

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2010

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים תמציתיים ליום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקרים)

17	דוח סקירה
18	מאזנים תמציתיים מאוחדים
20	דוחות רווח והפסד תמציתיים מאוחדים
21	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
22	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
27	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
30	ביאורים לדוחות הכספיים

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקרים)

39	דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר
40	פרטים על המידע הכספי הנפרד
41	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
42	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
43	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

הערכות שווי בגין נכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי האג"ח

חלק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

אנו מתכבדים בזה להגיש לבעלי המניות את דין וחשבון הדירקטוריון של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ ("החברה") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה והחברות מאוחדות שלה "הקבוצה") לגבי פעילות הקבוצה בתקופה של ששה חודשים, אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2010, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

החברה וחברות הבנות שבבעלותה ("הקבוצה") עוסקות 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.

מגמת ההתאוששות מהמשבר הכלכלי, שהחלה להסתמן בסוף שנת 2009 המשיכה ברבעון השני של 2010. נכון למועד הדוח, לא ניכרת השפעה של המשבר בשוק האירופי על פעילות החברה, אך נוכח העובדה שהמשבר טרם חלף, לא ניתן להעריך האם יגרור משבר בשווקים הפיננסיים וכן היקף ומשך השלכותיו הכלכליות הישירות והעקיפות בארץ ובעולם, אם בכלל. במהלך הרבעון השני של שנת 2010 המשיכה מגמת החלשותו של האירו אל מול השקל.

בתקופת הדוח חל גידול בהכנסות הקבוצה והיא שמרה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 99% בנכסיה המניבים, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינוניות עד ארוכות.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים הם שאיפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת המיתון. יצוין, כי להערכת החברה, יתרת המזומנים של החברה, תזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו החברה יוצרת ויכולתה להמשיך ולגייס מימון חיצוני, יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

לתנודות בשערי החליפין אין השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה וזאת לאור העובדה שעיקר הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים של הצרכן וכך גם רוב התחייבויותיה הפיננסיות.

לתנודות בשערי החליפין בתקופה השפעה ישירה על ההון העצמי של החברה, בשל קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל.

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילויות המפורטים לעיל. להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. השכרת מבנים

1. בארץ

נכון ליום 30 ביוני 2010, לחברה נכסים מניבים בשטח של כ- 276 אלפי מ"ר (מתוכם מושכרים כ- 32 אלפי מ"ר לחברות הקבוצה במגזר הארכיב) באתרים שונים ברחבי הארץ, בשיעור תפוסה של כ- 99%.

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 16,550 מ"ר באזורים שונים בארץ.

בתקופת הדוח השלימה חברה מאוחדת באיחוד יחסי של 50% הקמת מבנה תעשייה המושכר במלואו, בשטח כולל של כ- 14,300 מ"ר (חלק החברה במבנה הינו כ- 7,125 מ"ר).

בחודש ינואר 2010, רכשה חברה מאוחדת (100%) כ- 12,200 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים, הכולל 6 מבנים, באיזור התעשייה סגולה, פתח תקווה תמורת 63.2 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים - ארועים מהותיים במהלך התקופה).

בחודש ינואר, 2010 קיבלה החברה הודעה כי זכתה, באמצעות חברה מאוחדת באיחוד יחסי בשיעור של 50% (להלן "החברה המאוחדת"), במכרז שנערך על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") לרכישת זכויות חכירה בשני מגרשים באזור התעסוקה של מודיעין בשטח כולל של 58,584 מ"ר. במקרקעין זכויות בניה של 85% משטח המקרקעין וייעודם של המקרקעין הינו לתעשייה ומלאכה. עלות המגרשים עומדת על כ- 400 אלפי ש"ח לדונם, כאשר העלות האמורה כוללת את דמי ההיוון והוצאות הפיתוח. החברה המאוחדת שילמה בגין שני המגרשים למינהל מקרקעי ישראל, דמי היוון בסך כולל של כ- 9.78 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 13.6 מיליון ש"ח.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואת בעלים שהעמידה החברה לחברה המאוחדת. בכוונת החברה המאוחדת להקים על המקרקעין מבנה מניב בייעוד המתאים לתב"ע החלה על המקרקעין. טרם ידוע היקף ההשקעה הצפויה בבנייה.

בחודש יוני 2010 קיבלה החברה הודעה כי זכתה, באמצעות החברה מאוחדת במכרז נוסף שנערך על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המכרז) לרכישת זכויות חכירה במגרש באזור התעסוקה של מודיעין בשטח כולל של 51,138 מ"ר. עלות המגרש עומדת על כ- 390 אלפי ש"ח לדונם, כאשר העלות האמורה כוללת את דמי ההיוון והוצאות הפיתוח. החברה המאוחדת שילמה למינהל מקרקעי ישראל דמי היוון בסך כולל של כ- 7.55 מיליון ש"ח (מתוכם שולמו בתקופת הדוח כ- 655 אלפי ש"ח) בגין המגרש (להלן – התמורה). כמו כן, שילמה החברה המאוחדת, לאחר תאריך המאזן, הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 12.3 מיליון ש"ח.

הרכישה מומנה באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת. בכוונת החברה המאוחדת להקים על המקרקעין מבנה מניב בייעוד המתאים לתב"ע החלה על המקרקעין. טרם ידוע היקף ההשקעה הצפויה בבנייה.

2. בחוץ לארץ

במהלך התקופה, השלימה חברה רומנית מאוחדת (100%) רכישת קרקעות בהיקף כולל של כ- 60 דונם בבוקרשט רומניה תמורת כ- 1.65 מיליון יורו. ייעוד הקרקע הינו לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר.

1.2 פעילות הקבוצה בתקופת הדוח (המשך)

ב. הקמת מבנים

ביום 13 בדצמבר 2009, נתקבלה בחברה הודעת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") בדבר זכיית החברה, במכרז להקצאת קרקע בשטח של כ- 10.5 דונם לבניית 72 יחידות דיור באור עקיבא. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים ל- 196 שנים בסך כולל של 755 אלפי ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח, בסך כולל של 8,316 אלפי ש"ח (יחד להלן: "התמורה").

נכון ליום 30 ביוני, 2010 שולמה מלוא התמורה בגין הרכישה למינהל. הפרויקט צפוי לכלול 99 יח"ד (לאחר הקלות), בשטח בנוי של כ- 11,000 מ"ר. החברה החלה בפעולות לתכנון הפרויקט ולהגשת היתרי בניה.

ג. מתן שירותי ארכיבאות

נכון ליום 30.06.2010 מנהלת הקבוצה 2,850 אלפי תיבות לעומת 2,762 אלפי תיבות ביום 31.12.2009.

1.3 מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 157 מיליוני ש"ח לעומת 81 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה במזומנים ושווי מזומנים בסך 56 מיליוני ש"ח, מעליה בחייבים בסך 7 מיליוני ש"ח אשר נובעת מעליה בהלוואות לחברות באיחוד יחסי, מעליה בלקוחות בסך 3 מיליוני ש"ח, מעליה במס הכנסה לקבל בסך 4 מיליוני ש"ח ומעליה במלאי בניינים למכירה בסך 8 מיליוני ש"ח, ומנגד ירידה בנכסים פיננסיים לז"ק בסך 2 מיליוני ש"ח.

מלאי מקרקעין לבניה למגורים של הקבוצה הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 17 מיליוני ש"ח, לעומת 19 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. הירידה נובעת מהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך 2 מיליוני ש"ח.

נדל"ן להשקעה בהקמה - הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 156 מיליוני ש"ח לעומת 153 מיליוני ש"ח ב- 31.12.2009. עליה זו נובעת מתוספת עלויות בנייה בסך 7 מיליוני ש"ח, מרכישת קרקע ברומניה בסך 4 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.2 א' 2 לעיל), מרכישת קרקעות באיזור התעשייה מודיעין בסך 13 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1.2 א' 1 לעיל) ממיון מר"ק בסך מיליון ש"ח, ומעליית שווי נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 6 מיליוני ש"ח ומנגד הפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון בסך 15 מיליוני ש"ח. נכס בסך 32 מיליוני ש"ח שבנייתו הושלמה בתקופה סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 722 מיליוני ש"ח לעומת 628 מיליוני ש"ח ב- 31.12.2009. העליה נובעת מרכישת נדל"ן להשקעה בסך 67 מיליוני ש"ח ומסיווג נכס שבנייתו הושלמה בתקופה מנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 32 מיליוני ש"ח, ומנגד ירידת שווי נדל"ן להשקעה בסך 4 מיליוני ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 82 מיליוני ש"ח לעומת 81 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע בסך 7 מיליוני ש"ח, שקוזזה בעיקר מפחת תקופתי בסך 4 מיליוני ש"ח וממיון לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך מיליון ש"ח.

1.3 מצב כספי (המשך)

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 30.06.2010 ב- 97 מיליוני ש"ח לעומת 70 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2009. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 7 מיליוני ש"ח, מעלייה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך 15 מיליוני ש"ח ומעלייה בזכאים ויתרות זכות בסך 9 מיליוני ש"ח שקוזזה בירידה בחלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות בסך 4 מיליוני ש"ח.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.06.2010 ב- 29 מיליוני ש"ח לעומת 20 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מראש בסך 6 מיליוני ש"ח, ועלייה בריבית לשלם בסך 5 מיליוני ש"ח אשר קוזזה מירידה בבונוס, הנגזר מרווחי החברה, ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בסך מיליון ש"ח ומירידה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך מיליון ש"ח.

התחייבויותיה לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 30.06.2010 ב- 476 מיליוני ש"ח לעומת 335 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך 143 מיליוני ש"ח, גידול בהלוואות לזמן ארוך נטו בסך 12 מיליוני ש"ח, מעליית ערך אגרות החוב והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך 3 מיליוני ש"ח ועלייה במיסים נדחים בסך מיליון ש"ח ומנגד פדיון של אגרות חוב להמרה בסך 6 מיליוני ש"ח, פדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה בסך 4 מיליוני ש"ח, פדיון אגרות חוב בסך 9 מיליוני ש"ח והמרת אג"ח בסך 4 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלים של חברת האם, הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 580 מיליוני ש"ח לעומת 577 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה לתקופה בסך 21 מיליוני ש"ח, מהמרת אג"ח למניות בסך 4 מיליון ש"ח אשר מקוזזים מגידול בקרן הון בחובה מהפרשי תרגום בסך 15 מיליוני ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי המניות בחברה בסך 8 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות מהווה כ- 50% מסך הנכסים של החברה.

