפרדת נגזר משובץ מהאג"ח להמרה. נכון למועד זה לא ידוע מה תהיה ההשפעה הכמותית על הדוחות הכספיים.

יודגש כי המידע שלהלן אינו סקור ואינו מבוקר.

1. להלן הסעיפים במאזן המאוחד ליום 1 בינואר 2007 (מאזן הפתיחה לפי תקינה חשבונאית בינלאומית) שהשפעת המעבר לדיווח לפי תקינה חשבונאית בינלאומית עליהם צפויה להיות מהותית:

דיווח בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	השפעות המעבר לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	השפעות שקיבלו ביטוי במסגרת אימוץ תקני החשבונאות חדשים בישראל ביום 1.1.2007 אלפי ש"ח	דיווח בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית אלפי ש"ח	ביאור	נכסים
					נכסים שוטפים
19,488	(6,051)		25,539	א	חייבים ויתרות חובה
29,896	16,600		13,296	ב	מלאי בניינים למכירה
					נכסים לא שוטפים
485,671		182,630	303,041		נדל"ן להשקעה
121,957	(1,682)		123,639	ג,ד	רכוש קבוע
23,796	23,796		-	ד	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
21,690	466		21,244	א	רכוש אחר והוצאות נדחות
					התחייבויות והון עצמי
					התחייבויות שוטפות
45,806	15,562	1,250	28,994	ב	זכאים ויתרות זכות
					התחייבויות לא שוטפות
74,092	1,750	50,974	21,368	א	מסים נדחים
2,315	(735)		3,050	ה	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
-	(17,549)	3,393	14,156	ו	זכויות המיעוט
					הון עצמי
446,701	16,552	127,013	303,136		עודפים
17,549	17,549		-	ו	זכויות המיעוט

2. להלן הסעיפים בדוח רווח והפסד המאוחד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2007, שהשפעת המעבר לדיווח לפי תקינה חשבונאית בינלאומית עליהם צפויה להיות מהותית:

דיווח בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	השפעות המעבר לתקינה חשבונאית בינלאומית אלפי ש"ח	דיווח בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית אלפי ש"ח	ביאור	
4,250	2,308	1,942	ב	הכנסות מהקמת מבנים
3,591	1,927	1,664	ב	עלות הקמת מבנים
11,767	530	11,237	ג,ד	עלות שרותי ארכיבאות
8,535	25	8,560		הוצאות מס
-	(1,028)	1,028	ו	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות

ביאורים:

- א. 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, סווגה יתרת מסים נדחים מחייבים ויתרות חובה ומזכאים ויתרות זכות בסך של כ-6,051 אלפי ש"ח וכ-1,788 אלפי ש"ח בהתאמה לסעיפי הרכוש האחר ולהתחייבות מסים נדחים בזמן הארוך.
- ב. 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 ובזכאים ויתרות זכות ליום 1.1.2007 בסך של כ-16,600 אלפי ש"ח וכ-17,865 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן חלה עלייה בהכנסות מהקמת מבנים ובעלויות הקמת מבנים לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2007 בסך של 2,308 אלפי ש"ח וכ-1,927 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ג. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל פריטי רכוש קבוע הוצגו לפי עלות בניכוי פחת שנצבר. בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 החברה תמדוד פריט רכוש קבוע לפי השווי ההוגן במועד המעבר, אשר ישמש כעלות נחשבת באותו מועד, ולאחר מכן יופחת לפי יתרת אורך החיים הכלכלי. בהתאם לכך, חלה עליה ברכוש הקבוע בסך של כ-22,836 אלפי ש"ח.
- ד. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, קרקעות החכורות ממינהל מקרקעי ישראל וקרקעות בפיתוח מסווגות כרכוש קבוע ואינן מופחתות באופן שוטף. על פי ה-IFRS, במקרים בהם קרקעות אלה אינן נחשבות לקרקעות בבעלות החברה, תשלומי החכירה מסווגים כהוצאות מראש ומופחתים לאורך תקופת החכירה לרבות האופציה להארכת תקופת החכירה במידה ובמועד ההתקשרות היה ודאי באופן סביר שהאופציה תמומש. כתוצאה מכך, סווג מרכוש קבוע להוצאות מראש בגין חכירה תפעולית סך של כ-24,518 אלפי ש"ח.
- ה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד מוכרות על בסיס החבות המלאה, בהנחה שכל העובדים יפוטרו בתנאים המזכים אותם בפיצויים מלאים ללא התחשבות בשיעורי ההיוון, שיעורי עליות שכר בעתיד ועזיבות עתידיות. במועד המעבר ל-IFRS, נמדדות כל ההתחייבויות נטו בגין הטבות לעובדים לפרישה בהתאם להוראות IAS19 בדבר הטבות לעובדים. הטבות להפרישה, מתבססות על אומדנים אקטואריים וסכומים מהוונים. לפיכך עם המעבר ל-IFRS, חלה ירידה בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו בסך של 735 אלפי ש"ח.
- ו. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, זכויות המיעוט מסווגות בסעיף נפרד בין ההתחייבויות לזמן ארוך לבין ההון העצמי. על פי ה-IFRS, זכויות המיעוט בחברות מאוחדות מסווגות כרכיב נפרד בהונה העצמי של החברה.

