

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקרים)

12	דוח סקירה
13	מאזנים מאוחדים
15	דוחות רווח והפסד מאוחדים
16	דוחות על השינויים בהון העצמי
20	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
23	ביאורים לדוחות הכספיים

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 30.9.2007

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007 (להלן - "תקופת הדוח"). הנתונים הכספיים הנכללים בסקירה זאת נקובים בסכומים מדווחים ומתייחסים לקבוצה.

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

1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

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

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

א. השכרת מבנים

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

החל מ-1 בינואר 2007 מוצג הנדל"ן להשקעה במאזן המאוחד על בסיס מודל השווי ההוגן, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 16 (להלן - "תקן 16"). השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכות שווי שנערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים. בהתאם לכך נקבע השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ל-1 בינואר 2007 בסך כ- 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 ג' לדוחות הכספיים.

2. השכרת מבנים בארץ

שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 100% מכלל השטחים להשכרה שבבעלותה.

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 20,000 מ"ר באזורים שונים בארץ. בגין רוב השטחים הנבנים נחתמו הסכמי שכירות מראש אשר יכנסו לתוקף בסיום הבניה.

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 הקבוצה 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 עסקת רכישת מקרקעין, מבנים וציוד על ידי וילאר חצור והשכרתם לפרי הגליל. כניסת העסקה לתוקף הותנתה בתנאים מתלים. המועד האחרון לקיום התנאים המתלים חלף ביום 31.7.2007. לאור הזמן הרב שחלף ואי התקיימות התנאים המתלים, הודיעה וילאר חצור לפרי הגליל על ביטול הסכמי המכר והשכירות.

בחודש אוגוסט 2007 רכשה חברה מאוחדת כ- 11,500 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל- 8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 3.8 מיליון ש"ח. במסגרת רכישה זו נרכשו גם 75% מהון מניותיה של חברה אשר מנהלת את כל המתחם. תמורת הרכישה הכוללת הינה כ- 43 מיליון ש"ח.

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. בימים אלה מתקיים משא ומתן להארכת מועד האופציה.

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

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

בחודש יולי 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם לבניה למגורים, בתמורה לסך כולל של כ- 7 מיליון אירו.

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 מהקמת מבנים. במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בבניית מבנן 13, בו הגיעה החברה לכדי גמר של כ- 97% ומכרה 34 יחידות דיור מתוך 56 יחידות דיור. בתקופת הדוח מכרה החברה 29 יחידות דיור.

2. מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2007 ב- 142 מיליוני ש"ח לעומת 112 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה במזומנים ושווי מזומנים בסך 38 מיליוני ש"ח שמקורה במזומן שהתקבל מהנפקת אגרות חוב בקיזוז השקעות שביצעה הקבוצה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כמפורט בהמשך.

יתרת ההשקעות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2007 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 30.9.2007 ב- 13 מיליוני ש"ח לעומת 12 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 30.9.2007 ב- 4 מיליוני 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 30.9.2007 ב- 29 מיליוני ש"ח לעומת 26 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת בעיקר מעליה במסודות בסך 6 מיליוני ש"ח ומעליה בהלוואות שנתנה הקבוצה לבעלי מניות של חברות מאוחדות בסך 2 מיליוני ש"ח שקוזזה מירידה ביתרת חייבים בגין רכוש קבוע בסך 5 מיליוני ש"ח.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך 7 מיליוני 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 הקבוצה.

השקעות והלוואות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 30.9.2007 ב- 7 מיליוני ש"ח לעומת 2 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת מסיווג של הלוואה מהזמן הקצר לזמן ארוך.

נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2007 ב- 585 מיליוני ש"ח לעומת 303 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה נובעת ממדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה על בסיס שווי הוגן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 16 בסך 183 מיליוני ש"ח כאמור לעיל, בגין סיווג נכסים שבנייתם הושלמה במהלך תקופת הדוח מרכוש קבוע ומרכוש אחר לנדל"ן להשקעה בסך 40 מיליון ש"ח, מרכישת נדל"ן להשקעה בסך 50 מיליוני ש"ח ומעליות שווי נדל"ן להשקעה בסך 9 מיליוני ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2007 ב- 163 מיליוני ש"ח לעומת 124 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשקעה במקרקעין בסך 67 מיליוני ש"ח, מבנית מבנים המיועדים להשכרה בסך 12 מיליוני ש"ח והשקעה בציוד תפעולי בסך 5 מיליוני ש"ח שקוזזה בעיקר מסיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בגין נכסים שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח בסך של 38 מיליוני ש"ח ומהפחת התקופתי בסך 5 מיליוני ש"ח.

הרכוש האחר של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2007 ב- 18 מיליוני ש"ח לעומת 21 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר בשל סיווג הוצאות נדחות בסך 2 מיליוני ש"ח לנדל"ן להשקעה ומההפחתה התקופתית בסך 1 מיליון ש"ח.

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

ההתייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 30.9.2007 ב- 85 מיליוני ש"ח לעומת 76 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2006. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בזכאים ויתרות זכות בסך 9 מיליוני ש"ח.

החלות השוטפת של אגרות החוב להמרה הסתכמה ביום 30.9.2007 ב- 10 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2006.

החלות השוטפת של אגרות החוב הסתכמה ביום 30.9.2007 ב- 16 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2006.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2007 ב- 39 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, מעליה בזכאים בגין רכוש קבוע בסך 4 מיליוני ש"ח ומעליה בריבית לשלם בסך 2 מיליוני ש"ח.

ההתייבויות של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 30.9.2007 ב- 370 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, אשר נובעת בעיקר בשל יישום לראשונה של הוראות תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר נדל"ן להשקעה בסך 51 מיליוני ש"ח, משערוך ההתייבויות בסך 8 מיליוני ש"ח כתוצאה מעליית המדד הידוע כמפורט בהמשך, שקוזזה מירידה באגרות חוב להמרה ובאגרות חוב בשל פרעון אג"ח בסך 16 מיליוני ש"ח, מהמרת אג"ח בסך 4 מיליוני ש"ח, ומפרעון הלוואות לבנקים בסך 7 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 בתשעה 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) בגין אגרות החוב בסך של 149 מיליוני ש"ח.

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות הסתכמו ביום 30.9.2007 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, ומחלק המיעוט ברווחים של החברות המאוחדות בתקופת הדוח בסך 2 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2007 ב- 459 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- 25 מיליוני ש"ח, והמרת אגרות חוב למניות בסך כ- 4 מיליוני ש"ח.

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

הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים בתקופת הדוח הסתכמו בסך 14 מיליוני ש"ח לעומת 23 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 28 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 12 מיליוני ש"ח לעומת 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מהקמת מבנים אינן יציבות ותלויות בעיקר בקצב התקדמות העבודות והמכירה בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 2 של המוסד לתקינה חשבונאית. ברבעון השלישי של שנת 2007 הכירה לראשונה החברה בהכנסות ממבן 13 בפרויקט בנהריה.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 40 מיליוני ש"ח לעומת 32 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 43 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 14 מיליוני ש"ח לעומת 12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה נובעת מרכישת נכסים מניבים ומנכסים שבנייתם הושלמה והחלו להניב בתקופת הדוח. כמו כן, כוללות הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח הכנסות מעליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך 9 מיליוני ש"ח בעיקר בגין נכסים מניבים שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 32 מיליוני ש"ח לעומת 31 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2006 הסתכמו ההכנסות בסך 42 מיליוני ש"ח. ברבעון השלישי 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 5 מיליוני ש"ח, לעומת 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות בסך של 1 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקמת מבנים	השכרת מבנים	שירותי ארכיבאות	אחרים	סך הכל	
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007</u>					
2,193	46,065	14,876	2,082	65,216	סכום
15%	95%	46%	44%	65%	שיעור
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006</u>					
3,319	25,365	14,860	1,397	44,941	סכום
15%	80%	48%	34%	50%	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007</u>					
1,915	13,476	4,571	722	20,684	סכום
16%	93%	42%	49%	53%	שיעור
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006</u>					
900	9,154	4,928	457	15,439	סכום
17%	79%	47%	36%	54%	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 810 אלפי ש"ח לעומת 1,124 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,557 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 257 אלפי ש"ח לעומת 355 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 12,324 אלפי ש"ח לעומת 13,800 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 18,550 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 3,640 אלפי ש"ח לעומת 3,966 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הנהלה וכלליות מושפעות מבונוס 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 787 אלפי ש"ח לעומת 432 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 690 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו התרומות בסך של 221 אלפי ש"ח לעומת 113 אלפי ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. דירקטוריון החברה החליט כי מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום מדי שנה עד כ- 3% מהרווח מפעולות רגילות (ללא מרכיב השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה) למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון (נטו) בסך 14,826 אלפי ש"ח לעומת 7,083 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובסך 5,353 אלפי ש"ח בשנת 2006. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו הוצאות המימון (נטו) בסך 11,031 אלפי ש"ח לעומת 4,083 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מעליית המדד הידוע בשיעור של 2.5% לעומת 0.2% ברבעון המקביל אשתקד, וכן מריבית בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה בחודש יוני 2007.