ההון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של החברה הסתכם ביום 30.06.2010 ב- 17 מיליוני ש"ח לעומת 18 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2009. הירידה בתקופת הדוח נובעת מחלוקת דיבידנד בסך 2 מיליון ש"ח אשר מקוזזת מחלק המיעוט ברווח בסך מיליון ש"ח.

1.4 תוצאות הפעולות

הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מהשכרת מבנים, ממתן שירותי ארכיבאות ומהקמת מבנים.

לקבוצה לא היו הכנסות מהקמת מבנים בתקופת הדוח לעומת 20.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2009 כולה. ההכנסות מהקמת מבנים בשנת 2009 נובעות מהשלמת פרויקט פיתוח התשתיות בהרחבת קיבוץ חנתון.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 36.3 מיליוני ש"ח לעומת 32.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-66.4 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 ההכנסות הסתכמו בסך 18.4 מיליוני ש"ח לעומת 16.5 בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת מרישום הכנסות בגין נכסים שנרכשו במהלך שנת 2010, מנכסים שנרכשו ושבנייתם הושלמה במהלך שנת 2009 והניבו בכל תקופת הדוח.

הכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הסתכמו בתקופת הדוח בסך 6.5 מיליוני ש"ח לעומת 75.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-73 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההכנסות בסך 5.6 לעומת קיטון בשווי הוגן בסך 2.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה המקבילה ובשנת 2009 כולה נובעות בעיקר משערוך לראשונה של קרקעות המוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 26.8 מיליוני ש"ח לעומת 24.9 בתקופה המקבילה אשתקד ו- 51.2 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההכנסות בסך 13.7 מיליוני ש"ח לעומת 12.5 בתקופה המקבילה אשתקד. העליה כאמור נובעת מגידול בהיקפי התיבות המנוהלות.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מהשכרת ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 3 מיליוני ש"ח לעומת 4.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 7.6 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההכנסות בסך 1.9 מיליוני ש"ח לעומת 2.6 בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 9.8 מיליוני ש"ח לעומת 12.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 20.9 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההוצאות בסך 4.9 מיליוני ש"ח לעומת 3.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מקיטון בהפרשה לבונוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה אשר נגזר מרווחי הקבוצה.

לקבוצה היו בתקופה **הוצאות מימון (נטו)** בסך 15.7 מיליוני ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 7.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות מימון נטו בסך 20.1 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההוצאות בסך 9.4 מיליוני ש"ח לעומת 8.2 בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע מגידול בהוצאות ריבית הנובעות מעלייה בהתחייבויות לזמן ארוך, מירידה בשער חליפין של האירו, משערוך מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה והפסד מפדיון מוקדם ומעליית ערך התחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן, אשר עלה בתקופה בשיעור של כ-0.38%.

בתקופת הדוח לא רשמה הקבוצה **הפרשה בגין ירידת ערך** מקרקעין לעומת ירידת ערך בסך 10.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 21.9 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2009 רשמה הקבוצה הפרשה בסך 1.2 מיליוני ש"ח. ההפחתה בשנת 2009 בוצעה בגין מלאי מקרקעין לבניה למגורים ברומניה בסך 19.7 מיליוני ש"ח ומהפחתת נכס אשר הוצג במסגרת הרכוש הקבוע וסווג לנדל"ן להשקעה בסך כ- 2.2 מיליוני ש"ח.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו ב- 5.7 מיליוני ש"ח לעומת 20.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 3.7 בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו ההוצאות בסך 3.2 מיליוני ש"ח לעומת 1.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2009 כולל סעיף זה הכנסה בגובה 24 מיליוני ש"ח שרשמה החברה כנגד קיטון בהתחייבויות למס נדחה. זאת בעקבות חקיקתו של חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט 2009, אשר קבע בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד לשיעור של 18% בשנת המס 2016 ואילך. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון.

הרווח הנקי בתקופת הדוח המיוחס **לבעלים של חברת האם**, הסתכם ב- 21.1 מיליוני ש"ח לעומת 66.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 92.2 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכם הרווח בסך 11.6 מיליוני ש"ח לעומת 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס **לבעלי זכויות המיעוט**, הסתכם ב- 1.1 מיליוני ש"ח לעומת מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.6 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון שני של שנת 2010 הסתכם הרווח בסך 0.6 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל בתקופת הדוח, **לבעלים של חברת האם** הסתכם בסך 6.3 מיליוני ש"ח לעומת 69.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 93 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכם הרווח בסך 6.3 מיליוני ש"ח לעומת 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל בתקופת הדוח, **לבעלי זכויות המיעוט** בחברה הסתכם ב- 1.1 מיליוני ש"ח לעומת מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 2.6 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון שני של שנת 2010 הסתכם הרווח בסך 0.6 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.5 תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה **מפעילות שוטפת** בתקופת הדוח הסתכמו בסך 28.6 מיליוני ש"ח, לעומת 31 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 50.9 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 הסתכמו תזרימי המזומנים בסך 16.8 מיליוני ש"ח לעומת 12.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה, בתוספת הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין ורכוש קבוע, עליית ערך אגרות חוב, הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי, חייבים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו **לפעילות השקעה** מזומנים בסך 112.4 מיליוני ש"ח לעומת 22.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 46.9 מיליוני ש"ח בשנת 2009. ברבעון השני של שנת 2010 שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 4.7 מיליוני ש"ח לעומת 9.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים מפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה ומתן הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי בשיעור של 50%.

בתקופת הדוח נבעו **מפעילות מימון** מזומנים בסך 142.1 מיליוני ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון הקבוצה בסך 20 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2009 בסך 18.6 מיליוני ש"ח. ברבעון השני של שנת 2010 שימשו לפעילות מימון מזומנים בסך 21.2 מיליוני ש"ח לעומת 10.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים בתקופת הדוח נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בסך 143.3 מיליוני ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך 38 מיליוני ש"ח המקוזז מפרעון הלוואות לזמן קצר וארוך בסך 8.2 מיליוני ש"ח, מפידיון ופידיון מוקדם של אגרות חוב להמרה בסך 10 מיליוני ש"ח, ומפידיון אגרות חוב בסך 8.5 מיליוני ש"ח.

1.6 מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בשנת 2010, פרט להונה העצמי, כללו אגרות חוב שיתרתן ליום 30.06.2010 הסתכמה לסך של 350.8 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.06.2010 ב- 35 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.06.2010 הסתכמה ב- 71 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך 13.1 מיליוני ש"ח.

1.7 דיבידנד

ביום 25 במרץ, 2010 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 10 מיליוני ש"ח (כ - 0.52 ש"ח למניה), בכפוף לחידוש אישור פקיד שומה על פטור מניכוי מס במקור הנובע מחלוקת דיבידנד מרווחי מפעל מאושר שקיבלה החברה ושנוכה מהם מס במקור. לאור כך כי אישור כאמור לא התקבל, החליט דירקטוריון החברה ביום 26 במאי, 2010 כי קבלתו לא תהווה תנאי מוקדם לביצוע החלוקה. ביום 22 ביוני 2010, שילמה החברה דיבידנד במזומן בסכום של 8.1 מיליוני ש"ח לבעלי המניות של החברה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה לעיל, לאחר שחברה בת (100%) ויתרה על חלקה היחסי מסכום הדיבידנד שהוכרז לחלוקה. ביום 31 באוגוסט, 2010 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 12.775 מיליוני ש"ח (כ - 0.66 ש"ח למניה).

2. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך התקופה המדווח לא חל שינוי מהותי מאוד בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדיקטוריון לשנת 2009.

2.2 מאזן לפי בסיסי הצמדה (המשך)

ליום 30.6.2010 (מבוקר)

(באלפי ש"ח)

סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
							נכסים
							רכוש שוטף
91,600	-	107	11,673	5,187	-	74,633	מזומנים ושויי מזומנים
2,107	-	304	1,803	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,764	-	11	257	-	-	17,496	לקוחות
23,005	-	2,671	-	-	13,078	7,256	חייבים ויתרות חובה
12,707	-	392	-	-	12,315	-	מס הכנסה לקבל
145	145	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה - חלויות
9,593	9,593	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
<u>156,921</u>	<u>9,738</u>	<u>3,485</u>	<u>13,733</u>	<u>5,187</u>	<u>25,393</u>	<u>99,385</u>	
16,775	16,775	-	-	-	-	-	מלאי בלתי שוטף קרקעות לבניה
11,916	-	-	5,131	-	-	6,785	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
9,738	9,738	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה
722,001	722,001	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
156,485	156,485	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
81,902	81,902	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
4,330	4,330	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
6,732	6,732	-	-	-	-	-	מוניטין
2,997	2,997	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>1,012,876</u>	<u>1,000,960</u>	<u>-</u>	<u>5,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,785</u>	
<u>1,169,797</u>	<u>1,010,698</u>	<u>3,485</u>	<u>18,864</u>	<u>5,187</u>	<u>25,393</u>	<u>106,170</u>	סך הכל נכסים
							התחייבויות שוטפות
34,959	-	-	-	-	19,735	15,224	אשראי ומתגידים בנקאיים
13,085	-	289	129	-	-	12,667	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,638	-	356	267	-	6,771	21,244	זכאים ויתרות זכות חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות חלות שוטפת של אגרות חוב מוסדיים
2,662	-	-	-	-	2,662	-	מקדמות מרוכשי דירות
17,056	-	-	-	-	17,056	-	מס הכנסה לשלם
230	-	-	-	-	-	230	
484	-	-	-	-	484	-	
<u>97,114</u>	<u>-</u>	<u>645</u>	<u>396</u>	<u>-</u>	<u>46,708</u>	<u>49,365</u>	
							התחייבויות לזמן ארוך
71,030	-	-	3,344	-	64,686	3,000	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,372	-	-	-	-	2,372	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
906	-	-	-	-	-	906	מרכיב ההמרה בגין אגרות חוב
327,850	-	-	-	-	263,678	64,172	אגרות חוב
69,145	69,145	-	-	-	-	-	מסים נדחים
4,793	4,793	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>476,096</u>	<u>73,938</u>	<u>-</u>	<u>3,344</u>	<u>-</u>	<u>330,736</u>	<u>68,078</u>	
<u>573,210</u>	<u>73,938</u>	<u>645</u>	<u>3,740</u>	<u>-</u>	<u>377,444</u>	<u>117,443</u>	סך הכל התחייבויות
<u>596,587</u>	<u>936,760</u>	<u>2,840</u>	<u>15,124</u>	<u>5,187</u>	<u>(352,051)</u>	<u>(11,273)</u>	נכסים בניכוי התחייבויות