בשם הדירקטוריון:

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר,
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 16 באוגוסט 2007

לכבוד
הדירקטוריון של
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2007**

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות מאוחדות שלה ליום 30 ביוני 2007, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לשישה ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

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

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות ביניים של חברות מאוחדות ושל חברות מאוחדות באיחוד יחסי שאוחדו ואשר נכסיהן ליום 30 ביוני 2007 מהווים כ- 12.71% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 2.03% וכ- 2.44%, בהתאמה, מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות רווח והפסד המאוחדים הביניים.

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

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

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2 א' לדוחות הכספים בדבר הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים ליום 31.3.2007 בשל יישום תקן 16.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 16 באוגוסט 2007

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

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

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

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

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



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

<u>31.12.2006</u>	<u>30.6.2006</u>	<u>30.6.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<u>נכסים</u>
			רכוש שוטף
47,809	68,649	152,621	מזומנים ושווי מזומנים
13,534	10,360	6,152	השקעות לזמן קצר
11,746	13,882	11,998	לקוחות
25,539	27,934	23,265	חייבים ויתרות חובה
13,296	11,996	14,215	מלאי בניינים למכירה
<u>111,924</u>	<u>132,821</u>	<u>208,251</u>	
<u>18,043</u>	<u>18,043</u>	<u>18,043</u>	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
<u>1,834</u>	<u>2,253</u>	<u>7,375</u>	השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
* <u>303,041</u>	* <u>282,124</u>	<u>540,143</u>	נדל"ן להשקעה
* <u>123,639</u>	* <u>136,393</u>	<u>127,764</u>	רכוש קבוע
* <u>21,224</u>	* <u>21,750</u>	<u>17,480</u>	רכוש אחר והוצאות נדחות
<u>579,705</u>	<u>593,384</u>	<u>919,056</u>	

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

<u>31.12.2006</u> מבוקר	<u>30.6.2006</u> בלתי מבוקר	<u>30.6.2007</u> בלתי מבוקר
11,272	14,334	10,157
10,341	11,785	10,460
10,264	10,423	9,676
15,235	15,472	15,276
<u>28,994</u>	<u>36,185</u>	<u>34,542</u>
... 76,106	... 88,199	... 80,111
27,532	33,067	22,544
48,270	48,325	36,298
68,044	76,720	209,589
21,368	20,227	75,695
18,043	18,043	18,043
<u>3,050</u>	<u>3,044</u>	<u>3,160</u>
... 186,307	... 199,426	... 365,329
... 14,156	... 14,132	... 18,577
<u>303,136</u>	<u>291,627</u>	<u>455,039</u>
<u>579,705</u>	<u>593,384</u>	<u>919,056</u>