הוצאות אחרות, נטו הסתכמו בתקופת הדוח בסך 894 אלפי ש"ח לעומת הכנסות בסך 14,718 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,026 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההכנסות לסך של 116 אלפי ש"ח לעומת הוצאות של 54 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות האחרות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהפרשה להפסד שרשמה חברה מאוחדת בסך 1 מיליון ש"ח בגין קרקע שהסכם הפיתוח שלה עם ממ"י בוטל בשל אי עמידת החברה המאוחדת בתנאי ההסכם.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 9,707 אלפי ש"ח לעומת 10,657 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 15,179 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכמו ההוצאות בסך של 1,147 אלפי ש"ח לעומת 2,012 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס הינן נגזרות של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ועליית שווי נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ב- 24,960 אלפי ש"ח לעומת 25,461 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 33,036 אלפי ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 הסתכם הרווח הנקי בסך של 4,058 אלפי ש"ח לעומת 3,802 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך 38 מיליוני ש"ח לעומת 2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובסך של 12 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 נבעו לקבוצה תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת בסך 16 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים בסך 4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שיערוך נדל"ן להשקעה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים, בשינויים ביתרות מלאי, חייבים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 123 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים בסך 36 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובסך 47 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 שימשו את הקבוצה לפעילות השקעה סך של 80 מיליוני ש"ח לעומת 7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ובנדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח נבעו לקבוצה מפעילות המימון מזומנים בסך 123 מיליוני ש"ח, לעומת מזומנים בסך 12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 2 מיליוני ש"ח בשנת 2006 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2007 שימשו את הקבוצה 2 מיליוני ש"ח לעומת 7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים 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 30.9.2007 הסתכמה לסך של 278 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.9.2007 ב- 11 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 30.9.2007 הסתכמה ב- 20 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 30.9.2007 (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							
86,130	-	1,072	15,877	1,454	-	67,727	-
6,188	-	313	3,313	-	-	2,500	62
12,785	-	188	66	-	-	12,531	-
29,387	6,160	4,651	-	-	9,973	8,603	-
7,364	7,364	-	-	-	-	-	-
141,854	13,524	6,224	19,256	1,454	9,973	91,361	62
זכויות במקרקעין המיועדים לבניה							
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-
7,375	-	-	-	-	-	7,375	-
584,990	584,990	-	-	-	-	-	-
163,229	163,229	-	-	-	-	-	-
17,768	17,768	-	-	-	-	-	-
933,259	797,554	6,224	19,256	1,454	9,973	98,736	62
התחייבויות והון עצמי							
התחייבויות שוטפות							
10,554	-	-	-	-	10,464	90	-
10,324	-	375	22	-	-	9,927	-
9,919	-	-	-	-	9,919	-	-
15,660	-	-	-	-	15,660	-	-
38,730	473	2,031	283	-	11,196	24,747	-
85,187	473	2,406	305	-	47,239	34,764	-
התחייבויות לזמן ארוך							
20,401	-	-	1,707	-	18,694	-	-
37,461	-	-	-	-	37,461	-	-
214,965	-	-	-	-	214,965	-	-
75,571	75,571	-	-	-	-	-	-
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-
3,265	3,265	-	-	-	-	-	-
19,244	19,244	-	-	-	-	-	-
388,950	116,123	-	1,707	-	271,120	-	-
474,137	116,596	2,406	2,012	-	318,359	34,764	-
459,122	680,958	3,818	17,244	1,454	(308,386)	63,972	62
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 בספטמבר 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%	
(467)	(233)	(50,800)	231	460	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות אגרות חוב (סדרה ג) אגרות חוב (סדרה ד') הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(725)	(361)	(80,775)	358	712	
(4,536)	(2,246)	(148,408)	2,203	4,363	
(223)	(111)	(29,231)	110	220	
(5,951)	(2,951)	(309,214)	2,902	5,755	