2.2 מאזן לפי בסיסי הצמדה

ליום 30.6.2009 (בלתי מבוקר)

(באלפי ש"ח)

סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
							נכסים
							רכוש שוטף
39,856	-	415	27,844	4,765	-	6,832	מזומנים ושווי מזומנים
2,318	-	355	1,963	-	-	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
17,510	-	39	73	-	-	17,398	לקוחות
9,588	-	1,001	-	-	3,907	4,680	חייבים ויתרות חובה
5,059	-	497	-	-	4,562	-	מס הכנסה לקבל
145	145	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה - חלויות
269	269	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
<u>74,745</u>	<u>414</u>	<u>2,307</u>	<u>29,880</u>	<u>4,765</u>	<u>8,469</u>	<u>28,910</u>	
30,969	30,969	-	-	-	-	-	מלאי בלתי שוטף קרקעות לבניה
12,486	-	45	5,666	-	-	6,775	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
9,883	9,883	-	-	-	-	-	קרקעות בחכירה
153,742	153,742	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
615,144	615,144	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
79,339	79,339	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
5,335	5,335	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
6,732	6,732	-	-	-	-	-	מוניטין
3,858	3,858	-	-	-	-	-	מסים נדחים
<u>917,488</u>	<u>905,002</u>	<u>45</u>	<u>5,666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,775</u>	
<u>992,233</u>	<u>905,416</u>	<u>2,352</u>	<u>35,546</u>	<u>4,765</u>	<u>8,469</u>	<u>35,685</u>	סך הכל נכסים
							התחייבויות שוטפות
12,636	-	-	-	-	11,983	653	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,477	-	268	1,093	-	-	7,116	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
30,712	-	422	266	510	7,487	22,027	זכאים ויתרות זכות
6,089	-	-	-	-	6,089	-	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
16,556	-	-	-	-	16,556	-	חלות שוטפת של אגרות חוב
1,077	-	-	-	-	1,077	-	מס הכנסה לשלם
<u>75,547</u>	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>1,359</u>	<u>510</u>	<u>43,192</u>	<u>29,796</u>	
							התחייבויות לזמן ארוך
51,626	-	-	3,792	-	47,834	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
10,080	-	-	-	-	-	10,080	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
117	-	-	-	-	-	117	מרכיב ההמרה בגין אגרות חוב להמרה
194,615	-	-	-	-	194,615	-	אגרות חוב
88,751	88,751	-	-	-	-	-	מסים נדחים
4,613	4,613	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>349,802</u>	<u>93,364</u>	<u>-</u>	<u>3,792</u>	<u>-</u>	<u>252,529</u>	<u>117</u>	
<u>425,349</u>	<u>93,364</u>	<u>690</u>	<u>5,151</u>	<u>510</u>	<u>295,721</u>	<u>29,913</u>	סך הכל התחייבויות
<u>566,884</u>	<u>812,052</u>	<u>1,662</u>	<u>30,395</u>	<u>4,255</u>	<u>(287,252)</u>	<u>5,772</u>	נכסים בניכוי התחייבויות

2.3 שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 ביוני 2010

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

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 0.2%	ירידה של 0.1%		עליה של 0.1%	עליה של 0.2%	
(51)	(25)	25,393	25	51	המכשיר הרגיש
15	7	(7,255)	(7)	(15)	רכוש שוטף
11	6	(5,568)	(6)	(11)	התחייבויות שוטפות
72	36	(35,999)	(36)	(72)	אגרות חוב להמרה - סחיר
528	264	(264,115)	(264)	(528)	אגרות חוב למוסדיים
174	87	(86,890)	(87)	(174)	אגרות חוב - סחיר
					הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>749</u>	<u>375</u>	<u>(374,434)</u>	<u>(375)</u>	<u>(749)</u>	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

לשינויים בשער החליפין של האירו

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(1,373)	(687)	13,733	687	1,373	מכשירים רגישים
(513)	(257)	5,131	257	513	רכוש שוטף
40	20	(396)	(20)	(40)	הלוואות לזמן ארוך
334	167	(3,344)	(167)	(334)	התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לזמן ארוך
<u>(1,512)</u>	<u>(757)</u>	<u>15,124</u>	<u>757</u>	<u>1,512</u>	

לשינויים בשער החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(519)	(259)	5,187	259	519	מכשירים רגישים
					רכוש שוטף
<u>(519)</u>	<u>(259)</u>	<u>5,187</u>	<u>259</u>	<u>519</u>	

לשינויים בשער החליפין של הליי

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(349)	(174)	3,485	174	349	מכשירים רגישים
65	32	(645)	(32)	(65)	רכוש שוטף
					התחייבויות שוטפות
<u>(284)</u>	<u>(142)</u>	<u>2,840</u>	<u>142</u>	<u>284</u>	

השווי ההוגן של הלוואות ואגרות חוב מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות ולאגרות חוב דומות, בעלות מאפיינים דומים (ליום 30.06.2010) שיעור הריבית המשוקלל להלוואות לצמודות למדד הינו 3.5% ולאגרות חוב צמודות למדד הינו 3%.

2.4 החזקה בנגזרים

נכון ליום 30 ביוני 2010, לא קיימות פוזיציות בנגזרים.

3. ממשל תאגידי

3.1 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 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.

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים נערכה ביום 31 באוגוסט 2010 והשתתפו בה חברי הדירקטוריון: שלמה טיסר, מיכל טיסר, דוד מימון, אברהם בורג, רמי דותן, יהונתן קפלן, רון פיש, וכן נציגים מטעם רואה החשבון המבקר. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון ר' תקנה 26 לחלק ד' בדו"ח התקופתי.

3.2 תרומות

הוצאות הקבוצה כללו במהלך תקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 0.86 מיליוני ש"ח לעומת 0.85 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת תרומות בסך 1.4 מיליוני ש"ח בשנת 2009. 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.

3.3 גילוי בעניין יישום תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון מס 3), התש"ע - 2009 - אבן דרך שניה

ב - 24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2009 (להלן "התקנות"), המחייב צירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי וכן דוח רואה החשבון המבקר לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי החל מהדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010.

במסגרת הוראות המעבר שבתקנות, נקבעו על ידי הרשות לניירות ערך שתי אבני דרך מרכזיות האחת בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2009 והשנייה בדוח הדירקטוריון לתקופת הביניים המצורף לדוח הרבעון השני 2010.

בהמשך לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לדוח התקופתי של שנת 2009 שפורסם ביום 25.03.10, החברה המשיכה ביישום תוכנית ההיערכות לדרישות התקנות כפי שגובשה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון.

למועד הדוח הנוכחי ביצעה החברה את הפעולות הבאות:

- הליך הערכת הסיכונים במסגרת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי, תוך תיעוד תהליכים אלה, הסיכונים הגלומים בהם לדיווח הכספי והגילוי, והבקורות הפנימית הקיימות בחברה אשר נותנות מענה לסיכונים אלה.
- הליך ניתוח פערים הקיימים בתכנון הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- הערכת חומרת הליקויים בתכנון הבקרה וקביעת תוכניות להתמודדות עם הפערים בתכנון הבקרה בהתאם לתעדוף שנקבע על ידי ההנהלה.
- קביעת פעולות מפורטות לתיקון הפערים בתכנון הבקרה הפנימית ולוחות זמנים לביצוען.

4. רכישות עצמיות

ביום 24 במרץ, 2010 רכשה החברה סך של 3,419,475 ש"ח ע.נ. אג"ח להמרה (סדרה 2) במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת של 4,155 אלפי ש"ח.

על פי סעיף 3.5.8 בתשקיף ההנפקה מיום 18 במרץ 2004, אג"ח להמרה שתרכשנה על ידי החברה תמחקנה מהמסחר בבורסה ותבטלנה.

**5. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף
(באלפי ש"ח)**

<u>אגרות חוב (סדרה ד)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה 2)</u>	
5 ביוני 2007	25 במרץ 2004	א. מועד הנפקה
150,000	⁽¹⁾ 97,770	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
⁽²⁾ 149,975	4,594	ג. ערך נקוב ל - 30.06.10
167,462	5,325	ד. ערך נקוב צמוד ל - 30.06.10
-	(290)	יתרת נכיון, נטו
<u>(680)</u>	<u>-</u>	הוצאות הנפקה, נטו
<u>166,782</u>	<u>5,035</u>	יתרת ערך נקוב צמוד ל - 30.06.10
3,340	56	ה. ריבית שנצברה ל - 30.06.10
181,995	5,569	ו. שווי בורסה ל - 30.06.10
4	4.2	ז. שיעור הריבית לשנה
6 תשלומים שנתיים	6 תשלומים שנתיים	ח. מועדי תשלום קרן
שווים מיום	שווים מיום 31.3.2007	
ועד 30.12.2012	ועד 31.3.2012	
31.3.2017		
ריבית שנתיית ביום 30	ריבית שנתיית ביום 30	ט. מועדי תשלום הריבית
בדצמבר בשנים	ביוני בשנים	
2007-2017	2005-2012	
מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן	י. בסיס הצמדה מדד בסיס
אפריל 2007	פברואר 2004	
אין	יש ⁽⁴⁾	יא. זכות המרה
אין	אין	יב. זכות לפירעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	יג. ערבות לתשלום ההתחייבות
הרמטיק נאמנויות	מזרחי טפחות חברה	יד. שם הנאמן
(1975) בע"מ	לנאמנות בע"מ	
עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	עו"ד בני וולמן	שם האחראי בחברת הנאמנות
הירקון 113 תל אביב	החשמונאים 123 ת"א	כתובת הנאמן

- (1) כולל מימוש אופציות לאגרות חוב להמרה שמומשו עד ליום 30.6.2004.
- (2) חברה בת (100%) מחזיקה ב- 50,000 ש"ח ערך נקוב ליום 30.06.10.
- (3) לצפייה בדוח הדירוג האחרון, ראה <http://www.maalot.co.il/reports/927/Paper21022010.pdf>

פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

<u>אגרות חוב (סדרה ד)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה 2)</u>	
AA-/stable	AA-/stable	טו. דירוג
(מס' אסמכתא 2010-01-393732)	23/02/2010	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום
מעלות	מעלות	שם החברה המדרגת
AA-	A+	דירוג למועד ההנפקה
AA-/stable	AA-/stable	דירוג למועד הדוח ⁽³⁾
		טז. האם החברה עמדה בתום שנת 2009 ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
כן	כן	יז. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי
לא	לא	יח. שעבודים להבטחת אגרות החוב
אין	אין	

(4) **תנאי ההמרה** - בכל יום מסחר, החל מיום רישומן של אגרות החוב (סדרה 2) למסחר ועד יום 17 במרץ 2012 (כולל) למעט בימי המסחר שבין 18 ל- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2007 עד 2011 (להלן: "תקופת ההמרה" וכל יום מסחר כאמור יכונה להלן: "מועד ההמרה" והיום האחרון של תקופת ההמרה יכונה להלן: "תום תקופת ההמרה"), תהיה יתרת הקרן של אגרות החוב שבמחזור אותה שעה ניתנת להמרה במניות רגילות רשומות על שם בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, נפרעות במלואן של החברה (להלן: "מניות ההמרה"), לפי שער המרה של 25.00 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב בעד כל מניה רגילה בת 1.00 ש"ח של החברה (להלן: "שער ההמרה"), כפוף להתאמות מפורטת להלן.