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לזמן ארוך

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

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות

הון עצמי

16.8.2007

מוטי בן עמי
ממנכ"ל כספים

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.6.2006	30.6.2007	30.6.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
27,672	7,307	1,942	17,540	1,942	הכנסות
43,363	10,162	13,096	20,327	25,055	הקמת מבנים
-	-	891	-	9,109	השכרת מבנים
41,992	10,196	10,646	20,775	21,542	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,503	1,888	1,727	2,883	3,247	שירותי ארכיבאות
118,530	29,553	28,302	61,525	60,895	אחרות
23,538	6,429	1,664	15,121	1,664	עלות ההכנסות
8,880	2,053	659	4,116	1,575	הקמת מבנים
21,803	5,265	5,780	10,843	11,237	השכרת מבנים
3,666	1,244	1,053	1,946	1,887	שירותי ארכיבאות
57,887	14,991	9,156	32,026	16,363	אחרות
60,643	14,562	19,146	29,499	44,532	רווח גולמי
1,557	396	275	769	553	הוצאות מכירה ושיווק
18,550	4,618	4,285	9,834	8,684	הוצאות הנהלה וכלליות
40,536	9,548	14,586	18,896	35,295	רווח מפעולות רגילות
5,353	4,240	2,310	2,277	3,795	הוצאות מימון, נטו
35,183	5,308	12,276	16,619	31,500	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
15,026	2,785	(1,153)	14,772	(1,010)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
50,209	8,093	11,123	31,391	30,490	רווח לפני מסים על ההכנסה
15,179	2,494	3,185	8,645	8,560	מסים על ההכנסה
35,030	5,599	7,938	22,746	21,930	רווח לאחר מסים על ההכנסה
(1,994)	(502)	(488)	(1,087)	(1,028)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
33,036	5,097	7,450	21,659	20,902	רווח נקי
					רווח נקי למניה בת 1 ש"ח:
2.14	0.33	0.48	1.40	1.35	רווח בסיסי למניה
15,420	15,419	15,567	15,419	15,511	מספר המניות ששימשו לחישוב
1.99	0.33	0.46	1.30	1.24	רווח בדילול מלא למניה
17,892	15,494	17,949	18,030	17,938	מספר המניות ששימשו לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
303,136	(64,574)	480	259,962	(616)	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)
								השפעה מצטברת לתחילת שנה בשל שינוי בשיטה חשבונאית:
127,013			* 127,013					עדכון שווי הוגן נדל"ן להשקעה (1)
								שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007
3,705	(73)					3,639	139	המרת אגרות חוב למניות
-	(69)					69		פדיון אגרות חוב המירות
-				(11)		11		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
283						270	13	מימוש כתבי אופציות למניות רווח נקי
<u>20,902</u>			<u>20,902</u>					
<u>455,039</u>	<u>(64,574)</u>	<u>338</u>	<u>407,877</u>	<u>(627)</u>	<u>20,802</u>	<u>62,481</u>	<u>28,742</u>	יתרה ליום 30.6.2007

(1) ראה ביאור 2 ד'.

* הוצג מחדש - ראה ביאור 2א'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
267,984	(64,574)	(177)	226,743	(1,649)	20,802	58,259	28,580	יתרה ליום 1.1.2006 (מבוקר)
								השפעות מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטות חשבונאיות:
								יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברה המאוחדת באותן אגרות חוב)
963		963						זקיפת יתרת מוניטין שלילי ליום 31.12.2005
183			183					שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006:
						89	4	מימוש כתבי אופציות למניות
93								רכישות אגרות חוב המירות למניות על ידי חברה מאוחדת
(306)		(306)						החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
1,051				1,051				זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
				(17)		17		רווח נקי
<u>21,659</u>			<u>21,659</u>					
<u>291,627</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>248,585</u>	<u>(615)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,365</u>	<u>28,584</u>	יתרה ליום 30.6.2006

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
446,922	(64,574)	349	* 400,427	(618)	20,802	61,818	28,718	יתרה ליום 1.4.2007 (מבוקר)
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007:
519		(11)				513	17	המרת אגרות חוב למניות זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
-				(9)		9		מימוש כתבי אופציות למניות רווח נקי
148						141	7	
<u>7,450</u>			<u>7,450</u>					
<u>455,039</u>	<u>(64,574)</u>	<u>338</u>	<u>407,877</u>	<u>(627)</u>	<u>20,802</u>	<u>62,481</u>	<u>28,742</u>	יתרה ליום 30.6.2007

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
286,508	(64,574)	480	243,488	(603)	20,802	58,332	28,583	יתרה ליום 1.4.2006 (מבוקר)
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006:
22						21	1	מימוש כתבי אופציות למניות זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
				(12)		12		רווח נקי
<u>5,097</u>			<u>5,097</u>					
<u>291,627</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>248,585</u>	<u>(615)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,365</u>	<u>28,584</u>	יתרה ליום 30.6.2006

* הוצג מחדש - ראה ביאור 2א'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	עודפים	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
267,984	(64,574)	(177)	226,743	(1,649)	20,802	58,259	28,580	יתרה ליום 1.1.2006
								השפעות מצטברות לתחילת שנה בשל שינויים בשיטות חשבונאיות:
963		963						יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברות המאוחדות באותן אגרות חוב)
183			183					זקיפת יתרת המוניטין השלילי ליום 31.12.2005 לעודפים
								שינויים במהלך שנת 2006:
1,061				1,061				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-				(28)		28		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
215						205	10	מימוש כתבי אופציות למניות
(306)		(306)						רכישות אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
<u>33,036</u>			<u>33,036</u>					רווח נקי לשנה
<u>303,136</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>259,962</u>	<u>(616)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,492</u>	<u>28,590</u>	יתרה ליום 31.12.2006

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.6.2006	30.6.2007	30.6.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
33,036	5,097	7,450	21,659	20,902	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(21,084)	(19,497)	2,229	(23,549)	435	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
11,952	(14,400)	9,679	(1,890)	21,337	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
					מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
817	-	-	817	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(93,971)	(75,899)	(3,769)	(82,670)	(29,869)	מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר
-	-	(4,120)	-	(4,862)	רכישת רכוש קבוע
(6,411)	(1,660)	(2,223)	(3,745)	(4,281)	רכישת נדל"ן להשקעה
52,385	12,789	353	52,142	6,058	השקעה ברכוש קבוע אחר
-	-	3,022	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,825)	-	(11,253)	(1,825)	(11,253)	החזר מקדמה בגין רכישת חברה
631	-	-	-	-	מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
9,614	8,460	15	12,654	1,224	תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך
102	49	800	100	825	פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו
(8,682)	(7,000)	-	(7,000)	(223)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(47,340)	(63,261)	(17,175)	(29,527)	(42,381)	השקעה ברכוש אחר
					מזומנים נטו, לפעילות השקעה
51,431	-	149,080	51,431	149,080	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(351)	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,061	-	-	1,051	-	הוצאת תשקיף מדף
(25,193)	(3,991)	(2,460)	(17,293)	(4,890)	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון
(15,398)	(7,647)	(7,584)	(7,647)	(7,584)	רכישת מניות החברה
-	-	(9,696)	-	(9,696)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(6,871)	-	-	(6,871)	-	ומנותני אשראי אחרים
(2,428)	(202)	(36)	(2,270)	(1,337)	פדיון אגרות חוב
215	22	148	93	283	פדיון אגרות חוב להמרה
(841)	-	-	-	-	רכישת אגרות חוב להמרה על ידי חברה
1,625	(11,818)	129,452	18,494	125,856	מאוחדת
(33,763)	(89,479)	121,956	(12,923)	104,812	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני
					אשראי אחרים, נטו
81,572	158,128	30,665	81,572	47,809	מימוש כתבי אופציות למניות
47,809	68,649	152,621	68,649	152,621	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות המיעוט בחברה
					מאוחדת
					מזומנים נטו, מפעילות מימון
					עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
					התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2006	30.6.2007	30.6.2006	30.6.2007	
31.12.2006	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
					פחת והפחתות
15,769	3,881	1,905	7,248	4,142	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
1,994	502	488	1,087	1,028	מסים נדחים, נטו
(12,296)	652	274	3,512	3,255	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
305	151	(116)	299	110	רווח מממוש רכוש קבוע, נטו
(16,571)	(2,816)	(264)	(16,624)	(407)	הפרשה להפסד בגין רכוש קבוע
	-	1,012	-	1,012	עליית ערך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך
(154)	612	282	385	124	מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
712	1,954	1,241	2,088	1,108	עליית ערך אגרות חוב
58	24	3	(35)	18	שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך
(689)	(433)	(195)	(554)	(226)	שניתנו
(307)	-	-	-	-	עליית ערך השקעות לזמן קצר
104	-	-	104	-	רווח מממוש השקעה לזמן ארוך
1,825	-	-	1,825	-	הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
-	-	(891)	-	(9,109)	הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
(9,250)	4,527	3,739	(665)	1,055	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(879)	(1,990)	(967)	(3,015)	(252)	עליה בלקוחות
846	1,983	(1,695)	(1,743)	(2,605)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,177	2,271	1,043	3,324	(585)	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
(7,854)	(2,923)	(106)	(6,410)	119	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(6,124)	(23,365)	215	(15,040)	2,703	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(11,834)	(24,024)	(1,510)	(22,884)	(620)	
(21,084)	(19,497)	2,229	(23,549)	435	
					נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
1,876	1,876	-	1,876	-	חייבים בגין רכוש קבוע
800	-	-	-	2,015	זכאים בגין רכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. כללי

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

ב. נכסים והתחייבויות צמודים או במטבע חוץ

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

	<u>31.12.2006</u>	<u>30.6.2006</u>	<u>30.6.2007</u>	
	99.13	100.77	100.1	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
	4.225	4.44	4.25	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
	5.56	5.64	5.71	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	1.65	1.58	1.83	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	<u>31.12.2006</u>	<u>30.6.2006</u>	<u>30.6.2006</u>	<u>30.6.2007</u>
%	%	%	%	%
(0.1)	0.97	1.21	1.55	0.98
(8.21)	(4.82)	2.26	(3.54)	0.57
2.16	(0.32)	3.23	3.62	2.68
11.5	(1.4)	10.9	6.8	10.9

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

א. 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 (כמפורט בביאור 2 ד') להלן.

2. להלן השפעת ההצגה מחדש על המאזן ליום 31.3.2007:

לאחר הצגה מחדש אלפי ש"ח	השינוי אלפי ש"ח	לפני הצגה מחדש אלפי ש"ח	
530,854	(17,037)	547,891	נדל"ן להשקעה
(75,471)	4,259	(79,730)	מסים נדחים לזמן ארוך
(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.

ב. תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע

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

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

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

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

בחודש אפריל 2007 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 28 בדבר תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע (להלן - "תקן 28") אשר מטרתו לאפשר לישויות, אשר בכוונתן לאמץ את ההקלות שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 לעניין רכוש קבוע בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2008, עם אימוץ התקינה הבינלאומית (ראה ביאור 5 להלן), לאמץ את אותן ההקלות בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007.

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

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007

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

ג. תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה

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

תקן 23 מחליף את הוראות תקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996, לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי שליטה.

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

בנוסף, תקן 23 קובע כי בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלוואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, תגרע ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שוויו ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שוויו ההוגן במועד הסילוק ייזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד הסילוק לבין סכום התמורה שנקבע ייזקף להון העצמי. במידה והישות קיבלה שיפוי מבעל השליטה בה בגין הוצאה או חלק מהוצאה שהיא של הישות ולצרכיה, ייזקף שיפוי זה להון העצמי.

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

תקן 23 חל על עסקאות בין הישות לבין בעל השליטה בה שבוצעו לאחר ה-1 בינואר 2007 וכן על הלוואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן 23, 1.1.2007, החל ממועד זה. בהתאם לכך, החלה החברה ביישום לראשונה של הוראות תקן 23 מהדוח הכספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2007.

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007

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

ד. תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדל"ן להשקעה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח

1. בחודש ינואר 2007 לאחר השלמת הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בבוקרשט, רומניה, הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד, החל ממועד השלמתו, לתקופה של 12 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כ- 480 אלפי אירו. לשוכר אופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל- 15 בנובמבר 2007.
2. בחודש פברואר 2007 סיימה חברה מאוחדת את בנייתו של מקבץ דיור בן 163 חדרים על קרקע ברחוב אנילביץ, חיפה. לחברה המאוחדת חוזה שכירות עם עמידר לתקופה של 10 שנים מיום האיכלוס. המקבץ אוכלס והחל להניב הכנסות החל מחודש מאי 2007. הכנסות החברה מדמי שכירות שנתיים צפויות להסתכם בסך של כ- 4,800 אלפי ש"ח.
3. בחודש פברואר 2007 חתמה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (51%) על הסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 65 דונם ועליהם המבנים בתי הקירור והציוד להפעלת בתי הקירור בחצור הגלילית. באותו מועד שכרה המוכרת חברת פרי הגליל מאת החברה המאוחדת באיחוד יחסי את המקרקעין, המבנים, בתי הקירור והציוד שנרכשו כאמור לתקופה של 12 שנים עם אפשרות להארכת התקופה עד 24 שנים ו- 11 חודשים.
- התמורה שתשולם בגין העסקה הינה סך של כ- 47.6 מיליון ש"ח. דמי השכירות החודשיים יסתכמו בסך של כ- 435 אלפי ש"ח.
- רכישת המקרקעין, המבנים והציוד כאמור וכניסת הסכם השכירות לתוקף מותנה בתנאים מתלים, הכוללים בין היתר:
 - (1) אישור העסקה כאמור במוסדות החברות הציבוריות המחזיקות בצדדים לעסקה.
 - (2) הסכמת הבנקים של פרי הגליל וכן הסכמת מרכז ההשקעות.
 - (3) אישור רשויות המס כי פרי הגליל תהא זכאית לקזז את מלוא מס השבח המוטל עליה בגין עסקת המכר, כנגד ההפסדים הציבוריים לזכותה.
 - (4) קבלת בטחונות מבעלי השליטה של חברת האם של פרי הגליל לקיום התחייבויות פרי הגליל בהסכם השכירות.
- בחודש מרץ 2007 אושרה העסקה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. המועד האחרון לקיום התנאים המתלים חלף ביום 31.7.2007. נכון למועד הדוח טרם קוימו התנאים ולא התקבלה פניה מפרי הגליל בדבר הארכת המועד לקיום התנאים המתלים. במידה ותגיע פניה, תדון החברה באפשרות קיום העסקה.
4. בחודש פברואר 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מיליון אירו.
5. בחודש מרס 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בפלויישט רומניה, בתמורה לסך של כ- 1.3 מיליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוונת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.
6. בחודש יוני 2007 חתמה חברה רומנית מאוחדת, על הסכם עם צד ג' לרכישת קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם לבניה למגורים, בתמורה לסך כולל של כ- 7 מיליון אירו. למועד המאזן שילמה החברה מקדמה בסך 2 מיליון אירו. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007
בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מגזרים

א. כללי - דיווח ראשי על מגזרים עסקיים

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

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

ב. הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
60,895	(13,268)	4,153	21,542	11,230	* 37,238	הכנסות המגזר
40,649	(315)	1,089	5,679	373	33,824	תוצאות המגזר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
61,525	(11,576)	3,906	20,775	25,273	23,147	מחזור הפעולות
23,632	(333)	913	5,529	2,297	15,226	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2007 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
28,302	(5,686)	2,106	10,646	5,526	* 15,710	הכנסות המגזר
16,762	(14)	477	2,621	264	13,414	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2006 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
29,553	(5,096)	2,416	9,922	10,734	11,577	מחזור הפעולות
11,616	259	712	2,686	448	7,511	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2006 (מבוקר)

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

* כולל הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007

ביאור 5 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

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

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

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

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

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

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 15.8.2007 חתמה חברה מאוחדת על הסכם לרכישת כ-11,500 מ"ר מתוך כ-27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל-8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ-3.8 מיליון ש"ח. תמורת הרכישה הינה כ-43 מיליון ש"ח. השלמת העסקה (closing) צפויה להתרחש בתוך כ-30 ימי עסקים.