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)	9,973	10	20	חייבים ויתרות חובה זכאים ויתרות זכות אגרות חוב הניתנות להמרה למניות אגרות חוב (סדרה ג) אגרות חוב (סדרה ד') הלוואות לזמן ארוך מבנקים
12	6	(6,232)	(6)	(12)	
102	51	(50,800)	(51)	(102)	
162	81	(80,775)	(81)	(162)	
297	148	(148,408)	(148)	(297)	
58	29	(29,231)	(29)	(58)	
611	305	(305,473)	(305)	(611)	

סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

מבחן רגישות לשינויים באירו

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%	
(1,926)	(963)	19,256	963	1,926	רכוש שוטף התחייבויות שוטפות התחייבויות לזמן ארוך
31	15	(305)	(15)	(31)	
171	85	(1,707)	(85)	(171)	
(1,724)	(863)	17,244	863	1,724	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 ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישומו בדוחות הכספיים, את סבירות הנתונים, את המדיניות החשבונאית שישומה 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 ולרבעון השני של שנת 2007.

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.

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 ברורה ההשפעה הכמותית העתידית על הדוחות הכספיים.

בשם הדירקטוריון:

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר,
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 14 בנובמבר 2007

לכבוד
הדירקטוריון של
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

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

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות מאוחדות שלה ליום 30 בספטמבר 2007, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתשעה 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 אסיפות 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 בספטמבר 2007 מהווים כ- 7.63% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד הביניים והכנסותיהן לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 2.62% וכ- 1.69%, 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.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 14 בנובמבר 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>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים
			רכוש שוטף
47,809	58,547	86,130	מזומנים ושווי מזומנים
13,534	11,032	6,188	השקעות לזמן קצר
11,746	14,176	12,785	לקוחות
25,539	28,022	29,387	חייבים ויתרות חובה
13,296	12,188	7,364	מלאי בניינים למכירה
<u>111,924</u>	<u>123,965</u>	<u>141,854</u>	
<u>18,043</u>	<u>18,043</u>	<u>18,043</u>	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
<u>1,834</u>	<u>2,199</u>	<u>7,375</u>	השקעות, יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
* <u>303,041</u>	* <u>280,119</u>	<u>584,990</u>	נדל"ן להשקעה
* <u>123,639</u>	* <u>140,739</u>	<u>163,229</u>	רכוש קבוע
* <u>21,224</u>	* <u>21,603</u>	<u>17,768</u>	רכוש אחר והוצאות נדחות
<u>579,705</u>	<u>586,668</u>	<u>933,259</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>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
11,272	11,516	10,554
10,341	10,443	10,324
10,264	15,501	9,919
15,235	9,366	15,660
<u>28,994</u>	<u>32,499</u>	<u>38,730</u>
76,106	79,325	85,187
27,532	30,540	20,401
48,270	48,718	37,461
68,044	76,943	214,965
21,368	21,036	75,571
18,043	18,043	18,043
<u>3,050</u>	<u>2,939</u>	<u>3,265</u>
186,307	198,219	369,706
14,156	13,695	19,244
303,136	295,429	459,122
<u>579,705</u>	<u>586,668</u>	<u>933,259</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