חלוקת מניות הטבה – אם החברה תחלק מניות הטבה, תשמרנה זכויות מחזיקי אגרות החוב בדרך המפורטת להלן: שער ההמרה לא ישתנה והחברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום השווה לסך כל הערך הנקוב של מניות הטבה אשר היום זכאים לו כל מחזיקי אגרות החוב אשר טרם הומרו עד אותו מועד, לו המירו את אגרות החוב שלהם במניות עובר לתאריך הקובע את הזכות לקבל את מניות הטבה הנ"ל (להלן: "התאריך הקובע"), כולל במקרה של חלוקה שניה או נוספת של מניות הטבה לגביה נהגה החברה לפי האמור בפסקה זו – זכאות הנובעת מכל חלוקה קודמת של מניות הטבה כאמור. בנוסף, החברה תקצה למחזיקי אגרות החוב אשר ימירו אותן לאחר התאריך הקובע, מניות מאותו סוג שחולקו כמניות הטבה לבעלי המניות הרגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כמניות הטבה נפרעות במלואן בערך נקוב השווה לסכום שהועבר לקרן המיוחדת כאמור לעיל וזאת על ידי היוון מתאים מתוך הקרן המיוחדת כאמור לעיל.

הנפקת זכויות – אם יוצעו לבעלי המניות הרגילות של החברה, בדרך של הנפקת זכויות, ניירות ערך מכל סוג שהוא, אשר התאריך הקובע לזכאות לקבלתם חל לפני תאריך ההמרה, מספר המניות הנובעות מההמרה יותאם למרכיב ההטבה לזכויות כפי שהוא מתבטא ביחס בין שער המניה בבורסה ביום הקובע לשער הבסיס ("אקס זכויות"). שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. "מחיר מניות ההמרה אקס זכויות בבורסה", משמעותו – המחיר שייקבע על ידי הבורסה כשער הבסיס למסחר במניות הנ"ל ביום אקס הזכויות.

חלוקת דיבידנד במזומן – אם החברה תחלק דיבידנד במזומן ולפני שהחברה סילקה את כל תשלומי הקרן של אגרות החוב להמרה, יותאם שער ההמרה של אגרות החוב שבמחזור על ידי הכפלתו ביחס שבין שער הסגירה שנקבע למניות החברה ביום המסחר "אקס דיבידנד" לבין שער הסגירה שנקבע בבורסה למניות החברה ביום הקובע את הזכאות לקבלת הדיבידנד. לאחר החלוקה מיום 22 ביוני, 2010 (ראה סעיף 1.7 לעיל), הותאם שער ההמרה של אגרות החוב שבמחזור בהתאם. נכון למועד הדוח שער ההמרה הינו 24.56 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב בעד כל מניה רגילה בת 1.00 ש"ח של החברה.

5. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תסקיף (באלפי ש"ח) (המשך)

<u>אגרות חוב (סדרה ה)</u>	<u>אגרות חוב (סדרה ו)</u>	
3 במרץ 2010	3 במרץ 2010	א. מועד הנפקה
80,000	64,918	ב. ערך נקוב במועד ההנפקה
80,000	64,918	ג. ערך נקוב ל - 30.06.10
80,845	64,918	ד. ערך נקוב צמוד ל - 30.06.10
-	-	יתרת נכיון, נטו
(871)	(746)	הוצאות הנפקה, נטו
<u>79,974</u>	<u>64,172</u>	יתרת ערך נקוב צמוד ל - 30.06.10
959	1,111	ה. ריבית שנצברה ל - 30.06.10
82,120	66,138	ו. שווי בורסה ל - 30.06.10
3.64	5.25	ז. שיעור הריבית לשנה
8 תשלומים שנתיים	7 תשלומים שנתיים	ח. מועדי תשלום קרן
שווים מיום 03.09.15 ועד 03.09.22	שווים מיום 03.09.12 ועד 03.09.18	
פעמיים בשנה בימים 3 במרץ ו- 3 בספטמבר בשנים 2010-2022	פעמיים בשנה בימים 3 במרץ ו- 3 בספטמבר בשנים 2010-2018	ט. מועדי תשלום הריבית
מדד המחירים לצרכן ינואר 2010	-	י. בסיס הצמדה מדד בסיס
אין	אין	יא. זכות המרה
אין	אין	יב. זכות לפירעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	יג. ערבות לתשלום ההתחייבות
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	יד. שם הנאמן
עו"ד מיכל אבטליון - ראשוני דרך מנחם בגין 37 תל אביב	עו"ד דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	שם האחראי בחברת הנאמנות
AA-/stable	הירקון 113 תל אביב AA-/stable	כתובת הנאמן
(2010-01-393732) מעלות AA-/stable	(מס' אסמכתא 23/02/2010) מעלות AA-/stable	טו. דירוג
לא	לא	דוח דירוג אחרון : דוח מיידי מיום 23/02/2010
יש ⁽⁵⁾	אין	שם החברה המדרגת
		דירוג למועד ההנפקה
		האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת
		אגרות החוב לפירעון מיידי
		ז. שעבודים להבטחת אגרות החוב

(5) אג"ח סדרה ו' מובטחות ע"י שיעבוד זכויותיה המלאות של חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% בנכסי המקרקעין בלוד ובא.ת סגולה בפתח תקווה ואשר שוויים ההוגן ליום ההנפקה הסתכם לסך של כ - 112 מיליון ש"ח. היקף סדרת האג"ח יהיה לאורך כל חיי האג"ח בגובה 80% משוויים ההוגן של הנכסים המשועבדים. היה ומקדם הבטוחה של כלל הנכסים המשועבדים יהיה שווה או גדול מ- 90%, כפי שיפורסם על ידי החברה אחת לשנה, בדוח מיידי לאחר פרסום הדוחות התקופתיים השנתיים, תדאג החברה להשלים בטוחות אלו תוך 90 יום, כך שהשווי הבטוחותי לא יעלה על 80%.

בשם הדירקטוריון:

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 31 באוגוסט, 2010

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2010, את דוחות הרווח והפסד התמציתיים המאוחדים ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 11.12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.78% וכ- 0.86%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 31 באוגוסט 2010

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

<u>31.12.2009</u>	<u>30.6.2009</u>	<u>30.6.2010</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
35,610	39,856	91,600
4,058	2,318	2,107
15,090	17,510	17,764
16,439	9,588	23,005
8,894	5,059	12,707
145	145	145
1,201	269	9,593
<u>81,437</u>	<u>74,745</u>	<u>156,921</u>
19,187	30,969	16,775
12,333	12,486	11,916
9,810	9,883	9,738
153,352	153,742	156,485
627,575	615,144	722,001
80,860	79,339	81,902
4,812	5,335	4,330
6,732	6,732	6,732
2,702	3,858	2,997
<u>917,363</u>	<u>917,488</u>	<u>1,012,876</u>
<u>998,800</u>	<u>992,233</u>	<u>1,169,797</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מס הכנסה לקבל
 חלויות שוטפות של הוצאות מראש בגין
 חכירה תפעולית
 מלאי בניינים למכירה

נכסים לא שוטפים:

מלאי מקרקעין לבניה למגורים
 נכסים פיננסיים לזמן ארוך
 הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 נדל"ן להשקעה
 רכוש קבוע, נטו
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו
 מוניטין
 מסים נדחים, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

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

<u>31.12.2009</u>	<u>30.6.2009</u>	<u>30.6.2010</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
20,091	12,636	34,959
5,651	8,477	13,085
20,051	30,712	28,638
6,249	6,089	2,662
16,992	16,556	17,056
230	-	230
723	1,077	484
<u>69,987</u>	<u>75,547</u>	<u>97,114</u>
59,360	51,626	71,030
10,992	10,080	2,372
723	117	906
191,394	194,615	327,850
67,699	88,751	69,145
4,599	4,613	4,793
<u>334,767</u>	<u>349,802</u>	<u>476,096</u>
43,995	43,360	34,044
532,488	506,995	545,467
<u>576,483</u>	<u>550,355</u>	<u>579,511</u>
17,563	16,529	17,076
594,046	566,884	596,587
<u>998,800</u>	<u>992,233</u>	<u>1,169,797</u>

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה
 במניות
 חלות שוטפת של אגרות חוב
 מקדמות מרוכשי דירות
 מס הכנסה לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי
 אחרים
 אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
 מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
 אגרות חוב
 מסים נדחים, נטו
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה:
 הון מניות נפרע וקרנות הון
 עודפים