14.11.2007

מוטי בן עמי
סמנכ"ל כספים

רון פיש
חבר דירקטוריון

שלמה טיסר
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
27,672	5,230	12,312	22,770	14,254	הכנסות
43,363	11,548	14,492	31,875	39,547	הקמת מבנים
-	-	-	-	9,109	השכרת מבנים
41,992	10,415	10,766	31,190	32,308	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,503	1,281	1,476	4,164	4,723	שירותי ארכיבאות
					אחרות
118,530	28,474	39,046	89,999	99,941	
23,538	4,330	10,397	19,451	12,061	עלות ההכנסות
8,880	2,394	1,016	6,510	2,591	הקמת מבנים
21,803	5,487	6,195	16,330	17,432	השכרת מבנים
3,666	824	754	2,767	2,641	שירותי ארכיבאות
					אחרות
57,887	13,035	18,362	45,058	34,725	
60,643	15,439	20,684	44,941	65,216	רווח גולמי
1,557	355	257	1,124	810	הוצאות מכירה ושיוק
18,550	3,966	3,640	13,800	12,324	הוצאות הנהלה וכלליות
40,536	11,118	16,787	30,017	52,082	רווח מפעולות רגילות
5,353	4,803	11,031	7,083	14,826	הוצאות מימון, נטו
35,183	6,315	5,756	22,934	37,256	רווח מפעולות רגילות לאחר מימון
15,026	(54)	116	14,718	(894)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
50,209	6,261	5,872	37,652	36,362	רווח לפני מסים על ההכנסה
15,179	2,012	1,147	10,657	9,707	מסים על ההכנסה
35,030	4,249	4,725	26,995	26,655	רווח לאחר מסים על ההכנסה
(1,994)	(447)	(667)	(1,534)	(1,695)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
33,036	3,802	4,058	25,461	24,960	רווח נקי
					רווח נקי למניה בת 1 ש"ח:
2.14	0.25	0.26	1.65	1.61	רווח בסיסי למניה
15,420	15,420	15,579	15,419	15,534	מספר המניות ששימשו לחישוב
1.99	0.25	0.26	1.57	1.56	רווח בדילול מלא למניה
17,892	15,494	17,533	18,030	17,672	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007

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 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007
3,705	(73)					3,639	139	המרת אגרות חוב למניות
-	(69)					69		פדיון אגרות חוב המירות
-				(32)		32		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
308						294	14	מימוש כתבי אופציות למניות
24,960			24,960					רווח נקי
<u>459,122</u>	<u>(64,574)</u>	<u>338</u>	<u>411,935</u>	<u>(648)</u>	<u>20,802</u>	<u>62,526</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2007

(1) ראה ביאור 2 ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006

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 החברה לבעל שליטה	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:
963		963						יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברה המאוחדת באותן אגרות חוב)
183			183					זקיפת יתרת מוניטין שלילי ליום 31.12.2005
								שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006
93						89	4	מימוש כתבי אופציה למניות
(306)		(306)						רכישת אגרות חוב המירות למניות על ידי חברה מאוחדת
1,051				1,051				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-				(23)		23		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
25,461			25,461					רווח נקי
<u>295,429</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>252,387</u>	<u>(621)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,371</u>	<u>28,584</u>	יתרה ליום 30.9.2006

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	יתרה ליום 1.7.2007
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
455,039	(64,574)	338	407,877	(627)	20,802	62,481	28,742
25						24	1
-				(21)		21	
4,058			4,058				
<u>459,122</u>	<u>(64,574)</u>	<u>338</u>	<u>411,935</u>	<u>(648)</u>	<u>20,802</u>	<u>62,526</u>	<u>28,743</u>

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007:
 מימוש כתבי אופציה למניות זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה רווח נקי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006

סך הכל	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון בגין אגרות חוב המירות	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	יתרה ליום 1.7.2006
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
291,627	(64,574)	480	248,585	(615)	20,802	58,365	28,584
3,802			3,802			6	
				(6)			
<u>295,429</u>	<u>(64,574)</u>	<u>480</u>	<u>252,387</u>	<u>(621)</u>	<u>20,802</u>	<u>58,371</u>	<u>28,584</u>

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006:
 זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי (המשך)
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						יחוס המרכיב ההוני של אגרות חוב להמרה (בניכוי חלק החברות המאוחדות באותן אגרות חוב)
963								
			183					זקיפת יתרת המוניטין השלילי ליום 31.12.2005 לעודפים
183								שינויים במהלך שנת 2006:
				1,061				החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
1,061								
				(28)		28		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
-								
215						205	10	מימוש כתבי אופציות למניות
								רכישות אגרות חוב להמרה על ידי חברה מאוחדת
(306)		(306)						
<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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2006	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
33,036	3,802	4,058	25,461	24,960	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(21,084)	(278)	12,121	(23,827)	12,556	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
11,952	3,524	16,179	1,634	37,516	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
817	-	-	817	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	(615)	-	(615)	מימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח ג')
(93,971)	(5,939)	(35,764)	(88,609)	(76,886)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(43,027)	-	(47,889)	רכישת נדל"ן להשקעה
(6,411)	(402)	(1,063)	(4,147)	(5,344)	השקעה ברכוש קבוע אחר
52,385	58	242	52,200	6,300	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,825)	-	-	(1,825)	-	מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
631	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעות לזמן ארוך
9,614	(726)	6	11,928	1,230	פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו
102	48	-	148	825	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(8,682)	-	-	(7,000)	(223)	השקעה ברכוש אחר
(47,340)	(6,961)	(80,221)	(36,488)	(122,602)	מזומנים נטו, לפעילות השקעה
51,431	-	-	51,431	149,080	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(351)	(351)	-	(351)	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) הוצאת תשקיף מדף
1,061	-	-	1,051	-	החזר הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה
(25,193)	(4,009)	(2,510)	(21,302)	(7,400)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(15,398)	-	-	(7,647)	(7,584)	פדיון אגרות חוב
-	-	-	-	(9,696)	פדיון אגרות חוב להמרה
(2,428)	(1,464)	36	(3,734)	(1,301)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
215	-	25	93	308	מימוש כתבי אופציות למניות
(6,871)	-	-	(6,871)	-	רכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
(841)	(841)	-	(841)	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת
1,625	(6,665)	(2,449)	11,829	123,407	מזומנים נטו, מפעילות מימון
(33,763)	(10,102)	(66,491)	(23,025)	38,321	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
81,572	68,649	152,621	81,572	47,809	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
47,809	58,547	86,130	58,547	86,130	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 31.12.2006	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
15,769	4,149	1,921	11,370	6,063
1,994	447	667	1,534	1,695
(12,296)	467	(691)	3,979	2,564
305	(105)	105	194	215
(16,571)	54	(116)	(16,543)	(523)
-	-	-	-	1,012
(154)	128	728	513	852
712	665	7,166	2,753	8,274
58	6	-	(29)	18
(689)	54	(42)	(500)	(268)
(307)	-	-	-	-
104	-	-	104	-
1,825	-	-	1,825	-
-	-	-	-	(9,109)
(9,250)	5,865	9,738	5,200	10,793
(879)	(294)	(761)	(3,309)	(1,013)
846	171	(6,068)	(1,572)	(8,673)
2,177	(76)	6,851	3,248	6,266
(7,854)	(2,419)	(211)	(8,829)	(92)
(6,124)	(3,525)	2,572	(18,565)	5,275
(11,834)	(6,143)	2,383	(29,027)	1,763
(21,084)	(278)	12,121	(23,827)	12,556