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

31.8.2010

יוסי גרוסמן
 מנהל כספים

רון פיש
 חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
 יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות רווח והפסד ותמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2009	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
20,369	20,369	-	20,369	-	הכנסות
66,375	16,486	18,371	32,732	36,304	הקמת מבנים
72,962	(2,241)	5,648	75,569	6,472	השכרת נדל"ן להשקעה
51,168	12,488	13,653	24,854	26,850	עליית (ירידת) שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,607	2,583	1,943	4,427	3,034	מתן שירותי ארכיבאות
					אחרות
<u>218,481</u>	<u>49,685</u>	<u>39,615</u>	<u>157,951</u>	<u>72,660</u>	
19,529	19,529	-	19,529	-	עלות ההכנסות
4,412	1,222	1,469	2,182	2,983	עלות הקמת מבנים
28,830	6,877	7,166	14,418	14,188	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
4,335	1,311	1,113	2,340	1,865	עלות מתן שירותי ארכיבאות
					עלות הכנסות אחרות
<u>57,106</u>	<u>28,939</u>	<u>9,748</u>	<u>38,469</u>	<u>19,036</u>	
161,375	20,746	29,867	119,482	53,624	רווח גולמי
872	64	101	202	182	הוצאות מכירה ושיווק
20,934	3,887	4,919	12,727	9,764	הוצאות הנהלה וכלליות
21,908	1,159	-	10,631	-	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
801	-	-	-	-	הכנסות תפעוליות אחרות
<u>68</u>	<u>(10)</u>	<u>(35)</u>	<u>(45)</u>	<u>(82)</u>	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
118,530	15,626	24,812	95,877	43,596	רווח מפעולות רגילות
27,071	8,407	10,352	10,520	17,006	הוצאות מימון
7,000	164	925	2,657	1,283	הכנסות מימון
98,459	7,383	15,385	88,014	27,873	רווח לפני מסים על הכנסה
3,689	1,788	3,210	20,359	5,652	מסים על ההכנסה
<u>94,770</u>	<u>5,595</u>	<u>12,175</u>	<u>67,655</u>	<u>22,221</u>	רווח נקי לתקופה
92,162	5,013	11,565	66,669	21,088	רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
2,608	582	610	986	1,133	בעלים של החברה
<u>94,770</u>	<u>5,595</u>	<u>12,175</u>	<u>67,655</u>	<u>22,221</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סה"כ רווח נקי לתקופה
					רווח למניה 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלים של החברה:
<u>5.95</u>	<u>0.32</u>	<u>0.74</u>	<u>4.30</u>	<u>1.35</u>	רווח בסיסי למניה
15,502	15,502	15,620	15,502	15,564	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב
5.86	0.32	0.71	4.17	1.35	רווח בדילול מלא למניה
<u>16,151</u>	<u>16,151</u>	<u>15,828</u>	<u>16,151</u>	<u>15,828</u>	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
94,770	5,595	12,175	67,655	22,221	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסיים בגין:
857	(1,045)	(5,249)	2,773	(14,804)	התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>95,627</u>	<u>4,550</u>	<u>6,926</u>	<u>70,428</u>	<u>7,417</u>	רווח כולל לתקופה
					רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
93,019	3,968	6,316	69,442	6,284	בעלים של החברה
2,608	582	610	986	1,133	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>95,627</u>	<u>4,550</u>	<u>6,926</u>	<u>70,428</u>	<u>7,417</u>	סך הכל רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2010

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	הון המיוחס לבעלים של החברה							הון הנפרע 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		
594,046	17,563	576,483	(65,958)	532,488	(4,804)	(751)	23,816	62,949	28,743	יתרה ליום 1.1.2010 (מבוקר)
										שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2010:
445	-	445	-	-	-	-	445	-	-	ויתור בעלי שליטה על השכר החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
373	-	373	-	-	-	373	-	-	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
-	-	-	-	-	-	(16)	-	16	126	המרת אגרות חוב למניות דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
4,035	-	4,035	-	-	-	-	-	3,909	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות בחברה
(8,109)	-	(8,109)	-	(8,109)	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
7,417	1,133	6,284	-	21,088	(14,804)	-	-	-	-	
<u>596,587</u>	<u>17,076</u>	<u>579,511</u>	<u>(65,958)</u>	<u>545,467</u>	<u>(19,608)</u>	<u>(394)</u>	<u>24,261</u>	<u>66,874</u>	<u>28,869</u>	יתרה ליום 30.6.2010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2009

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	הון המיוחס לבעלים של החברה							הון הנפרע 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	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר		
496,456	15,543	480,913	(65,958)	440,326	(5,661)	(703)	21,265	62,901	28,743	יתרה ליום 1.1.2009 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	(14)	-	14	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
70,428	986	69,442	-	66,669	2,773	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>566,884</u>	<u>16,529</u>	<u>550,355</u>	<u>(65,958)</u>	<u>506,995</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(717)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,915</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.6.2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2010

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	הון המיוחס לבעלים של החברה								
		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	
594,279	16,466	577,813	(65,958)	542,011	(14,359)	(749)	23,998	64,086	28,784	יתרה ליום 1.4.2010
										שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2010:
263	-	263	-	-	-	-	263	-	-	ויתור בעלי שליטה על השכר
373	-	373	-	-	-	373	-	-	-	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-	-	-	-	-	-	(18)	-	18	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
2,855	-	2,855	-	-	-	-	-	2,770	85	המרת אגרות חוב למניות
(8,109)	-	(8,109)	-	(8,109)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות בחברה
6,926	610	6,316	-	11,565	(5,249)	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>596,587</u>	<u>17,076</u>	<u>579,511</u>	<u>(65,958)</u>	<u>545,467</u>	<u>(19,608)</u>	<u>(394)</u>	<u>24,261</u>	<u>66,874</u>	<u>28,869</u>	יתרה ליום 30.6.2010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2009

סך הכל בלתי מבוקר	זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	הון המיוחס לבעלים של החברה							הון המניות הנפרע 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	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר		
562,334	15,947	546,387	(65,958)	501,982	(1,843)	(708)	21,265	62,906	28,743	יתרה ליום 1.4.2009
-	-	-	-	-	-	(9)	-	9	-	זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
4,550	582	3,968	-	5,013	(1,045)	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>566,884</u>	<u>16,529</u>	<u>550,355</u>	<u>(65,958)</u>	<u>506,995</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(717)</u>	<u>21,265</u>	<u>62,915</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.6.2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2009

הון המיוחס לבעלים של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
496,456	15,543	480,913	(65,958)	440,326	(5,661)	(703)	21,265	62,901	28,743
									יתרה ליום 1.1.2009
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2009:
-	-	-	-	-	-	(48)	-	48	-
									זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
2,551	-	2,551	-	-	-	-	2,551	-	-
									ויתור בעל שליטה על שכר
(588)	(588)	-	-	-	-	-	-	-	-
									דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
95,627	2,608	93,019	-	92,162	857	-	-	-	-
									רווח כולל לתקופה
<u>594,046</u>	<u>17,563</u>	<u>576,483</u>	<u>(65,958)</u>	<u>532,488</u>	<u>(4,804)</u>	<u>(751)</u>	<u>23,816</u>	<u>62,949</u>	<u>28,743</u>
									יתרה ליום 31.12.2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
31.12.2009	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
94,770	5,595	12,175	67,655	22,221	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
					התאמות בגין:
					פחת והפחתות
9,555	2,371	2,232	4,623	4,513	מסים נדחים, נטו
(3,280)	502	1,822	15,801	2,981	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(68)	10	35	45	82	עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					ומנותני אשראי אחרים
2,161	546	791	540	343	עליית ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
(1,659)	-	-	-	-	רווח והפסד
				351	הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב
10,099	4,608	3,897	3,335	2,428	עליית ערך אגרות חוב
(452)	-	-	-	-	רווח מרכישת חברה
2,551	-	263	-	445	ויתור בעלי שליטה על שכר
19,730	1,159	-	8,454	-	הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין לבניה למגורים
2,178	-	-	2,177	-	הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
					עליית (ירידת) שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב
661	70	(333)	55	962	להמרה
(151)	(111)	252	(303)	702	שחיקת (עליית) ערך הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(173)	46	18	(93)	291	ירידת (עליית) ערך הלוואות וחייבים
(482)	(116)	380	(1,677)	2,037	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(72,962)	2,241	(5,648)	(75,569)	(6,472)	(עליית) ירידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
62,478	16,921	15,884	25,043	30,884	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(986)	(1,898)	(980)	(3,404)	(2,700)	עליה בלקוחות
4,330	4,330	-	4,330	-	ירידה בנכסים בלתי מוחשיים
106	709	1,986	1,404	(696)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
13,687	14,817	(44)	14,619	(8,392)	(עליה) ירידה במלאי בניינים למכירה
(5,707)	(1,381)	260	(2,505)	1,109	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
					עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי
(17,598)	(18,143)	990	(7,166)	10,120	דירות
(5,768)	(2,806)	(1,475)	(1,579)	(1,945)	מס הכנסה, נטו
309	(422)	208	323	194	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
50,851	12,127	16,829	31,065	28,574	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2009	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(5,113)	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	-	1,659	-	1,659	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')
(5,600)	-	7,280	-	(6,970)	מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(20,727)	(5,675)	(1,301)	(12,936)	(6,858)	הלוואות לחברות באיחוד יחסי, נטו
(158)	-	-	(158)	-	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
(15,906)	(3,868)	(12,169)	(9,851)	(100,091)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
571	136	117	196	182	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(10)	(10)	(283)	(10)	(283)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(46,943)	(9,417)	(4,697)	(22,759)	(112,361)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	-	-	143,280	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
12,822	22	-	22	38,000	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(12,307)	(2,875)	(4,852)	(6,185)	(8,185)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
-	-	373	-	373	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(16,603)	(8,125)	(8,528)	(8,125)	(8,528)	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
(5,976)	-	-	(5,976)	(5,802)	פדיון אגרות חוב
-	-	-	-	(4,159)	פדיון אגרות חוב להמרה
4,050	295	(74)	266	(3,144)	פדיון מוקדם אגרות חוב להמרה
(588)	-	-	-	(1,620)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
-	-	(8,109)	-	(8,109)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות בחברה
(18,602)	(10,683)	(21,190)	(19,998)	142,106	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(14,694)	(7,973)	(9,058)	(11,692)	58,319	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
49,756	47,726	101,138	49,756	35,610	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
548	103	(480)	1,792	(2,329)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
35,610	39,856	91,600	39,856	91,600	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(3,930)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) נדל"ן להשקעה בהקמה מוניטין שלילי שנוצר ברכישה
9,495	-	-	-	-	
(452)	-	-	-	-	
5,113	-	-	-	-	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	6,654	-	6,654	ספקים בגין נדל"ן להשקעה
2,140	-	300	1,900	300	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	2,854	-	4,034	המרת אגרת חוב למניות (1) (2)

(1) במהלך חודש מרץ 2010 הומרו 1,017,350 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 40,694 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

(2) במהלך חודש אפריל 2010 הומרו 2,132,775 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 85,311 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
13,524	2,331	2,342	4,161	4,012	ריבית ששולמה
1,386	717	525	884	750	ריבית שהתקבלה
12,118	3,499	2,989	5,410	5,642	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

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 תעשיה דרומי קיסריה, 38900.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותם כללי חשבונאות מקובלים, מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטים בדוחות הכספיים השנתיים למעט האמור להלן בביאור 2, לרבות אלו שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2009 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2009</u>	<u>30.6.2009</u>	<u>30.6.2010</u>	
105.2	103.4	105.9	מדד המחירים לצרכן (בגין)
105.2	102.5	105.6	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.775	3.919	3.875	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.442	5.535	4.757	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
1.286	1.315	1.088	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה ביום</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u>		<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u>		
	<u>31.12.2009</u>	<u>30.6.2009</u>	<u>30.6.2010</u>	<u>30.6.2010</u>	
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	
3.91	2.27	1.53	2.14	0.67	שיעורי העליה (ירידה) של:
3.82	1.89	1.34	1.13	0.38	מדד המחירים לצרכן (בגין)
(0.71)	(6.42)	4.36	3.08	2.65	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
2.73	(0.70)	(4.67)	4.48	(12.57)	דולר של ארה"ב
(3.23)	(0.08)	(10.30)	(1.05)	(15.39)	אירו
					ליי רומני חדש

ג. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. מועד המעבר של החברה לתקני דיווח כספי בינלאומיים הינו 1 בינואר 2007.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2009

בחודש אפריל 2009 פרסמה הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים תיקונים ל-12 תקני חשבונאות בינלאומיים, תקני דיווח כספי בינלאומיים ופרשנויות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "התיקונים"), וזאת במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית. רוב התיקונים חלים בדרך של יישום למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחר מכן. להלן סקירה של התיקונים המהותיים:

1. תקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים

במידה ובתנאי ההתחייבות ניתנה אפשרות לצד שכנגד להמיר את החוב של החברה למכשירים הוניים של החברה אין בכך כדי להשפיע על סיווג ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת. לכן, אג"ח להמרה צמודת מדד או צמודת מט"ח (שסווגו במאזן במסגרת ההתחייבויות) ורכיב ההתחייבות של אג"ח להמרה (הכוללת רכיב התחייבות ורכיב הוני), יסווגו בהתאם למועדי הפירעון במזומן של האג"ח ולא בהתאם למועדי ההמרה שלהן.

2. תקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוחות תזרימי מזומנים

בהתאם לתיקון, נקבע כי רק הוצאות המובילות להכרה בנכסים תוכלנה להיות מסווגות כפעילות השקעה בדוח תזרימי מזומנים.

3. תקן חשבונאות בינלאומי 18 בדבר הכנסות

התיקון מוסיף דוגמא לתקן שמטרתה היא לסייע בקביעה האם הישות פועלת כסוכן ולפיכך, הכנסותיה הן מעמלה בלבד וידווחו על פי הסכום נטו, או האם הישות פועלת כספק עיקרי ולפיכך, הכנסותיה ידווחו על פי הסכום ברוטו, בו מחויב הלקוח.

4. תקן חשבונאות בינלאומי 17 בדבר חכירות

בוטלה הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה כך שנדרש לבחון את מאפייני חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כחכירות מימוניות או כחכירות תפעוליות. אופן הסיווג של חכירות קרקע ייבחן על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לחברה אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של הוראות אלה, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון לצורך סיווג החכירה, ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שוויים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקק לעודפים בהון.

5. תקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים

יחידה מניבה מזומנים או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין, לא תהיה גדולה ממגזר פעילות כפי שמוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 8 וזאת לפני קיבוץ של מגזרי פעילות למגזר פעילות אחד.

השפעת התיקונים על תוצאות הפעולות, המצב הכספי, ההון ותזרימי המזומנים של החברה, אינה מהותית.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

ביאור 3 - השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים:

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור (להלן: "התיקון ל- IAS 24"):

בהתאם לתיקון ל- IAS 24, עודכנה ההגדרה של צד קשור. כמו כן, התיקון ל- IAS 24 מוסיף לדרישות הגילוי בהקשר לצד קשור גם את הדרישה למתן גילוי על התקשרויות עם צדדים קשורים. יחד עם זאת התיקון ל- IAS 24 מעניק הקלה בדרישות הגילוי בהקשר לצד קשור של ישויות הקשורות לממשלה.

התיקון ל- IAS 24 ייושם לגבי הדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011 או לאחריו באופן רטרוספקטיבי. אימוץ מוקדם של התיקון ל- IAS 24, בין אם בכללותו ובין אם רק לעניין הקלה ממתן גילויים בהקשר לצד קשור של ישויות הקשורות לממשלה, אפשרי, תוך מתן גילוי לכך.

השפעת התיקון ל- IAS 24 תתבטא, אם בכלל, בביאורים לדוחות הכספיים בהקשר לצדדים קשורים.

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 ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים. |

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010
(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מגזרים (המשך)

ב. הרכב:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)			
אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
3,034	26,850	-	36,304
-	-	-	6,472
656	-	7,945	4,819
<u>3,690</u>	<u>26,850</u>	<u>7,945</u>	<u>47,595</u>
<u>1,105</u>	<u>8,240</u>	<u>397</u>	<u>44,215</u>

הכנסות מלקוחות חיצוניים
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בין מגזריות
סך הכל הכנסות מגזריות
רווח מגזרי

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)			
אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים
4,427	24,854	20,369	32,732
-	-	-	75,569
1,012	-	9,938	4,093
<u>5,439</u>	<u>24,854</u>	<u>30,307</u>	<u>112,394</u>
<u>2,130</u>	<u>6,839</u>	<u>1,313</u>	<u>109,716</u>

הכנסות מלקוחות חיצוניים
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בין מגזריות
סך הכל הכנסות מגזריות
רווח מגזרי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מגזרים (המשך)

ב. הרכב (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010				
(בלתי מבוקר)				
השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
18,371	-	13,653	1,943	הכנסות מלקוחות חיצוניים
5,648	-	-	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,404	5,605	-	328	הכנסות בין מגזריות
<u>26,423</u>	<u>5,605</u>	<u>13,653</u>	<u>2,271</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>24,664</u>	<u>305</u>	<u>4,282</u>	<u>787</u>	רווח מגזרי
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009				
(בלתי מבוקר)				
השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
16,486	20,369	12,488	2,583	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(2,241)	-	-	-	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,181	5,741	-	518	הכנסות בין מגזריות
<u>16,426</u>	<u>26,110</u>	<u>12,488</u>	<u>3,101</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>14,931</u>	<u>1,075</u>	<u>3,703</u>	<u>1,296</u>	רווח מגזרי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (מבוקר)				
השכרת מבנים	הקמת מבנים	מתן שירותי ארכיבאות	אחרים	
66,375	20,369	51,168	7,607	הכנסות מלקוחות חיצוניים
72,962	-	-	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
8,745	16,598	-	1,927	הכנסות בין מגזריות
<u>148,082</u>	<u>36,967</u>	<u>51,168</u>	<u>9,534</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>142,526</u>	<u>1,662</u>	<u>14,737</u>	<u>3,304</u>	רווח מגזרי

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010
(באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מגזרים (המשך)

ג. התאמה בין הרווח של כלל המגזרים לבין הרווח או ההפסד לפני הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
162,229	21,005	30,038	119,998	53,957	סך הכל רווח או הפסד של מגזרי בני דיווח
(854)	(259)	(171)	(516)	(333)	ביטול רווחים בין מגזריים
					סכומים לא מוקצים:
872	64	101	202	182	הוצאות מכירה ושיווק
20,934	3,887	4,919	12,727	9,764	הוצאות הנהלה וכלליות
21,908	1,159	-	10,631	-	הפרשה בגין ירידת ערך מקרקעין
801	-	-	-	-	הכנסות אחרות
68	(10)	(35)	(45)	(82)	(הפסד) רווח הון ממימוש רכוש
(20,071)	(8,243)	(9,427)	(7,863)	(15,723)	קבוע, נטו הוצאות מימון, נטו
98,459	7,383	15,385	88,014	27,873	סך הכל רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 5 - אירועים מהותיים במהלך התקופה

- ביום 25 בינואר, 2010 חתמה חברה בת (100%) על הסכם עם חברת ישראלום נכסים בע"מ, לרכישת כ- 12,200 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל ששה מבנים (להלן - "המתחם"), באזור התעשייה סגולה, פתח תקוה. המתחם ממוקם על מגרש בשטח של כ- 27 דונם ובו זכויות בניה נוספות בשטח של כ- 40,000 מ"ר. המתחם מושכר במלואו ל- 7 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 5.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. תמורת הרכישה הינה כ- 63.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, שתמומן ממקורות עצמיים של החברה. במהלך חודש מרץ 2010 שיעבדה החברה באופן מלא את מלוא זכויותיה בנכס לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ו'.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

ביאור 5 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך)

2. ביום 27 בינואר, 2010 קיבלה החברה הודעה כי זכתה, באמצעות חברה מאוחדת באיחוד יחסי בשיעור של 50% (להלן - "החברה המאוחדת"), במכרז שנערך על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") לרכישת זכויות חכירה בשני מגרשים באזור התעסוקה של מודיעין בשטח כולל של 58,584 מ"ר. במקרקעין זכויות בניה של 85% משטח המקרקעין וייעודם של המקרקעין הינו לתעשייה ומלאכה.
- עלות המגרשים עומדת על כ- 400,000 ש"ח לדונם, כאשר העלות האמורה כוללת את דמי ההיוון והוצאות הפיתוח. החברה המאוחדת באיחוד יחסי שילמה למינהל מקרקעי ישראל, דמי היוון בסך כולל של כ- 9.78 מיליון ש"ח בגין שני המגרשים (להלן: "התמורה"), וכן הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 13.6 מיליון ש"ח, בגין שני המגרשים.
- הרכישה מומנה באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת. כוונת החברה המאוחדת להקים על המקרקעין מבנה מניב בייעוד המתאים לתב"ע החלה על המקרקעין. טרם ידוע היקף ההשקעה הצפויה בבנייה.
3. במהלך חודש פברואר 2010 השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקעות בהיקף כולל של כ- 60 דונם בבוקרשט רומניה תמורת כ- 1.65 מיליון יורו. ייעוד הקרקע הינו לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר.
- החברה מייעדת כ- 50% משטח הקרקע לשימוש עצמי.
4. במהלך חודש מרץ 2010 הנפיקה החברה 2 סדרות אג"ח בסך כולל של 144,918 אלפי ש"ח להלן:
- א. אגרות חוב סדרה ה' - סדרה שקלית - סך כולל של 64,918 אלפי ש"ח
- אגרות החוב שבסדרה עומדות לפירעון בשבעה תשלומים רצופים שנתיים, אשר ישולמו ביום 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2012 ועד 2018 (כולל) ונושאות ריבית שנתית בגובה 5.25%, (ריבית אפקטיבית בגובה 5.32%), אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 3 במרץ וב- 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2010 ועד 2018 (כולל).
- ב. אגרות חוב סדרה ו' - סדרה צמודת מדד - סך כולל של 80,000 אלפי ₪.
- אגרות החוב שבסדרה עומדות לפירעון בשמונה תשלומים רצופים שנתיים אשר ישולמו ביום 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2022 (כולל) ונושאות ריבית שנתית בגובה 3.64%, (ריבית אפקטיבית בגובה 3.67%), אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 3 במרץ וב- 3 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2010 ועד 2022 (כולל)
- אג"ח סדרה ו' מובטחות ע"י שיעבוד זכויותיה המלאות של חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% בנכסי המקרקעין בלוד ובאת. סגולה בפתח תקווה ואשר שוויים ההוגן ליום ההנפקה הסתכם לסך של כ- 112 מיליון ש"ח. היקף סדרת האג"ח יהיה לאורך כל חיי האג"ח בגובה 80% משוויים ההוגן של הנכסים המשועבדים.
- היה ומקדם הבטוחה של כלל הנכסים המשועבדים יהיה שווה או גדול מ- 90%, כפי שיפורסם על ידי החברה אחת לשנה, בדוח מיידי לאחר פרסום הדוחות התקופתיים השנתיים, תדאג החברה להשלים בטוחות אלו תוך 90 יום, כך שהשווי הבטוחותי לא יעלה על 80%.
- שתי סדרות האג"ח לעיל החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בת"א ב- 4 במרץ 2010.
5. במהלך חודש מרץ 2010 הומרו 1,017,350 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 40,694 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.
6. ביום 24 במרץ, 2010 רכשה החברה סך של 3,419,475 ש"ח ע.ג. אג"ח להמרה (סדרה 2) במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת של 4,159 אלפי ש"ח. על פי סעיף 3.5.8 בתשקיף ההנפקה מיום 18 במרץ 2004, אג"ח להמרה שתרכשנה על ידי החברה תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