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
מסים נדחים, נטו
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(רווח) הפסד ממימוש רכוש קבוע, נטו
הפרשה להפסד בגין רכוש קבוע
עליית ערך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
עליית ערך אגרות חוב
שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(עליית) שחיקת ערך השקעות לזמן קצר
רווח ממימוש השקעה לזמן ארוך
הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה של החברה על ידי חברה מאוחדת
הפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע
עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007	
31.12.2006	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,876	-	-	1,876	-	חייבים בגין רכוש קבוע
800	-	2,278	-	4,223	זכאים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

נספח ג' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2006	30.9.2007	30.9.2006	30.9.2007	
31.12.2006	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	(219)	-	(219)	נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:
-	-	34	-	34	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	800	-	800	רכוש קבוע
-	-	615	-	615	מוניטין שנוצר ברכישה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>	
	99.1	100.1	101.4	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
	4.22	4.30	4.01	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
	5.56	5.46	5.69	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
	1.65	1.54	1.70	ליי רומני חדש (בש"ח ל-1 ליי)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	<u>31.12.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2007</u>
%	%	%	%	%
(0.1)	(0.7)	1.3	0.8	2.3
(8.21)	(3.1)	(5.6)	(6.5)	(5.0)
2.16	(3.3)	(0.4)	0.2	2.3
11.5	(2.7)	(7.2)	4.1	2.8

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

ביאור 2 - יישום לראשונה של תקנים חשבונאיים חדשים

א. תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע

בחודש ספטמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע (להלן - "תקן 27"). תקן 27 קובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע, כאשר הסוגיות העיקריות בטיפול חשבונאי ברכוש קבוע הן ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים והוצאות פחת והפסדים מירידת ערך, שיוכרו 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 בספטמבר 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2007

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

ג. תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדל"ן להשקעה

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

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

תקן 16 קובע כי המדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, מתיר תקן 16 לישות לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום 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 בספטמבר 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. בימים אלה מתקיים משא ומתן להארכת מועד האופציה.
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 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 עסקת רכישת מקרקעין, מבנים וציוד על ידי וילאר חצור והשכרתם לפרי הגליל. כניסת העסקה לתוקף הותנתה בתנאים מתלים. המועד האחרון לקיום התנאים המתלים חלף ביום 31.7.2007. לאור הזמן הרב שחלף ואי התקיימות התנאים המתלים, הודיעה וילאר חצור לפרי הגליל על ביטול הסכמי המכר והשכירות.
4. בחודש פברואר 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מיליון אירו.
5. בחודש מרס 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בפלויישט רומניה, בתמורה לסך של כ- 1.3 מיליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.
6. בחודש יולי 2007 רכשה חברה רומנית מאוחדת, קרקע בבוקרשט, רומניה בשטח כולל של כ- 19 דונם לבניה למגורים, בתמורה לסך כולל של כ- 7 מיליון אירו.
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 בתשעה 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 מיליון ש"ח.
8. בחודש אוגוסט 2007 רכשה חברה מאוחדת כ- 11,500 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל- 8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 3.8 מיליון ש"ח. במסגרת רכישה זו נרכשו גם 75% מהון מניותיה של חברה אשר מנהלת את כל המתחם. תמורת הרכישה הכוללת הינה כ- 43 מיליון ש"ח.

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
99,941	(20,968)	6,060	32,308	28,986	* 53,555	הכנסות המגזר
59,465	(484)	1,641	7,455	2,397	48,456	תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
89,999	(18,832)	5,877	31,190	35,644	36,120	מחזור הפעולות
37,367	(679)	1,461	8,009	3,212	25,364	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
39,046	(7,700)	1,907	10,766	17,756	* 16,317	הכנסות המגזר
18,816	(169)	553	1,776	2,024	14,632	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2006 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
28,474	(7,256)	1,971	10,415	10,371	12,973	מחזור הפעולות
13,735	(346)	548	2,480	915	10,138	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 בספטמבר 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 לדיווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט ישויות שתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים של תאגיד חוץ), התשס"א-2000, חלות עליהן ואשר דוחותיהן הכספיים ערוכים שלא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008.

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

ככפוף 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).