ביאור 5 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך)

7. ביום 25 במרץ, 2010 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 10 מיליון ש"ח (כ - 0.52 ש"ח למניה), בכפוף לחידוש אישור פקיד שומה על פטור מניכוי מס במקור הנובע מחלוקת דיבידנד מרווחי מפעל מאושר שקיבלה החברה ושנוכה מהם מס במקור. לאור כך כי אישור כאמור לא התקבל, החליט דירקטוריון החברה ביום 26 במאי, 2010 כי קבלתו לא תהווה תנאי מוקדם לביצוע החלוקה.
- ביום 22 ביוני 2010, שילמה החברה דיבידנד במזומן בסכום של 8.1 מיליוני ש"ח לבעלי המניות של החברה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה לעיל, לאחר שחברה בת (100%) ויתרה על חלקה היחסי מסכום הדיבידנד שהוכרז לחלוקה.
8. במהלך חודש אפריל 2010 הומרו 2,132,775 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל - 85,311 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.
9. בחודש יוני 2010 קיבלה החברה הודעה כי זכתה, באמצעות החברה מאוחדת, במכרז נוסף שנערך על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המכרז) לרכישת זכויות חכירה במגרש באזור התעסוקה של מודיעין בשטח כולל של 51,138 מ"ר. עלות המגרש עומדת על כ - 390 אלפי ש"ח לדונם, כאשר העלות האמורה כוללת את דמי היוון והוצאות הפיתוח. החברה המאוחדת שילמה למינהל מקרקעי ישראל דמי היוון בסך כולל של כ- 7.55 מיליוני ש"ח (מתוכם שולמו בתקופת הדוח כ - 655 אלפי ש"ח) בגין המגרש (להלן - התמורה). כמו כן, שילמה החברה המאוחדת, לאחר תאריך המאזן, הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-12.3 מיליון ש"ח.
- הרכישה מומנה באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת. בכוננת החברה המאוחדת להקים על המקרקעין מבנה מניב ביעוד המתאים לתב"ע החלה על המקרקעין. טרם ידוע היקף ההשקעה הצפויה בבנייה.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ליום 30 ביוני 2010

ביאור 6 - עסקאות עם בעל שליטה

התקשרויות בהסכמי העסקה:

(א) מר שלמה טיסר, בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר פעיל של הדירקטוריון על פי הסכם העסקה מיום 11 במרץ 2002 שתוקפו מיום 1 בנובמבר 2001. תקופת הסכם זה נקבעה לשנתיים החל מיום 1.11.01, אלא אם הובא ההסכם לידי סיום בהסכמה בין הצדדים, באופן שלאחר תום התקופה, מתחדש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, כאשר כל צד רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בכתב של שנה מראש. על פי ההסכם, זכאי טיסר למשכורת חודשית בסך 100,000 ש"ח (ברוטו), צמודה למדד בגין חודש דצמבר 2000, אשר מתעדכנת בתחילת כל שנה, החל משנת 2003, בשיעור שנתי של 3% וכן לתנאים נלווים. על פי ההסכם, זכאי טיסר לבונוס שנתי בשיעור 5% מהסכום בו עולה הרווח השנתי המאוחד של החברה (לפני מס ולפני חישוב הבונוס האמור), על 3,000 אלפי דולר, על בסיס הדוחות הכספיים המדווחים, המאוחדים והמבוקרים של החברה. מר טיסר רשאי להעניק את שירותי עבודתו על פי ההסכם באמצעות תאגיד מטעמו אשר ישא בכל עלויות העסקתו, כנגד חשבונית מס שתוצא לחברה. החל מחודש אפריל 2005, מכהן מר טיסר גם כמנכ"ל החברה. בספטמבר 2008, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות, להאריך את מינוי זה בשלוש שנים נוספות.

ביום 16 בדצמבר 2009 פנו מר שלמה טיסר וגב' מיכל טיסר (ראה פסקה ב' להלן), לחברה בבקשה להפחית את שכרם החודשי ולהקטין את מנגנון עדכון השכר, לו זכאים על פי הסכמי ההעסקה בין החברה לבינם כדלקמן:

(1) שכרו החודשי של שלמה טיסר יופחת, החל מיום 1 בינואר 2010 מסך של 148,269 ש"ח בערכי נובמבר 2009 (100,000 ש"ח בערכי בסיס) לסך של 100,000 ש"ח.

(2) מנגנון עדכון שכרו של שלמה טיסר יוקטן, החל מיום 1 בינואר 2010, ממנגנון ההצמדה למדד דצמבר 2000 + 3% למנגנון ההצמדה למדד דצמבר 2009 + 3%.

(ב) מיכל טיסר, דירקטורית בחברה, רעייתו של שלמה טיסר, מועסקת בחברה על פי חוזה העסקה מחודש ינואר 1993. נקבע כי ההסכם יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים החל מחודש מרץ 1993 ולאחריה יתחדש מאליו לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, אלא אם מי מהצדדים הביאו לידי סיום בהודעה בכתב של חצי שנה מראש. בהמשך לסעיף א' לעיל בדבר בקשת מיכל טיסר ביום 16 בדצמבר, 2009 לעדכון שכר:

(1) שכרה החודשי של מיכל טיסר יופחת, החל מיום 1 בינואר 2010, מסך של 26,668 ש"ח בערכי נובמבר 2009 (4,800 ש"ח בערכי בסיס) לסך של 15,000 ש"ח.

(2) מנגנון עדכון שכרה של מיכל טיסר יוקטן, החל מיום 1 בינואר 2010, ממנגנון ההצמדה למדד דצמבר 1992 + 6% למנגנון ההצמדה למדד דצמבר 2009 + 3%.

ביאור 6 – אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 31 באוגוסט, 2010 החליט דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות של החברה דיבידנד במזומן בסך 12.775 מיליוני ש"ח (כ - 0.66 ש"ח למניה).

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ
על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2010 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

ה'ק' ה'ס'ק'ר'ה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מ'ס'ק'נ'ה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 31 באוגוסט 2010

זיו האפט

רואי חשבון

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
פרטים על המידע הכספי הנפרד

כללי:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 1 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2010, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי הנכסים, התחייבויות והון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

31.12.2009	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
107	263	63,926	מזומנים ושווי מזומנים
25,624	9,886	8,240	נכסים פיננסיים לזמן קצר
3,743	9,514	7,968	לקוחות
15,545	15,612	39,048	חייבים ויתרות-חובה
832	-	9,193	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
2,055	1,715	1,035	מס הכנסה לקבל
<u>47,906</u>	<u>36,990</u>	<u>129,410</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
762,723	754,508	820,385	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
3,203	3,548	2,914	רכוש קבוע, נטו
1,475	2,358	1,794	מיסים נדחים
<u>767,401</u>	<u>760,414</u>	<u>825,093</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>815,307</u>	<u>797,404</u>	<u>954,503</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
2	-	4,014	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,518	2,702	2,661	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,572	13,352	10,906	זכאים ויתרות-זכות
6,249	6,089	2,662	חלות שוטפת של אגרות חובה ניתנות להמרה למניות
16,992	16,556	17,056	חלות שוטפת של אגרות חוב
<u>32,333</u>	<u>38,699</u>	<u>37,299</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
-	-	3,000	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
723	117	906	מרכיב המרה
10,992	10,080	2,372	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
191,448	194,669	327,905	אגרות חוב
3,328	3,484	3,510	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>206,491</u>	<u>208,350</u>	<u>337,693</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
43,995	43,360	34,044	הון מניות נפרע וקרנות הון
532,488	506,995	545,467	עודפים
<u>576,483</u>	<u>550,355</u>	<u>579,511</u>	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
<u>815,307</u>	<u>797,404</u>	<u>954,503</u>	

יוסי גרוסמן מנהל כספים	רון פיש חבר דירקטוריון	שלמה טיסר יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	31.8.2010 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---------------------------	--------------------------------------	--

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
16,598	5,741	5,605	9,938	7,945	הכנסות
422	422	337	422	337	הקמת מבנים
17,020	6,163	5,942	10,360	8,282	השכרת ציוד
15,761	5,372	5,288	9,458	7,532	עלות ההכנסות
349	340	304	340	306	הקמת מבנים
16,110	5,712	5,592	9,798	7,838	השכרת ציוד
910	451	350	562	444	רווח גולמי
30	2	8	6	24	הוצאות מכירה ושיווק
4,241	310	670	2,812	1,356	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,361)	139	(328)	(2,256)	(936)	רווח מפעולות רגילות
21,030	4,653	3,909	8,473	10,271	הוצאות מימון
25,759	6,187	5,476	10,277	9,790	הכנסות מימון
1,368	1,673	1,239	(452)	(1,417)	רווח לפני מסים על הכנסה
34	(747)	(567)	633	67	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
90,760	4,087	10,893	66,488	22,438	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
92,162	5,013	11,565	66,669	21,088	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר
					מסים בגין:
857	(1,045)	(5,249)	2,773	(14,804)	(הפסד) רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו
93,019	3,968	6,316	69,442	6,284	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2009	30.6.2010	30.6.2009	30.6.2010
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
92,162	5,013	11,565	66,669	21,088
(90,760)	(4,087)	(10,893)	(66,488)	(22,438)
-	-	-	-	351
725	189	171	351	348
(11,707)	(12,301)	(12,027)	(9,885)	(8,881)
10,099	4,608	3,897	3,335	2,428
2,551	-	263	-	445
52	-	-	-	-
632	(78)	122	(251)	(319)
661	70	(333)	55	962
4,415	(6,586)	(7,235)	(6,214)	(6,016)
3,940	(2,235)	(1,901)	(1,831)	(4,225)
(657)	1,127	2,001	977	2,090
(832)	-	(44)	-	(8,361)
(4,086)	(590)	725	(2,902)	1,143
2,600	3,054	186	8,379	3,334
(1,361)	242	375	(1,021)	1,020
14	(85)	198	170	182
4,033	(5,073)	(5,695)	(2,442)	(10,833)
(1,185)	(165)	(46)	(1,156)	(59)
812	-	-	-	-
-	-	-	-	(28,500)
17,192	12,999	9,354	16,130	(20,856)
16,819	12,834	9,308	14,974	(49,415)
-	-	-	-	143,280
2	-	3	-	12
-	-	373	-	373
-	-	-	-	8,000
-	-	(1,000)	-	(1,000)
-	-	-	-	(4,159)
-	-	(8,109)	-	(8,109)
(16,603)	(8,125)	(8,528)	(8,125)	(8,528)
(5,976)	-	-	(5,976)	(5,802)
(22,577)	(8,125)	(17,261)	(14,101)	124,067
(1,725)	(364)	(13,648)	(1,569)	63,819
1,832	627	77,574	1,832	107
107	263	63,926	263	63,926

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כתברה אם התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב פחת והפחתות
עליית ערך הלוואות לזמן ארוך שנתנו לחברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי
עליית ערך אגרות חוב
ויתור של בעלי שליטה על שכר
שחיקת השקעות לזמן קצר
מסים נדחים, נטו
עליית (ירידת) שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה

(עליה) ירידה בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי בניינים למכירה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עליה) במס הכנסה לקבל
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

מזומנים, נטו (לפעילות) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע
קבלת דיבידנד
מתן הלוואות לחברות באיחוד יחסי
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
מזומנים, נטו (לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים
החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פדיון מוקדם של אגרות חוב
דיבידנד ששולם לבעלי מניות
פדיון אגרות חוב
פדיון אגרות חוב להמרה
מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קרית טבעון, 21/7/2010
ג/1997

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.ג.,

הנדון: הערכת קרקע ומבני תעשייה
באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה
(עדכון שומה)

פרטי זיהוי הנכס
חלקה 12 בגוש 6353.
רחוב סמטת התבור / סמטת גליס, אזור התעשייה סגולה בפתח תקווה.

נשוא ההערכה
קרקע ועליה מבני תעשייה.
קרקע בשטח 27,028 מ"ר.
מבני תעשייה בשטח כ- כ- 12,339 מ"ר (עפ"י חוזי השכירות).
בנכס החזיקו 6 שוכרים נכון למועד 30/6/2010.

הערכה קודמת
בנושא זה חוות דעת שהכנתי ב- 16/2/2010.
בחוות דעת זו הערכתי את שווי הנכס הנדון ע"ס של 63.2 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ)
נכון למועד הקובע 16/2/2010.
חוות דעת זו הוכנה למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה
לצורך
הדו"חות הכספיים של החברה.



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

נתבקשתי על-ידכם לעדכן את ההערכה הנ"ל ולהעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד הקובע - 30/6/2010.

תיאור הנכס והסביבה והמצב התכנוני

ראה פירוט מלא בחוות הדעת שהכנתי ב- 16/2/2010.

המצב המשפטי

- 1) ראה חוות דעתי מיום 16/2/2010 - אין שינוי להיום.
- 2) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ- 20/7/2010, זהה לרישום הזכויות על פי הנסח הקודם ששימש אותי בחוות הדעת הקודמת, למעט שינויים ברישום המשכנתאות.
- 3) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, נכון למועד 30/6/2010 אין שטחים לא מושכרים בנכס.

הביקור האחרון במקום

ביקרתי במקום ב- 18/4/2010 עם השמאי איתי יובל ממשרדי.



ה ע ר כ ה

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס מתבססת בעיקרה על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value, כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים. כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות. שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.
 2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו. כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים.
 3. ראוי לציין כי שינויים שחלו בריבית במשק בטווח הקצר לא שינו את גישתנו המקצועית להערכה זו, הואיל והנחת היסוד עפ"י גישת היוון ההכנסות היא שדמי השכירות המתקבלים מהוונים לכל אורך תקופת חיי הנכס, ולכן לשינויים בטווח הקצר אין השפעה מהותית על השווי.
 4. לאחר הבדיקות שערכתי ובהתחשב בכל הגורמים הנ"ל, הגעתי למסקנה כי שווי הנכס כפי שנקבע על-ידי נכון למועד 16/2/2010 ע"ס 63.2 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ) זכה לשווי נכון למועד הקובע 30/6/2010.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

קרית טבעון, 21/7/2010
ג/1997

לכבוד
וילאר אינטרנשיונל בע"מ
רחוב האשל 3
קיסריה

א.ג.,

הנדון: **הערכת מבנה תעשייה**
באזור התעשייה הצפוני של לוד
(עדכון שומה)

פרטי זיהוי הנכס

חלקה 50 בגוש 3990.
רחוב אליעזר בן הורקנוס מספר 5 באזור התעשייה הצפוני של לוד.

נשוא ההערכה

חלקים ממבנה דו-קומתי בן ארבעה אגפים הבנוי על חלקה 50 בגוש 3990.
קרקע בשטח 12,083 מ"ר.
מבני תעשייה בשטח כ- 13,000 מ"ר.
בנכס החזיקו 8 שוכרים נכון למועד 30/6/2010.

הערכות קודמות

בנושא זה חוות דעת משותפת שהכנתי יחד עם השמאי מנחם מלוכנא ב- 26/3/2009.
בחוות דעת זו הערכנו את שווי הנכס הנדון ע"ס של 48.6 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ)
נכון למועד הקובע 31/12/2008.
ב- 22/4/2010 הכנתי "עדכון שומה". בחוות דעתי זו הערכתי את הנכס הנדון ע"ס של
48.6 מ' ש"ח נכון למועד הקובע 31/3/2010 לא כולל מע"מ (דהיינו ללא שינוי ביחס
לחו"ד מ- 26/3/2009).

חוות דעת אלה הוכנו למטרת הערכת "השווי ההוגן" של המקרקעין נשוא ההערכה
לצורך הדו"חות הכספיים של החברה.

עתי נתבקשתי להעריך את שווי הנכס למועד 30/6/2010.



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מטרת ההערכה

נתבקשתי על-ידכם להעריך את הנכס נשוא חוות דעת זו נכון למועד 30/6/2010.

תיאור הנכס והסביבה והמצב התכנוני

1. ראה פירוט מלא בחוות הדעת שהכנו ב-26/3/2009.
2. בתאריך 24/9/2009 פורסמה בי.פ. 6000 הפקדתה של תכנית מח/213, החלה גם על הנכס נשוא ההערכה. לתכנית זו אין השפעה על שווי הנכס.

המצב המשפטי

- 1) ראה חוות דעתנו מיום 26/3/2009 - אין שינוי להיום.
- 2) רישום הזכויות על פי נסח עדכני מ-20/7/2010, זהה לרישום הזכויות על פי הנסחים הקודמים ששימשו אותנו בחוות הדעת הקודמות. טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת וילאר נכסים (1985) בע"מ.
- 3) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת וילאר, הנכס היה מושכר במלואו במועד 30/6/2010. חברת "אופיס דיפו" עומדת לפנות את המושכר בו היא מחזיקה במהלך חודש ספטמבר 2010. בהקשר לכך הודיעה החברה כי שטחים אלה הושכרו ברובם לשוכרים אחרים, ולחברה יש צפי שיתרת השטח שטרם הושכר יושכר במלואו בפרק זמן קצר יחסית.

הביקור האחרון במקום

ביקרתי במקום ב- 18/4/2010 עם השמאי איתי יובל ממשרדי.



ה ע ר כ ה

1. הגישה העקרונית להערכת הנכס מתבססת בעיקרה על גישת היוון ההכנסות - Income Approach to Value, כלומר היוון "ההכנסה התפעולית הנקייה" הצפויה מהנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים. כאשר תקופת החיים הכלכליים של הנכס היא לצמיתות, גם היוון ההכנסה התפעולית הנקייה יהיה לצמיתות. שיעורי ההיוון בהם השתמשנו הבחינו בין דמי שכירות הנובעים מהסכם בר תוקף מחייב, לבין דמי שכירות צפויים בתקופה שלאחר תום ההסכם הקיים. שיעור ההיוון עצמו הביא בחשבון את העלות האלטרנטיבית השקלית שהייתה קיימת באותה עת במשק להשקעה ללא סיכון, צמודת מדד ולתקופה ארוכה. כן הובאו בחשבון גורמי פחת, סיכון, אי נזילות ועוד. גורמים שנשקלו בכל מקום לפי העניין.
2. לצורך הכנת חוות דעת זו, בדקנו את נתוני השכירות ונמצא כי במועד הקובע הנכס היה מושכר בשלמותו. כן הוברר כי במהלך החודשים שחלפו לא חלו שינויים מהותיים בדמי השכירות שמשלמים השוכרים.
3. ראוי לציין כי שינויים שחלו בריבית במשק בטווח הקצר לא שינו את גישתנו המקצועית להערכה זו, הואיל והנחת היסוד עפ"י גישת היוון ההכנסות היא שדמי השכירות המתקבלים מהוונים לכל אורך תקופת חיי הנכס, ולכן לשינויים בטווח הקצר אין השפעה מהותית על השווי.
4. לאחר הבדיקות שערכתי ובהתחשב בכל הגורמים הנ"ל, הגעתי למסקנה כי שווי הנכס כפי שנקבע על-ידי נכון למועד הקובע 31/3/2010 ע"ס 48.6 מ' ש"ח (לא כולל מע"מ) זזה לשווי נכון למועד הקובע 30/6/2010.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא ההערכה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין