

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2008

בלתי מבוקרים

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**דוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2008**

**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

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

**דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקרים)**

13	דוח סקירה
14	מאזנים מאוחדים
16	דוחות רווח והפסד מאוחדים
18	דוחות על השינויים בהון העצמי
23	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
26	ביאורים לדוחות הכספיים

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 30.9.2008

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, אנו מתכבדים לסקור את נתוני הפעילות של וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") והחברות המאוחדות שלה (להלן יקראו החברה וחברות מאוחדות שלה "הקבוצה") בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008 (להלן - "תקופת הדוח"). הנתונים הכספיים הנכללים בסקירה זאת נקובים בסכומים מדווחים ומתייחסים לקבוצה.

בהתאם לתקנה האמורה, דוח הדירקטוריון לתקופת הביניים מצומצם בהיקפו וכולל הסברים לגבי אירועים ושינויים מהותיים מאוד, שחלו בתקופת הביניים במצב ענייני הקבוצה לעומת האמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2007.

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

### 1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

#### הסביבה העסקית

בספטמבר 2008 הגיע המשבר הכלכלי העולמי, שהחל מספר חודשים לכן עם משבר הסאב-פריים, לשיא, עם קריסתם של מוסדות פיננסיים בינלאומיים והלאמתם של חברות ביטוח ובנקים למשכנתאות. המשבר הפיננסי בעולם משליך על המערכת הפיננסית בישראל בכך שהתנודתיות ואי הוודאות בשוקי ההון המקומיים גדלו בצורה משמעותית, מחירי ניירות הערך בבורסה של תל אביב ירדו, ועלו מרווחי הסיכון של איגרות החוב, בעיקר של איגרות החוב הקונצרניות. בנוסף, אירעו במשק הישראלי במהלך החודשים האחרונים מספר התפתחויות נוספות, בין היתר, תנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ועלייה בשיעורי האינפלציה במשק המקומי.

נראה כי בעקבות המשבר העולמי צפויה ירידה בצמיחה של הכלכלה הגלובאלית, ואף מיתון עולמי, דבר שצפוי להביא להאטה בקצב הצמיחה ואף למיתון במשק הישראלי.

תוצאות המשבר העולמי האמור לעיל לא השפיעו בשלב זה על תוצאותיה הכספיות של החברה.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2008, חל גידול בהכנסות החברה והחברה שמרה על שיעור תפוסה גבוה של כ- 100% בנכסיה המניבים, אשר מושכרים ברובם לתקופות שכירות בינונית עד ארוכות. להערכת החברה, נכון ליום פרסום הדוחות הכספיים, לא חל שינוי משמעותי לרעה בפעילויותיה העסקיות.

ככל שיתעורר משבר בתחום הנדל"ן המניב בארץ, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים יאפשרו 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.

להערכת החברה, המשבר העולמי יתכן וישפיע גם על הכנסות מתחום הנדל"ן המניב בארץ, כאשר תחילה ההשפעה תתבטא בהאטה בביקושים לגידול בשטחים ובספיגת הביקושים שיווצרו בעודפי היצע הקיימים, עם אפשרות לירידת מחירים באזורים בהם יתפתח עודף היצע.

לתנודות בשערי החליפין אין השפעה מהותית על המצב הכספי של החברה וזאת לאור העובדה שעיקר הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם רוב התחייבויותיה הפיננסיות. בשל עובדה זו, עלייה בשערי האינפלציה במשק הישראלי, המתבטאת בעליית המדד, היא הגורם המשפיע על המצב הכספי של החברה, הן בצד הכנסות והן מצד הוצאות המימון.

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

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

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

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

#### **א. השכרת מבנים**

##### **1. השכרת מבנים בארץ**

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

החברה נמצאת בשלבים שונים של בניית מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 14,000 מ"ר באזורי שונים בארץ.

בתקופת הדוח השלימה החברה הקמת מבני תעשייה (המושכרים במלואם), בשטח כולל של כ- 11,150 מ"ר. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הקמת מבנה אחסנה בשטח של כ- 5,300 מ"ר (מושכר במלואו).

בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת כ- 1,500 מ"ר נוספים במתחם המחסנים הלוגיסטיים באזור התעשייה לוד. לאחר רכישה זו, בבעלות החברה כ- 13,030 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר שבמתחם.

בחודש ספטמבר 2008 חתמה חברה מאוחדת על הסכם לרכישת כ- 9,000 מ"ר מתוך כ- 17,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים, משרדים ותעשייה קלה בפארק התעשייה אפק ראש העין. החלקים הנרכשים מושכרים במלואם ל- 25 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 4.9 מיליוני ש"ח. במסגרת עסקת הרכישה, נרכשו גם 100% מהון מניות של חברה אשר מנהלת את כל המתחם. תמורת הרכישה הכוללת הינה 54 מיליוני ש"ח שתמומן ממקורות עצמיים של החברה. ביצוע העסקה מותנה בהסרת עיקול מהנכס או אישור בית משפט למוכר לביצוע העסקה. עד למועד הדוח טרם הושלמה העסקה.

##### **2. השכרת מבנים בחוץ לארץ**

בתקופת הדוח השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקעות בפלויישט, רומניה בשטח כולל של כ- 200 דונם מתוך מתחם של כ- 280 דונם. עלות הקרקעות הינה כ- 4.4 מיליוני אירו. במסגרת השלמת העסקאות שילמה החברה הרומנית את יתרת עלות הרכישה (לאחר תשלום מקדמות בשיעור 10% במועד החתימה של ההסכמים המקדמיים).

בחודש יוני 2008 מכרה חברה רומנית מאוחדת, בבעלות מלאה של החברה, מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר, אשר נמצא בבוקרשט, רומניה (להלן - "המבנה"). המבנה נמכר תמורת כ- 5.7 מיליוני אירו, המשקף את שווי ההוגן באירו, כפי שהוצג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2008.

#### **ב. הקמת מבנים**

בתקופת הדוח סיימה החברה את בניית מבן 13 בפרויקט הבניה העיקרי שלה בנהריה. נכון למועד הדוח, כל 56 יחידות הדיור במבן נמכרו ונמסרו. מדיניות הממשלה בקשר למתן הטבות לרוכשי דירות באזורי הפריפריה הורעה משמעותית בשנים האחרונות וכתוצאה מכך חלה ירידה ניכרת בקצב מכירת הדירות, תהליך שהשפיע על הכנסות החברה מבניה. לפיכך, עם סיום מבן 13, החליטה החברה, לאחר בחינת כדאיות, שלא להמשיכו.

## ג. מתן שירותי ארכיבאות

בחודש ינואר 2008 בוצע שינוי מבני בקבוצה, באופן שתחום הארכיבאות רוכז תחת חברת ח. שירותי ארכיב בע"מ (להלן - "ארכיב") שהינה (החל ממועד השינוי) חברה בת בבעלות מלאה של החברה, שתפעל בתחום מתן שירותי ארכיבאות באמצעות בית הארכיב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ארכיב, ובאמצעות ארכיברים בע"מ ("ארכיברים"), חברה בשליטת ארכיב (החל ממועד השינוי). במסגרת השינוי המבני, הועברו מניות ארכיב מוילאר נכסים (1985) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), לידי החברה, ומניות ארכיברים שבבעלות החברה הועברו לבעלות ארכיב.

נכון ליום 30.09.2008 מנהלת הקבוצה 2,527 אלפי תיבות לעומת 2,410 אלפי תיבות ביום 31.12.2007.

## ד. אחר

בחודש יוני 2008, רכשה חברה בת מאוחדת, בבעלות מלאה של החברה, 78,000 ש"ח ע.ג. מניות רגילות של החברה בעלות של כ- 1.4 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2008 הסמיכה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מר שלמה טיסר, יו"ר דירקטוריון החברה, למלא את תפקיד המנהל הכללי של החברה לתקופה של שלוש שנים ממועד ההחלטה.

## 2. מצב כספי

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 125 מיליוני ש"ח לעומת 121 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה במזומנים ושווי מזומנים בסך 5 מיליוני ש"ח, מעלייה בלקוחות בסך 4 מיליוני ש"ח, ומעלייה במס הכנסה לקבל בסך 5 מיליוני ש"ח המקוזזת מירידה במלאי בניינים למכירה בסך של 6 מיליוני ש"ח ומירידה בהשקעות לזמן קצר בסך 4 מיליוני ש"ח.

יתרת השקעות לזמן קצר הסתכמה ביום 30.9.2008 ב- 2 מיליוני ש"ח לעומת 6 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הקיטון נובע מפרעון חלקי של הלוואה שניתנה והפרשה לירידת ערך יתרת הלוואה ליזם הפרויקט בנהריה בסך 2.5 מיליוני ש"ח בניכוי יתרת פקדון של צד הקשור ליזם הפרויקט אשר הוצגה במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2008 ב- 17 מיליוני ש"ח לעומת 13 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה נובעת בעיקר מגידול ביתרת לקוחות מגזר הארכיבאות בשל גידול בפעילות וכן מגידול בהכנסות לקבל בגין עבודות התאמה שמבצעת החברה עבור שוכרים. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 30.9.2008 בסך 4 מיליוני ש"ח בדומה ליתרת ההפרשה ביום 31.12.2007. ההפרשה נובעת בעיקרה מחובות שוכרים ומקצתה מחובות בגין השכרת ציוד. בגין כל חוב אשר גבייתו מוטלת בספק (שלושה חודשי פיגור) רשמה הקבוצה הפרשה מלאה לחובות מסופקים.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך 14 מיליוני ש"ח, מיוחס לעבודות בפרויקט של הקבוצה בקיבוץ חנתון. היקף המלאי נגזר מעיתוי העברת הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות לרוכש וזאת בהתאם לתקני ה-IFRS.

מלאי מקרקעין לבניה למגורים של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 38 מיליוני ש"ח, לעומת 43 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה נובעת מהפרשי תרגום של פעילות חוץ אשר נזקפו לקרן הון.

יתרת הלוואות וחייבים לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2008 ב- 12 מיליוני ש"ח, לעומת 7 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת ממתן הלוואה לצד ג'.

הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית של הקבוצה הסתכמו ביום 30.9.2008 ב- 26 מיליוני ש"ח לעומת 28 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. הירידה נובעת בעיקר בשל סיווג הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית המיוחסות לנכסים שבנייתם הושלמה במהלך תקופת הדוח לנדל"ן להשקעה ומהפחתה תקופתית.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 588 מיליוני ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31.12.2007. בתקופת הדוח חלה ירידה בשל מכירת נכס בסך 30 מיליוני ש"ח ומיון לקרן הון בחובה, בשל הפרשי תרגום פעילות חוץ, בסך 2 מיליוני ש"ח, אשר קוזזה מעלייה בשל סווג נכסים שבנייתם הושלמה

במהלך תקופת הדוח מרכוש קבוע ומהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית בסך 19 מיליוני ש"ח, בשל רכישת נדל"ן להשקעה בסך 7 מיליוני ש"ח ובשל עליית שווי בסך 6 מיליוני ש"ח.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 139 מיליוני ש"ח לעומת 108 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה נובעת מהשקעה במקרקעין בסך 27 מיליוני ש"ח, מהשקעה במבנים בסך 28 מיליוני ש"ח והשקעה בצידוד תפעולי בסך 4 מיליוני ש"ח, שקוזזה בשל סיווג לנדל"ן להשקעה בגין נכסים שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח בסך 17 מיליוני ש"ח, מפחת תקופתי בסך 6 מיליוני ש"ח וכן מיון לקרן הון בחובה, בשל הפרשי תרגום פעילות חוץ, בסך 5 מיליוני ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 30.9.2008 ב- 97 מיליוני ש"ח לעומת 96 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בזכאים ויתרות זכות בסך 9 מיליוני ש"ח, מעלייה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך 2 מיליוני ש"ח אשר קוזזה מירידה במס הכנסה לשלם בסך 2 מיליוני ש"ח מירידה בשווי ההוגן של כתבי אופציות שהונפקו, בשל פקיעתן ביום 31.3.2008 בסך 3 מיליוני ש"ח, מירידה במקדמות מרוכשי דירות בסך 2 מיליוני ש"ח ומירידה בחלות שוטפת של אג"ח הניתנות להמרה במניות בסך 3 מיליוני ש"ח בשל פדיון מוקדם.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 30.9.2008 ב- 26 מיליוני ש"ח לעומת 17 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מראש של הקבוצה בסך 5 מיליוני ש"ח, ומעלייה בהוצאות ריבית לשלם בסך 5 מיליוני ש"ח, אשר קוזזה מקיטון בפקדונות שוכרים בסך 1 מיליוני ש"ח.

התחייבויותיה של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 30.9.2008 ב- 358 מיליוני ש"ח לעומת 338 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת מגידול בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך 50 מיליוני ש"ח, עליית ערך אגרות החוב בסך 15 מיליוני ש"ח, עליית ערך הלוואות לזמן ארוך בסך 1 מיליוני ש"ח והפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה בסך 2 מיליוני ש"ח. מנגד, ירידה בעיקר מפדיון ומפדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה בסך 26 מיליוני ש"ח, מפדיון אג"ח בסך 8 מיליוני ש"ח, מפרעון התחייבות לתאגידים בנקאיים בסך 8 מיליוני ש"ח, מירידה בשווי ההוגן של מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה בסך 4 מיליוני ש"ח ומירידה במיסים נדחים בסך 2 מיליוני ש"ח.

ההון העצמי המיוחס לבעלי זכויות הוניות, של החברה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 477 מיליוני ש"ח לעומת 468 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2007. העלייה בתקופת הדוח נובעת מהרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה לתקופה בסך 22 מיליוני ש"ח, אשר קוזזה מגידול בקרן הון בחובה מהפרשי תרגום בסך 11 מיליוני ש"ח ומגידול של 2 מיליוני ש"ח ביתרת מניות החברה המוחזקת ע"י חברה מאוחדת.

ההון העצמי, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, של החברה הסתכם ביום 30.9.2008 ב- 16 לעומת כ- 17 מיליוני ש"ח, ביום 31.12.2007. הירידה בתקופת הדוח נובעת מדיבידנד שחולק בסך 3 מיליוני ש"ח, אשר קוזז מהרווח הנקי לתקופה, המיוחס לזכויות המיעוט בסך 2 מיליוני ש"ח.

### **3. תוצאות הפעולות**

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

הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים בתקופת הדוח הסתכמו בסך 9 מיליוני ש"ח לעומת 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 16 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 ההכנסות הסתכמו בסך 346 אלפי ש"ח לעומת 6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח נמסרו יתרת הדירות במבנן 13 בפרויקט החברה בנהריה. הכנסות מהקמת המבנים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש, וזאת בהתאם לתקני ה-IFRS.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בתקופת הדוח בסך 46 מיליוני ש"ח לעומת 40 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 55 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו ההכנסות בסך 15 מיליוני ש"ח לעומת 14 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר בשל רכישת נכסים מניבים ובשל נכסים שבנייתם הושלמה במהלך שנת 2008.

הכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הסתכמו בתקופת הדוח בסך 6 מיליוני ש"ח, לעומת 9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 10 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו הכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך 3 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה לא היו הכנסות מעליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר בגין נכסים מניבים שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 36 מיליוני ש"ח לעומת 32 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 44 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו ההכנסות בסך של 12 מיליוני ש"ח לעומת 11 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת מעלייה במספר התיבות המנוהלות.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מדמי שכירות ציוד. בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות בסך 5 מיליוני ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד והכנסות בסך 6 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו ההכנסות בסך 1 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

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

סך הכל	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	השכרת* מבנים	הקמת מבנים	
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008</u>					
68,452	2,140	16,800	48,791	721	סכום שיעור
67%	42%	47%	95%	8%	
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007</u>					
64,236	2,082	15,069	45,942	1,143	סכום שיעור
67%	44%	47%	94%	11%	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008</u>					
22,887	432	5,392	17,063	-	סכום שיעור
73%	35%	45%	95%	0%	
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007</u>					
19,120	722	4,483	13,431	484	סכום שיעור
59%	49%	42%	93%	8%	
<u>בשנת 2007</u>					
85,146	2,515	19,711	61,044	1,876	סכום שיעור
65%	39%	45%	94%	12%	

\* כולל עליית שווי נדל"ן להשקעה.

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 1,056 אלפי ש"ח לעומת 810 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,310 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו הוצאות המכירה בסך 236 אלפי ש"ח לעומת 257 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המכירה בתקופת הדוח נבעו בעיקר בשל הוצאות שיווק בחברות הארכיב וכן בשל הוצאות שיווק נהריה הירוקה, אשר היקפן נקבע מעת לעת על ידי החברה בהתאם לתנאי השוק השוררים באותה תקופה.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך 13,979 אלפי ש"ח לעומת 12,009 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 16,078 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 4,606 אלפי ש"ח לעומת 3,531 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהתחייבות האקטוארית (נטו) בגין הטבות לעובדים, מעליה בתרומות כאמור להלן וכן גידול בהפרשות לחומ"ס. הוצאות הנהלה וכלליות מושפעות מבנוס ליו"ר הדיריקטוריון של החברה, אשר נגזר מרווח הקבוצה.

הוצאות הקבוצה כללו בתקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 1,237 אלפי ש"ח לעומת 787 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,070 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו התרומות בסך 220 אלפי ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום עד כ- 3% מהרווח מפעולות רגילות (ללא מרכיב השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה) למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון, נטו בסך 22,042 אלפי ש"ח לעומת 9,645 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והוצאה בסך 10,439 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, בהם שיעור עליית המדד אליו צמודות ההלוואות מהבנקים, אגרות החוב ושיעור השינוי בשערי מט"ח. העלייה בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית המדד הידוע בשיעור של כ- 5% לעומת עלייה בשיעור של כ- 2.8% בתקופה המקבילה אשתקד. וכן בשל ריבית והצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה במהלך שנת 2007, ירידה בשער החליפין של האירו ופדיון מוקדם של אג"ח הניתנות להמרה במניות אשר קוזזה מעלייה בהכנסות המימון בתקופת הדוח כתוצאה מירידה בשווי ההוגן של כתבי אופציה, אשר פקעו ביום 31.3.2008, ומירידה בשווי מרכיב ההמרה של אגרות החוב להמרה.

הכנסות אחרות נטו (כולל רווח הון ממימוש רכוש קבוע) הסתכמו בתקופת הדוח בסך של 1,025 אלפי ש"ח לעומת הוצאות בסך 894 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והוצאות (נטו) בסך 1,691 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו הכנסות אחרות (נטו) בסך 869 אלפי ש"ח, אשר נבעו בעיקר מרווח הון בגין מימוש רכוש קבוע, לעומת הכנסות אחרות (נטו) בסך 116 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות בשנת 2007 נבעו בעיקר בשל הפרשה להפסד בגין נכס מקרקעין.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של 8,433 אלפי ש"ח, לעומת 10,967 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 14,429 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכמו הוצאות המס בסך 1,990 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מס בסך 2,409 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון ושערוך נדל"ן להשקעה.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה, הסתכם ב- 21,780 אלפי ש"ח, לעומת 28,216 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 41,193 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה בסך 4,843 אלפי ש"ח לעומת 6,912 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי בתקופת הדוח, המיוחס לבעלי זכויות המיעוט, הסתכם ב- 2,187 אלפי ש"ח לעומת 1,695 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 6 אלפי ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 הסתכם חלק המיעוט ברווח בסך 593 אלפי ש"ח לעומת 667 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### **4. תזרימי מזומנים**

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו בסך 41 מיליוני ש"ח, לעומת 37 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 57 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 נבעו לקבוצה מפעילות שוטפת 8 מיליוני ש"ח לעומת 16 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי שערוך נדל"ן להשקעה, עליית ערך אגרות חוב, הפסד בגין פדיון מוקדם של אג"ח הניתנות להמרה במניות ושערוך כתבי אופציה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי וחיובים וזכאים.

בתקופת הדוח שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 39 מיליוני ש"ח לעומת 123 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו- 148 מיליוני ש"ח בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 15 מיליוני ש"ח לעומת 80 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים בתקופת הדוח שימשו בעיקר להשקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה וממימוש רכוש קבוע.

בתקופת הדוח נבעו מפעילות מימון מזומנים בסך 4 מיליוני ש"ח לעומת 123 מיליוני ש"ח שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 114 מיליוני ש"ח שנבעו בשנת 2007 כולה. ברבעון השלישי של שנת 2008 נבעו מפעילות מימון מזומנים בסך 28 מיליוני ש"ח לעומת 2 מיליוני ש"ח אשר שימשו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים בתקופת הדוח נבעו מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, אשר קוזזה בעיקר ע"י פרעון הלוואות לזמן ארוך, פדיון אגרות חוב ואגרות החוב להמרה וכן פדיון מוקדם של אגרות החוב להמרה.

## 5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בתקופת הדוח, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 30.9.2008 הסתכמה לסך של 248 מיליוני ש"ח (כולל חלויות שוטפות), אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 30.9.2008 ב- 13 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתן ביום 30.9.2008 הסתכמה ב- 60 מיליוני ש"ח כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 12 מיליוני ש"ח, ומקדמות מרוכשי דירות בסך 21 מיליוני ש"ח.

בחודש ספטמבר 2008 נטלה החברה הלוואה בסך 50 מיליוני ש"ח מתאגיד בנקאי. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%. ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים שווים במהלך 10 השנים הבאות.

בתקופת הדוח, רכשה החברה מחברה בת מאוחדת, בבעלות מלאה, 25,521,771 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 2) הניתנות להמרה למניות, (להלן: "אג"ח להמרה") תמורת כ- 28 מיליוני ש"ח.

כמו כן, אישר דירקטוריון החברה, המשך רכישה עצמית של אג"ח להמרה בהיקף כספי של עד 40 מיליון ש"ח. ביצוע הרכישה, על פי החלטה זו, יתבצע מעת לעת, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שיקבעו על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה. בהתאם להחלטה זו, רכשה החברה עד ליום 30.9.2008 סך של 14,405,324 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 16 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה סך של 1,204,332 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 1,321 אלפי ש"ח.

על פי סעיף 3.5.8 לתשקיף ההנפקה מיום 18 במרס 2004, אג"ח להמרה שתירכשנה ע"י החברה תימחקנה מהמסחר בבורסה ותבטלנה.

לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה רכישה עצמית של אג"ח (סדרה ד') בסך של 25,000 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 21 אלפי ש"ח. כמו כן, רכשה חברה בת מאוחדת בבעלות מלאה של החברה, אג"ח (סדרה ד') בסך של 50,000 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 38 אלפי ש"ח.

## 6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

## 7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה ולהקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית היורו והכתר השבדי, ביצעה הקבוצה במהלך תקופת הדוח מספר עסקאות אקדמה (FORWARD).

מטרת העסקאות הינה הגנה תזרימית על תשלום הנקוב במט"ח המיועד להשקעה בציוד תפעולי במגזר הארכיבי. בתקופת הדיווח רשמה הקבוצה הפסד של 154 אלפי ש"ח בגין עסקאות הגנה עתידיות. מבחינה חשבונאית לא נרשמה עסקה זו כעסקת גידור.

**פוזיציות בנגזרים ליום 30.9.2008 (באלפי ש"ח) :**

<u>קניה/מכירה</u>	<u>ערך נקוב</u>	<u>שווי הוגן</u>
אירו/ש"ח	5,818	(69)
כתר שבדי/ש"ח	1,577	(85)

8. **מאזן לפי בסיסי הצמדה**

ליום 30.9.2008 (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה							
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
74,696	-	998	21,998	2,655	-	49,045	מזומנים ושווי מזומנים
2,089	-	298	1,726	-	-	65	הלוואות וחייבים
17,249	-	13	89	-	-	17,147	לקוחות
10,257	-	798	-	-	6,266	3,193	חייבים ויתרות חובה
6,733	-	358	-	-	6,375	-	מס הכנסה לקבל
14,241	14,241	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
125,265	14,241	2,465	23,813	2,655	12,641	69,450	
37,778	37,778	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
11,972	-	46	5,060	-	-	6,866	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
53	53	-	-	-	-	-	נכס בגין הטבות לעובדים, נטו
25,782	25,782	-	-	-	-	-	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
587,777	587,777	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
139,107	139,107	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
10,468	10,468	-	-	-	-	-	רכוש אחר
6,732	6,732	-	-	-	-	-	מוניטין
3,341	3,341	-	-	-	-	-	מסים נדחים, נטו
823,010	811,038	46	5,060	-	-	6,866	
948,275	825,279	2,511	28,873	2,655	12,641	76,316	<b>סך הכל נכסים</b>
							<b>התחייבויות</b>
13,371	-	-	-	-	13,158	213	אשראי מתאידיים בנקאיים
12,489	-	344	22	-	-	12,123	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,391	-	-	-	-	6,391	-	חלות שוטפת של אגרות חוב
16,444	-	-	-	-	16,444	-	הניתנות להמרה
26,486	-	175	477	446	10,982	14,406	חלות שוטפת בגין אגרות חוב מוסדיים
20,941	-	-	-	-	-	20,941	זכאים ויתרות זכות
1,258	-	4	-	-	1,254	-	מקדמות מרוכשי דירות
97,380	-	523	499	446	48,229	47,683	מס הכנסה לשלם
59,822	-	-	3,350	-	56,472	-	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ולנותני
15,798	-	-	-	-	15,798	-	אשראי אחרים
703	-	-	-	-	-	703	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
209,626	-	-	-	-	209,626	-	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
68,260	68,260	-	-	-	-	-	אגרות חוב מוסדיים
4,045	4,045	-	-	-	-	-	מסים נדחים, נטו
358,254	72,305	-	3,350	-	281,896	703	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
455,634	72,305	523	3,849	446	330,125	48,386	<b>סך הכל התחייבויות</b>
492,641	752,974	1,988	25,024	2,209	(317,484)	27,930	<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>
484,235	736,318	3,194	29,861	723	(301,247)	15,386	<b>נכסים בניכוי התחייבויות ליום 31.12.2007</b>

כאמור לעיל, רובן המכריע של הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן.

## 9. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	רווח מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(222)	(111)	(25,854)	110	219	המכשיר הרגיש
(436)	(217)	(68,247)	216	430	אגרות חוב להמרה - סחיר
(5,061)	(2,501)	(145,455)	2,445	4,834	אגרות חוב למוסדיים
(1,072)	(532)	(70,079)	525	1,042	אגרות חוב - סחיר
					הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(6,791)	(3,361)	(309,635)	3,296	6,525	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		
ירידה של 0.2%	ירידה של 0.1%		עליה של 0.1%	עליה של 0.2%	
(25)	(13)	12,641	13	25	המכשיר הרגיש
10	5	(5,139)	(5)	(10)	רכוש שוטף
52	26	(25,854)	(26)	(52)	התחייבויות שוטפות
136	68	(68,247)	(68)	(136)	אגרות חוב להמרה - סחיר
291	145	(145,455)	(145)	(291)	אגרות חוב למוסדיים
140	70	(70,079)	(70)	(140)	אגרות חוב - סחיר
					הלוואות לזמן ארוך מבנקים
604	301	(302,133)	(301)	(604)	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

### מבחן רגישות לשינויים בשער האירו

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(2,381)	(1,191)	23,813	1,191	2,381	המכשיר הרגיש
(506)	(253)	5,060	253	506	רכוש שוטף
50	25	(499)	(25)	(50)	הלוואות וחיובים לזמן ארוך
335	168	(3,350)	(168)	(335)	התחייבויות שוטפות
(575)	(287)	(69)	287	575	התחייבויות לזמן ארוך
					עסקת אקדמה
(3,077)	(1,538)	24,955	1,538	3,077	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

### מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(266)	(133)	2,655	133	266	המכשיר הרגיש
45	22	(446)	(22)	(45)	רכוש שוטף
					התחייבויות שוטפות
(221)	(111)	2,209	111	221	סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

## מבחן רגישות לשינויים בשער הליי

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש רכוש שוטף יתרת חובה לזמן ארוך התחייבויות שוטפות סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה
ירידה של 10%	ירידה של 5%	עליה של 5%	עליה של 10%		
(247)	(123)	2,465	123	247	
(5)	(2)	46	2	5	
52	26	(523)	(26)	(52)	
(200)	(99)	1,988	99	200	

## מבחן רגישות לשינויים בשער הכתר השבדי

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	רווח מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש עסקת אקדמה
ירידה של 10%	ירידה של 5%	עליה של 5%	עליה של 10%		
(149)	(75)	(85)	75	149	

השווי ההוגן של הלוואות ואגרות החוב מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות ולאגרות חוב דומות, בעלות מאפיינים דומים (ליום 30.9.2009 שיעור הריבית המשוקלל להלוואות צמודות למדד הינו 5% ולאגרות חוב צמודות למדד הינו 5.5%).

השווי ההוגן של המכשירים הרגישים הכלולים בהון חוזר בדרך כלל זהה או קרוב לערכם במאזן.

## 10. 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 שישומה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה.

יו"ר דירקטוריון ומנכ"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 26 בנובמבר 2008, והשתתפו בה חברי הדירקטוריון: שלמה טיסר, מיכל טיסר, רון פיש, אברהם בורג, דוד מימון, רמי דותן, וכן נציגים מטעם רואה החשבון המבקר. לפרטים אודות חברי הדירקטוריון ר' תקנה 26 לחלק ד' בדוח התקופתי לשנת 2007.

בשם הדירקטוריון:

שלמה טיסר	רון פיש
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	חבר דירקטוריון

תאריך החתימה: 26 בנובמבר 2008

לכבוד  
הדירקטוריון של  
וילאר אינטרנשיונל בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים  
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של וילאר אינטרנשיונל בע"מ וחברות מאוחדות שלה ליום 30 בספטמבר 2008, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתשעה ושלושה 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 כספיים ביניים של חברות מאוחדות ושל חברות מאוחדות באיחוד יחסי שאוחדו ואשר נכסיהן מהווים כ- 12.64% מכלל הנכסים הכלולים במאזן הביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2008 והכנסותיהן לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך מהוות כ- 0.80% וכ- 0.18%, בהתאמה, מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות רווח והפסד המאוחדים לתקופות הביניים.

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

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

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

ירושלים, 26 בנובמבר 2008

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**מאזנים מאוחדים**

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

<u>31.12.2007</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2008</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
70,563	86,130	74,696	מזומנים ושווי מזומנים
6,105	6,154	2,089	השקעות לזמן קצר
12,553	12,785	17,249	לקוחות
9,914	18,332	10,257	חייבים ויתרות חובה
1,523	4,895	6,733	מס הכנסה לקבל
* 19,918	23,244	14,241	מלאי בניינים למכירה
<u>120,576</u>	<u>151,540</u>	<u>125,265</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
42,828	42,877	37,778	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
7,021	6,857	11,972	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
45	-	53	נכס בגין הטבות לעובדים, נטו
27,748	24,475	25,782	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
588,207	584,990	587,777	נדל"ן להשקעה
107,700	95,752	139,107	רכוש קבוע, נטו
* 11,410	10,864	10,468	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,732	6,732	6,732	מוניטין
6,209	8,068	3,341	מסים נדחים, נטו
<u>797,900</u>	<u>780,615</u>	<u>823,010</u>	
<u>918,476</u>	<u>932,155</u>	<u>948,275</u>	

\* ראה ביאור 3.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**מאזנים מאוחדים**

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

<u>31.12.2007</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2008</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

**התחייבויות והון עצמי**

**התחייבויות שוטפות:**

10,874	10,554	13,371	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13,000	10,324	12,489	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,919	9,919	6,391	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
15,660	15,660	16,444	חלות שוטפת של אגרות חוב
17,343	32,170	26,486	זכאים ויתרות זכות
22,554	21,615	20,941	מקדמות מרוכשי דירות
3,470	4,197	1,258	מס הכנסה לשלם
3,233	3,329	-	כתבי אופציות שהונפקו
<u>96,053</u>	<u>107,768</u>	<u>97,380</u>	

**התחייבויות לא שוטפות:**

19,297	20,401	59,822	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
32,135	31,193	15,798	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
5,070	8,322	703	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
207,207	214,965	209,626	אגרות חוב
70,718	71,501	68,260	מסים נדחים, נטו
3,761	3,725	4,045	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>338,188</u>	<u>350,107</u>	<u>358,254</u>	

**הון עצמי:**

48,328	48,820	35,545	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
<u>419,193</u>	<u>406,216</u>	<u>440,973</u>	הון מניות נפרע וקרנות הון עודפים
<u>467,521</u>	<u>455,036</u>	<u>476,518</u>	

**הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות מיעוט:**

16,714	19,244	16,123	זכויות המיעוט
<u>484,235</u>	<u>474,280</u>	<u>492,641</u>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<u>918,476</u>	<u>932,155</u>	<u>948,275</u>	

26.11.2008

אסף סיריציאנו  
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.**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	30.9.2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
16,283	5,739	346	9,990	9,128	<b>הכנסות</b>
54,999	14,492	14,759	39,547	45,574	הקמת מבנים
9,958	-	3,137	9,109	5,994	השכרת מבנים
43,643	10,766	11,984	32,308	36,049	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,449	1,476	1,228	4,723	5,037	מתן שירותי ארכיבאות
131,332	32,473	31,454	95,677	101,782	אחרות
14,407	5,255	346	8,847	8,407	<b>עלות ההכנסות</b>
3,913	1,061	833	2,714	2,777	הקמת מבנים
23,932	6,283	6,592	17,239	19,249	השכרת מבנים
3,934	754	796	2,641	2,897	מתן שירותי ארכיבאות
46,186	13,353	8,567	31,441	33,330	אחרות
85,146	19,120	22,887	64,236	68,452	<b>רווח גולמי</b>
1,310	257	236	810	1,056	הוצאות מכירה ושיווק
16,078	3,531	4,606	12,009	13,979	הוצאות הנהלה וכלליות
1,170	-	209	-	209	הוצאות תפעוליות אחרות
( 521 )	116	1,078	( 894 )	1,234	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
66,067	15,448	18,914	50,523	54,442	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
( 23,462 )	( 9,305 )	( 12,458 )	( 16,559 )	( 30,644 )	הוצאות מימון
13,023	3,845	970	6,914	8,602	הכנסות מימון
55,628	9,988	7,426	40,878	32,400	<b>רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה</b>
14,429	2,409	1,990	10,967	8,433	מסים על ההכנסה
41,199	7,579	5,436	29,911	23,967	<b>רווח נקי</b>
41,193	6,912	4,843	28,216	21,780	<b>רווח נקי מיוחס ל:</b>
6	667	593	1,695	2,187	בעלי זכויות הוניות בחברה
41,199	7,579	5,436	29,911	23,967	זכויות המיעוט
					<b>סה"כ רווח נקי</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:
2.65	0.44	0.31	1.82	1.40	רווח בסיסי למניה
15,545	15,579	15,501	15,534	15,546	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב
2.07	0.24	0.31	1.49	1.28	רווח בדילול מלא למניה
17,629	17,533	16,711	17,672	17,062	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות		פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר	
						שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר			
484,235	16,714	467,521	( 64,574 )	419,193	696	( 653 )	21,265	62,851	28,743	יתרה ליום 1.1.2008 (מבוקר)
( 11,399 )		( 11,399 )			( 11,399 )					שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008
-		-				( 48 )		48		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
( 1,384 )		( 1,384 )	( 1,384 )							זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
( 2,778 )	( 2,778 )									רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
23,967	2,187	21,780		21,780						דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
492,641	16,123	476,518	( 65,958 )	440,973	( 10,703 )	( 701 )	21,265	62,899	28,743	רווח נקי
										יתרה ליום 30.9.2008

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

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר	
438,243	17,549	420,694	( 64,574 )	378,000	-	( 616 )	20,802	58,492	28,590	יתרה ליום 1.1.2007 (מבוקר)
										<b>שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007</b>
										התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
1,652		1,652			1,652					
4,030		4,030						3,891	139	המרת אגרות חוב למניות
-		-				( 32 )		32		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
444		444						430	14	מימוש כתבי אופציות למניות
29,911	1,695	28,216		28,216						רווח נקי
<u>474,280</u>	<u>19,244</u>	<u>455,036</u>	<u>( 64,574 )</u>	<u>406,216</u>	<u>1,652</u>	<u>( 648 )</u>	<u>20,802</u>	<u>62,845</u>	<u>28,743</u>	<b>יתרה ליום 30.9.2007</b>

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

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת		קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה		קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון הנפרע בלתי מבוקר
			מאוחזקת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר		מניות החברה בלתי מבוקר	מניות החברה בלתי מבוקר			
495,631	18,308	477,323	( 65,958 )	436,130	( 5,055 )	( 682 )	21,265	62,880	28,743	יתרה ליום 1.7.2008 (בלתי מבוקר)
( 5,648 )		( 5,648 )		( 5,648 )						שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2008:
					( 5,648 )					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
-		-				( 19 )		19		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
( 2,778 )	( 2,778 )									רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת
										דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
5,436	593	4,843		4,843						רווח נקי
<u>492,641</u>	<u>16,123</u>	<u>476,518</u>	<u>( 65,958 )</u>	<u>440,973</u>	<u>( 10,703 )</u>	<u>( 701 )</u>	<u>21,265</u>	<u>62,899</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2008

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

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007**

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה										
סך הכל בלתי מבוקר	זכויות המיעוט בלתי מבוקר	סך הכל בלתי מבוקר	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת בלתי מבוקר	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בלתי מבוקר	הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה בלתי מבוקר	קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בלתי מבוקר	פרמיה על מניות בלתי מבוקר	הון המניות הנפרע בלתי מבוקר	
466,770	18,577	448,193	( 64,574 )	399,304	1,767	( 627 )	20,802	62,779	28,742	יתרה ליום 1.7.2007 (בלתי מבוקר)
( 115 )		( 115 )			( 115 )					שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007:
										התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
-		-				( 21 )		21		זקיפת ריבית על הלוואות שניתנו למימון רכישת מניות החברה
46		46						45	1	מימוש כתבי אופציות למניות
7,579	667	6,912		6,912						רווח נקי
<u>474,280</u>	<u>19,244</u>	<u>455,036</u>	<u>( 64,574 )</u>	<u>406,216</u>	<u>1,652</u>	<u>( 648 )</u>	<u>20,802</u>	<u>62,845</u>	<u>28,743</u>	יתרה ליום 30.9.2007

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

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007**

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2007	30.9.2008
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
41,199	7,579	5,436	29,911	23,967
-	-	209	-	209
8,523	1,978	2,321	6,224	6,904
4,198	571	2,989	3,824	3,219
( 491 )	( 116 )	( 1,257 )	( 523 )	( 1,413 )
1,012	-	-	1,012	-
888	728	160	852	757
463	-	-	-	-
-	-	1,855	-	1,855
10,723	7,535	6,285	8,740	14,860
( 11,026 )	( 6,691 )	( 241 )	( 6,806 )	( 3,557 )
351	( 96 )	-	473	( 3,233 )
( 46 )	( 101 )	251	119	458
( 316 )	( 42 )	( 23 )	( 268 )	55
1,161	1,214	( 113 )	252	1,467
( 9,958 )	-	( 3,137 )	( 9,109 )	( 5,994 )
46,681	12,559	14,735	34,701	39,554
( 3,304 )	( 761 )	( 1,370 )	( 1,013 )	( 4,743 )
760	( 7,961 )	547	( 8,484 )	( 1,593 )
6,388	3,637	( 35 )	3,052	5,677
2,584	( 211 )	1,156	( 92 )	2,054
2,918	11,379	( 1,215 )	11,009	7,611
986	( 2,269 )	( 6,254 )	( 1,659 )	( 7,422 )
340	73	120	( 331 )	276
57,353	16,446	7,684	37,183	41,414

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**  
רווח נקי לפי דוח רווח והפסד  
התאמות בגין:  
הפרשה לירידת ערך הלוואה  
פחת והפחתות  
מסים נדחים, נטו  
רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו  
הפרשה להפסד בגין רכוש קבוע  
עליית ערך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים  
ויתור של בעל שליטה על שכר  
הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב  
עליית ערך אגרות חוב  
ירידת שווי הוגן מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה  
עליית (ירידת) שווי הוגן של כתבי אופציה  
שחיקת (עליית ערך) הלוואות לזמן ארוך שניתנו  
ירידת (עליית ערך) הלוואות וחייבים  
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**  
עליה בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה  
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
מס הכנסה, נטו  
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

**מזומנים נטו מפעילות שוטפת**

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2007	30.9.2008
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
( 615 )	( 615 )	-	( 615 )	-
( 58,383 )	( 47,017 )	( 12,549 )	( 76,886 )	( 59,180 )
( 38,741 )	-	( 225 )	-	( 566 )
( 52,199 )	( 43,027 )	-	( 47,889 )	( 6,500 )
6,555	242	1,257	6,300	1,525
-	-	-	-	29,762
( 6,683 )	( 1,063 )	( 45 )	( 5,344 )	( 45 )
-	11,253	-	-	-
1,219	( 28 )	1,462	1,122	1,462
827	-	( 5,013 )	825	( 5,409 )
-	-	-	( 223 )	-
( 148,020 )	( 80,255 )	( 15,113 )	( 122,710 )	( 38,951 )
149,080	-	-	149,080	-
1,558	-	50,000	-	50,392
( 9,981 )	( 2,510 )	( 2,762 )	( 7,400 )	( 8,047 )
( 15,415 )	-	-	( 7,584 )	( 7,861 )
( 9,696 )	-	-	( 9,696 )	( 9,958 )
-	-	( 16,368 )	-	( 16,368 )
( 1,097 )	36	( 41 )	( 1,301 )	( 80 )
320	25	-	308	-
-	-	-	-	( 1,384 )
( 841 )	-	( 2,778 )	-	( 2,778 )
113,928	( 2,449 )	28,051	123,407	3,916
23,261	( 66,258 )	20,622	37,880	6,379
47,809	152,621	56,293	47,809	70,563
( 507 )	( 233 )	( 2,219 )	441	( 2,246 )
70,563	86,130	74,696	86,130	74,696

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')  
רכישה והשקעה ברכוש קבוע  
רכישה והשקעה במלאי מקרקעין לבניה למגורים  
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית  
מקדמה שניתנה בגין רכישת רכוש קבוע  
גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו  
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך  
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

**מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים  
פדיון אגרות חוב  
פדיון אגרות חוב להמרה  
פדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי  
אחרים, נטו  
מימוש כתבי אופציה למניות  
רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת  
דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת

**מזומנים, נטו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
( 219 )	( 219 )	-	( 219 )	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
34	34	-	34	-	רכוש קבוע
800	800	-	800	-	מוניטין שנוצר ברכישה
<u>615</u>	<u>615</u>	<u>-</u>	<u>615</u>	<u>-</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,030	-	-	4,030	-	המרת אגרות חוב למניות
125	-	-	115	-	המרת כתבי אופציה למניות
4,241	-	-	-	-	חייבים בגין רכוש קבוע
<u>37</u>	<u>2,278</u>	<u>-</u>	<u>4,223</u>	<u>-</u>	זכאים בגין רכוש קבוע

**נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2007	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
11,641	5,426	163	10,962	4,689	ריבית ששולמה (לרבות ריבית שהוונה)
2,413	1,287	590	1,983	1,150	ריבית שהתקבלה
841	-	2,778	-	2,778	דיבידנד ששולם
<u>8,629</u>	<u>2,288</u>	<u>7,703</u>	<u>5,972</u>	<u>13,626</u>	מסים על הכנסה

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



## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

#### ביאור 1 - כללי (המשך)

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

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

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

<u>31.12.2007</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2008</u>	
101.9	101.9	107.0	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
3.85	4.01	3.42	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
5.66	5.69	4.99	אירו (בש"ח ל-1 אירו)
1.57	1.70	1.34	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 תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2007</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2008</u>	<u>30.9.2007</u>	<u>30.9.2008</u>	
%	%	%	%	%	
2.83	2.52	2.10	2.79	5.00	שיעורי העליה (ירידה) של:
(8.97)	(5.56)	2.06	(5.28)	(11.05)	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
1.71	(0.41)	(5.39)	2.26	(11.65)	דולר של ארה"ב
(4.80)	(7.10)	(7.68)	3.03	(14.57)	אירו
					ליי רומני חדש

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

#### ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים

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

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

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

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

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

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

##### ד. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

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

##### ה. צירופי עסקים

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### 1. עסקאות משותפות

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

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

עסקה משותפת יכולה להיות באחת מהצורות הבאות:

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

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

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

(א) בנכסים בהם היא שולטת ובהתחייבויות שהתהוו לה.

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

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

(א) בחלקה בנכסים בשליטה משותפת.

(ב) בהתחייבויות כלשהן שהתהוו לה.

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

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

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

##### 2. דוחות כספיים נפרדים

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

1. חברות בנות - לפי עלות.

2. ישויות בשליטה משותפת - לפי עלות.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### ח. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

##### ט. הצמדה

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

##### י. פעילות חוץ

1. תרגום של פעילות חוץ:

הדוחות הכספיים של פעילות החוץ, יתורגמו למטבע ההצגה של החברה בהתאם לאמור בביאור ג(2) לעיל, לעניין תרגום למטבע הצגה כאשר מטבע הפעילות הינו שונה.

הלוואות ויתרות כספיות אחרות חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ של הקבוצה ושאינן כוונה לסלק אותן ולא צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות החוץ. הפרשי השער הנובעים מההשקעה זו נזקפים ישירות להון העצמי.

2. מימוש פעילות חוץ:

בעת מימוש פעילות חוץ, הסכום המצטבר של הפרשי שער המתייחסים לאותה פעילות חוץ אשר נדחו כרכיב נפרד בהון העצמי, יוכר בדוח רווח והפסד באותה תקופה בה הוכר הרווח או ההפסד ממימוש פעילות החוץ.

##### יא. שווי מזומנים

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

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

**י.ב. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים**

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

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

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

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

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

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

**2. התחייבויות פיננסיות**

התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

(א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבות פיננסיות מוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהן לשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו נמדדות בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת - התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אגרות חוב או הלוואות מבנקים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

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

(א) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת - סכום ההפסד הינו ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד נזקף לדוח רווח והפסד. לעניין לקוחות, הפרשה לחובות מסופקים מוכרת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שהחברה לא תוכל לגבות את הסכומים להם היא זכאית. יתרת לקוחות מוצגת נטו בקיזוז יתרת הפרשה לחובות מסופקים.

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

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

(ג) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן כזמינים למכירה - ההפרש בין עלות הרכישה (בניכוי החזרי קרן והפחתות כלשהן) לבין השווי ההוגן בניכוי הפסד מירידת ערך בגין אותו נכס פיננסי שנזקף בעבר לדוח רווח והפסד, יעבר מההון העצמי לדוח רווח והפסד.

הפסדים מירידת ערך, שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין מכשיר הוני, לא יבוטלו דרך דוח רווח והפסד.

אם, בתקופה עוקבת, השווי ההוגן של מכשיר חוב, עולה, והעלייה בשווי המכשיר מיוחסת לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת ערך, ההפסד מירידת הערך יבוטל דרך דוח רווח והפסד.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 4. שווי הוגן

(א) שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

(ב) הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

(ג) אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, החברה קובעת שווי הוגן על-ידי שימוש בטכניקת הערכה כדי לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים. טכניקת ההערכה שנבחרה עושה שימוש מירבי בנתוני שוק ומבוססת מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לחברה. הטכניקה מתייחסת לכל הגורמים שהמשתתפים בשוק היו שוקלים בקביעת המחיר והיא עקבית עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת מכשירים פיננסיים. מידי תקופה החברה מכיילת את טכניקת ההערכה ובודקת את תקפותה תוך שימוש במחירי עסקאות שוק שוטפות הניתנות לצפייה באותו מכשיר (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על מידע שוק זמין כלשהו הניתן לצפייה.

(ד) השווי ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (למשל, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

#### 5. נגזרים משובצים

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

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

#### 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

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

**י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**7. גרעית מכשירים פיננסיים**

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

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

**8. מניות באוצר**

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

**י.ג. הפרשות**

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

בקשר עם האמור לעיל, מכירה החברה בהפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בהתבסס על ניסיון העבר. הקטנת הפרשה נזקפת לדוח רווח והפסד כהקטנת הוצאות תיקונים בהם נושאת החברה בפועל או במועד סיום תקופת האחריות, כמאוחר ביניהם.

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

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

1. **מלאי מקרקעין לבנייה למגורים** - מלאי בלתי שוטף כולל מלאי שאינו מיועד ואינו צפוי להתממש בתוך שנה או בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, אם היא עולה על שנה.

2. **מלאי בניינים ודירות למכירה בהקמה** - בנוסף לאמור לעיל, מלאי בניינים ודירות למכירה בהקמה, נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו כנמוך מביניהם. עלות מלאי זה כוללת את כל עלויות הבניה הישירות המזוהות, עלויות עקיפות וכן עלויות אשראי שהונו (ראה ביאור יט' להלן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

10. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.
2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת ופחת בניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.
3. פחת ושיטת פחת:
  - א) החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות בדוח רווח והפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
  - ב) להקצאת הסכום בר-פחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה משתמשת בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת הטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
  - ג) החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריט רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
4. עלויות עוקבות:
  - א) החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.
  - ב) החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.
5. נכסים אשר נתקיימו התנאים לקבלת מענק השקעות בגינם, מוצגים בקיזוז סכום המענק שנתקבל/ שעתיד להתקבל עבורם.
6. בגין רכוש קבוע בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, ואשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר, הווננו עלויות אשראי על פי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23.
7. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, או אורך החיים השימושיים שלהם, כנמוך שבהם.
8. לעניין ירידת ערך ראה ביאור כד' להלן.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### טו. נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
  2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
  3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקבי של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו:
    - א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה ימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד.
    - ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך (ראה ביאור רכוש קבוע - ביאור טו' לעיל).החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל השווי ההוגן בקשר עם הנדל"ן להשקעה.
  4. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לדוגמא: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, שילוב פורה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים, זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי, הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי, וכיוצ"ב. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.
  5. נדל"ן הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. הנדל"ן נמדד בעלותו הכוללת את מחיר הרכישה לרבות מיסי יבוא ומיסי רכישה וכן עלויות ישירות שניתן לייחסן במישרין להקמתו או פיתוחו של הנדל"ן. החל ממועד השלמת הקמתו או פיתוחו של נדל"ן זה, יטופל כנדל"ן להשקעה.
- נדל"ן להשקעה שהושלם תהליך הקמתו ופיתוחו על ידי החברה, המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יוכר בדוח רווח והפסד.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### יז. נכסים בלתי מוחשיים

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות.
2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
3. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה:
  - א) החברה מעריכה לגבי כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים האם אורך החיים השימושיים שלו הינו מוגדר או בלתי מוגדר (בהתבסס על ניתוח של כל הגורמים הרלוונטיים, אין הגבלה נראית לעין של התקופה שבה הנכס חזוי להפיק תזרימי מזומנים חיוביים נטו לחברה). החברה בוחנת מידי שנה האם ניתן לתמוך בהערכה כי אורך החיים השימושיים של הנכס הינו בלתי מוגדר. שינויים בהערכת החברה מטופלים כשינוי אומדן.
  - ב) סכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. החברה משתמשת בשיטת הקו הישר. הוצאות ההפחתה לכל תקופה מוכרות בדוח רווח והפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
  - ג) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ד) נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינו מופחת.
4. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשים ראה ביאור כג' להלן.
5. מוניטין שנוצר באופן פנימי בחברה לא הוכר כנכס בלתי מוחשי. מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת - ראה ביאור ה' לעיל.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

#### י. חכירות

1. חכירה היא הסכם לפיו המחכיר מעביר לחוכר בתמורה לתשלום או לסדרת תשלומים את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. קיימים שני סוגים של חכירות: חכירה מימונית (חכירה המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר) וחכירה תפעולית (חכירה שאינה חכירה מימונית).  
החברה מכירה בתשלומי החכירה בגין חכירה תפעולית כהוצאה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.
2. **חכירות של קרקע ומבנים ממינהל מקרקעי ישראל:**

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

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

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

#### יט. עלויות אשראי

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

#### כ. כתבי אופציה (Warrants)

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

#### כא. הנפקת חבילה

התמורה שהתקבלה (טרם קיזוז הוצאות הנפקה) מהנפקת חבילת ניירות ערך יוחסה למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן ביום הנפקת החבילה, בהתאם לסדר הבא:

- (1) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן בכל תקופה.
- (2) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה בלבד.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### כב. תקופת המחזור התפעולי

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

##### כג. הכרה בהכנסה

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

##### כד. ירידת ערך

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

מוניטין שנרכש בצירוף עסקים.

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

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

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

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

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

#### כה. הטבות לעובדים

1. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר - הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים (להלן: נכסי התוכנית").

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

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

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### כו. מסים על ההכנסה

1. החברה והחברות המאוחדות נוקטות בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת או השווי ההוגן של נכסים ברי פחת לבין של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד כפחת לצורכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות, מיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".
2. החברה יוצרת נכס / התחייבות מסים נדחים בגין הפרשי מדידה של נכסים בשווי הוגן במאזן לבין בסיס המס שלהם בסכומים המתואמים עד ליום 31.12.2007 הוא מועד תום תחולת חוק התיאומים.
3. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.
4. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
5. חברות הקבוצה לא יצרו התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, במידה והחברה תממש את השקעה בחברות המוחזקות. מכיוון שהשקעות אלה נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת החברה לממשן, לא נוצרה התחייבות כאמור.
6. החברה/חברה מאוחדת עשויה להתחייב במס נוסף במקרה של חלוקת דיבידנד על-ידי חברות מאוחדות. מס נוסף זה לא נכלל בדוחות הכספיים לגבי חברות מאוחדות היות ומדיניות החברה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוך במס נוסף.
7. חברות הקבוצה עשויות להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי חברות מאוחדות. תוספת מס זו נכללה בדוחות הכספיים בגין כל יתרת העודפים הצבורים של החברות המוחזקות בחו"ל.
8. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין הנכסים וההתחייבויות במאזן הנמדדים בסכומים מדווחים לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים.
9. מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפו ישירות להון העצמי, אם המס מתייחס לפריטים אשר נזקפו בתקופה הנוכחית או בתקופה אחרת ישירות להון העצמי.
10. התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לרווחים הדדים בלתי ממומשים אשר נוצרו במסגרת עסקאות הדדיות בין החברה וחברות מאוחדות נמדדו לפי שיעורי המס החלים על החברה המחזיקה בנכס לאחר ביצוע העסקה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### כז. עסקאות עם בעלי שליטה

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

##### כח. מגזרי פעילות - עסקיים וגיאוגרפיים

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### כט. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. רווח למניה

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

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

בנוסף, קובע התקן כי יש לחשב רווח מדולל למניה, כך שהרווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות הרגילות של החברה, כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, יתואם בגין ההשפעה לאחר מס של:

1. דיבידנדים כלשהם או פריטים אחרים כלשהם, הקשורים למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, אשר נוכו בחישוב רווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הוניות במניות רגילות של החברה כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה.
2. עלויות מימון כלשהן, שהוכרו בתקופה, הקשורות למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, וכן
3. שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מספר המניות הרגילות הינו הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות, שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, בתוספת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדללות נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה מפעולות נמשכות או הגדילה את הפסד למניה מפעולות נמשכות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

##### א. כללי

כאמור, בביאור 1 (ב) לעיל, הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2008 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך נערכו לראשונה בהתאם ל-IFRS. המעבר לדיווח בהתאם ל-IFRS בוצע בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 (להלן: "IFRS 1") הקובע את אופן האימוץ לראשונה של תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים. IFRS 1 קובע, בין היתר, שיש להכין מאזן פתיחה למועד מעבר לתקינה הבינלאומית, 1 בינואר 2007, בו תיישם החברה למפרע את אותה המדיניות החשבונאית לפי ה-IFRS ולאורך כל התקופות המוצגות בדוחותיה הכספיים הראשונים לפי ה-IFRS. מדיניות חשבונאית זו מקיימת את הדרישות של כל אחד מה-IFRS שיהיו בתוקף במועד הדיווח (דהיינו 31 בדצמבר 2008) של דוחותיה הכספיים הראשונים לפי IFRS, למעט הקלות (כמפורט בסעיף ב' להלן) וחריגים מסוימים שנקבעו ב-IFRS 1.

##### ב. הקלות IFRS 1 שיושמו

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

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

ג. התאמות למאזנים:

1.1.2007 – מאזן פתיחה

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

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

ד. התאמות למאזנים:

30.9.2007			
בהתאם ל- IFRS בלתי מבוקר	תיאומים בלתי מבוקר	בהתאם לתקינה חשבונית ישראלית בלתי מבוקר	הסבר
86,130	-	86,130	<b>נכסים שוטפים:</b>
6,154	( 34 )	6,188	מזומנים ושויי מזומנים
12,785	-	12,785	הלוואות וחייבים
18,332	( 11,055 )	29,387	לקוחות
4,895	4,895	-	חייבים ויתרות חובה
23,244	15,880	7,364	מס הכנסה לקבל
151,540	9,686	141,854	מלאי בניינים למכירה
-	( 18,043 )	18,043	<b>נכסים לא שוטפים:</b>
42,877	296	42,581	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
6,857	( 518 )	7,375	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
24,475	24,475	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
584,990	-	584,990	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
95,752	( 24,896 )	120,648	נדל"ן להשקעה
6,732	-	6,732	רכוש קבוע, נטו
10,864	2,896	7,968	מוניטין
8,068	5,000	3,068	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
780,615	( 10,790 )	791,405	מסים נדחים, נטו
932,155	( 1,104 )	933,259	
10,554	-	10,554	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
10,324	-	10,324	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9,919	-	9,919	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,660	-	15,660	חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
32,170	4,803	27,367	חלות שוטפת של אגרות חוב
21,615	14,872	6,743	זכאים ויתרות זכות
4,197	( 423 )	4,620	מקדמות מרוכשי דירות
3,329	3,329	-	מס הכנסה לשלם
107,768	22,581	85,187	כתבי אופציה שהונפקו
20,401	-	20,401	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
31,193	( 6,268 )	37,461	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
8,322	8,322	-	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
214,965	-	214,965	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
71,501	( 4,070 )	75,571	אגרות חוב
-	( 18,043 )	18,043	מסים נדחים, נטו
3,725	460	3,265	התחייבויות למתן שירותי בניה
350,107	( 19,599 )	369,706	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
-	( 19,244 )	19,244	<b>זכויות המיעוט בחברות מאוחדות</b>
48,820	1,631	47,189	<b>הון עצמי:</b>
406,216	( 5,717 )	411,933	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
455,036	( 4,086 )	459,122	הון מניות נפרע וקרנות הון
19,244	19,244	-	עודפים
474,280	15,158	459,122	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:</b>
932,155	( 1,104 )	933,259	זכויות המיעוט

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

ה. התאמות למאזנים:

31.12.2007				
בהתאם ל- IFRS מבוקר	תיאומים מבוקר	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית מבוקר	הסבר	
70,563	-	70,563		<b>נכסים שוטפים:</b>
6,105	( 136 )	6,241	1	מזומנים ושווי מזומנים
12,553	( 2,523 )	15,076		הלוואות וחייבים
9,914	( 7,821 )	17,735	2,3	לקוחות
1,523	1,523	-	3	חייבים ויתרות חובה
19,918	16,453	3,465	4	מס הכנסה לקבל
				מלאי בניינים למכירה
<u>120,576</u>	<u>7,496</u>	<u>113,080</u>		
				<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	( 18,043 )	18,043	5	זכויות במקרקעין המיועדים לבניה
42,828	246	42,582	11	מלאי מקרקעין לבניה למגורים
7,021	( 416 )	7,437	1	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
45	-	45		נכס בגין הטבות לעובדים
27,748	27,748	-	6	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
588,207	-	588,207		נדל"ן להשקעה
107,700	( 29,096 )	136,796	6,11	רכוש קבוע, נטו
6,732	-	6,732		מוניטין
11,410	4,019	7,391	4	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,209	3,137	3,072	2,8	מסים נדחים, נטו
<u>797,900</u>	<u>( 12,405 )</u>	<u>810,305</u>		
<u>918,476</u>	<u>( 4,909 )</u>	<u>923,385</u>		
				<b>התחייבויות שוטפות:</b>
10,874	-	10,874		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13,000	-	13,000		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,919	-	9,919		חלות שוטפת של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
15,660	-	15,660		חלות שוטפת של אגרות חוב
17,343	( 5,549 )	22,892	2,3,9	זכאים ויתרות זכות
22,554	19,259	3,295	4	מקדמות מרוכשי דירות
3,470	3,470	-	3	מס הכנסה לשלם
3,233	3,233	-	8	כתבי אופציה שהונפקו
<u>96,053</u>	<u>20,413</u>	<u>75,640</u>		
				<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
19,297	-	19,297		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
32,135	( 5,562 )	37,697	7	איגרות חוב הניתנות להמרה במניות
5,070	5,070	-	7	מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה
207,207	-	207,207		איגרות חוב
70,718	( 3,996 )	74,714	2	מסים נדחים, נטו
-	( 18,043 )	18,043	5	התחייבויות למתן שירותי בניה
3,761	485	3,276	9	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>338,188</u>	<u>( 22,046 )</u>	<u>360,234</u>		
<u>-</u>	<u>( 16,714 )</u>	<u>16,714</u>	10	<b>זכויות המיעוט בחברות מאוחדות</b>
				<b>הון עצמי:</b>
48,328	666	47,662	7,11	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:</b>
419,193	( 3,942 )	423,135		הון מניות נפרע וקרנות הון
467,521	( 3,276 )	470,797		עודפים
16,714	16,714	-		<b>הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות המיעוט:</b>
<u>484,235</u>	<u>13,438</u>	<u>470,797</u>		זכויות המיעוט
<u>918,476</u>	<u>( 4,909 )</u>	<u>923,385</u>		

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

.1 התאמות לדוחות רווח והפסד:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007			
בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה	הסבר
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	חשבונית ישראלית	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>הכנסות</b>
9,990	( 4,264 )	14,254	4 הקמת מבנים
39,547	-	39,547	השכרת מבנים
9,109	-	9,109	עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
32,308	-	32,308	מתן שירותי ארכיבאות
4,723	-	4,723	אחרות
<u>95,677</u>	<u>( 4,264 )</u>	<u>99,941</u>	סה"כ מחזור הפעילות
			<b>עלות הפעילות</b>
8,847	( 3,214 )	12,061	4 הקמת מבנים
2,714	123	2,591	6 השכרת מבנים
17,239	( 193 )	17,432	6, 9 מתן שירותי ארכיבאות
2,641	-	2,641	אחרות
<u>31,441</u>	<u>( 3,284 )</u>	<u>34,725</u>	
64,236	( 980 )	65,216	<b>רווח גולמי</b>
810	-	810	הוצאות מכירה ושיווק
12,009	( 315 )	12,324	9 הוצאות הנהלה וכלליות
894	-	894	12 הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
50,523	( 665 )	51,188	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
6,914	6,914	-	1, 7, 13 הכנסות מימון
( 16,559 )	( 1,733 )	( 14,826 )	8, 13 הוצאות מימון
40,878	4,516	36,362	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
10,967	1,260	9,707	מסים על ההכנסה
29,911	3,256	26,655	<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה</b>
-	1,695	( 1,695 )	10 חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>29,911</u>	<u>4,951</u>	<u>24,960</u>	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
28,216	3,256	24,960	רווח בסיסי:
1.82	0.21	1.61	<b>רווח בסיסי למניה</b>
			<b>רווח בדילול מלא:</b>
26,257	( 1,240 )	27,497	
1.49	( 0.07 )	1.56	<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

ז. התאמות לדוחות רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2007			
בהתאם ל- IFRS	תיאומים	בהתאם לתקינה	הסבר
מבוקר	מבוקר	חשבונאית ישראלית	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	
			<b>הכנסות</b>
5,739	( 6,573 )	12,312	4 הקמת מבנים
14,492	-	14,492	השכרת מבנים
10,766	-	10,766	מתן שירותי ארכיבאות
1,476	-	1,476	אחרות
<u>32,473</u>	<u>( 6,573 )</u>	<u>39,046</u>	סה"כ מחזור הפעילות
			<b>עלות הפעילות</b>
5,255	( 5,142 )	10,397	4 הקמת מבנים
1,061	45	1,016	6 השכרת מבנים
6,283	88	6,195	6,9 מתן שירותי ארכיבאות
754	-	754	אחרות
<u>13,353</u>	<u>( 5,009 )</u>	<u>18,362</u>	
19,120	( 1,564 )	20,684	<b>רווח גולמי</b>
257	-	257	הוצאות מכירה ושיווק
3,531	109	3,640	9 הוצאות הנהלה וכלליות
116	-	116	12 רווח ממימוש רכוש קבוע
15,448	( 1,455 )	16,903	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
3,845	3,845	-	1,7,13 הכנסות מימון
( 9,305 )	1,726	( 11,031 )	8,13 הוצאות מימון
9,988	4,116	5,872	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
2,409	1,262	1,147	מסים על ההכנסה
7,579	2,854	4,725	<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה</b>
-	667	( 667 )	10 חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>7,579</u>	<u>3,521</u>	<u>4,058</u>	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
6,912	2,854	4,058	רווח בסיסי:
0.44	0.18	0.26	<b>רווח בסיסי למניה</b>
			<b>רווח בדילול מלא:</b>
4,218	( 1,195 )	5,413	
0.24	( 0.02 )	0.26	<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

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

ח. התאמות לדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007

בהתאם ל- IFRS מבוקר	תיאומים מבוקר	בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית מבוקר	הסבר	
				<b>הכנסות</b>
16,283	( 4,432 )	20,715	4	הקמת מבנים
54,999	-	54,999		השכרת מבנים
9,958	-	9,958		עליית שווי הוגן נדל"ן להשקעה
43,643	-	43,643		מתן שירותי ארכיבאות
6,449	-	6,449		אחרות
<u>131,332</u>	<u>( 4,432 )</u>	<u>135,764</u>		סה"כ מחזור הפעילות
				<b>עלות הפעילות</b>
14,407	( 3,871 )	18,278	4	הקמת מבנים
3,913	( 172 )	4,085	6	השכרת מבנים
23,932	73	23,859	6, 9	מתן שירותי ארכיבאות
3,934	-	3,934		אחרות
<u>46,186</u>	<u>( 3,970 )</u>	<u>50,156</u>		
85,146	( 462 )	85,608		<b>רווח גולמי</b>
1,310	-	1,310		הוצאות מכירה ושיווק
16,078	( 277 )	16,355	9	הוצאות הנהלה וכלליות
1,170	407	763	12	הוצאות תפעוליות אחרות
521	( 407 )	928	12	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
66,067	( 185 )	66,252		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
13,023	9,411	3,612	1, 7, 13	הכנסות מימון
<u>( 23,462 )</u>	<u>( 1,525 )</u>	<u>( 21,937 )</u>	8, 13	הוצאות מימון
55,628	7,701	47,927		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
14,429	2,668	11,761		מסים על ההכנסה
41,199	5,033	36,166		<b>רווח לאחר ניכוי מסים על ההכנסה</b>
-	6	<u>( 6 )</u>	10	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>41,199</u>	<u>5,039</u>	<u>36,160</u>		<b>רווח נקי</b>
				<b>רווח נקי ל- 1 ש"ח (בש"ח) לבעלי זכויות הוניות בחברה:</b>
41,193	5,033	36,160		רווח בסיסי:
<u>2.65</u>	<u>0.32</u>	<u>2.33</u>		<b>רווח בסיסי למניה</b>
				<b>רווח בדילול מלא:</b>
36,563	<u>( 2,635 )</u>	39,198		
<u>2.07</u>	<u>( 0.15 )</u>	<u>2.22</u>		<b>רווח בדילול מלא למניה</b>

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

ט. הסברים על התאמות בין הסכומים בהתאם לתקינה חשבונאית ישראלית לבין הסכומים בהתאם ל-IFRS:

1. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, הלוואות שניתנו לאחרים ולא מתקבל בגין ריבית מוצגות לפי עלות. על פי ה-IFRS, עלות ההלוואה כוללת מרכיב ריבית. לפיכך, יש להציג את ההלוואה לפי הערך הנוכחי של ההלוואה. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, הוצגו ההלוואות ביום 1 בינואר 2007, ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 בסך של 9,324 אלפי ש"ח, בסך של 9,263 אלפי ש"ח ובסך של 9,323 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה עלייה בהוצאות המימון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 ומנגד עליה בהכנסות המימון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בגין הלוואות שניתנו בסך של 61 אלפי ש"ח, סך של 7 אלפי ש"ח ובסך של 6 אלפי ש"ח בהתאמה.

2. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, מסים נדחים סווגו כנכס או כהתחייבות בהתאם לסעיף בגינו נוצרו ואינם ברי קיזוז. כמו כן, סווגו המסים הנדחים בזמן הקצר או בזמן הארוך בהתאם לסיווג הסעיף בגינו הם נוצרו. על פי ה-IFRS, נכסי מסים נדחים מקוזזים מההתחייבויות, והם מוצגים בזמן הארוך גם אם מועד מימושם חזוי להיות בזמן הקצר. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, סיווגה החברה יתרת מסים נדחים ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה סך של 6,051 אלפי ש"ח, סך של 6,160 אלפי ש"ח וסך של 6,298 אלפי ש"ח בהתאמה, ומזכאים ויתרות זכות סך של 1,788 אלפי ש"ח, סך של 711 אלפי ש"ח וסך של 345 אלפי ש"ח בהתאמה לסעיפי נכסי מסים נדחים ולהתחייבות מסים נדחים בזמן הארוך.

3. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, נכסים שוטפים ממס הכנסה והתחייבויות שוטפות למס הכנסה הוצגו בסעיף חיבים ויתרות חובה ובסעיף זכאים ויתרות זכות, בעוד שעל פי ה-IFRS, יש להציג בנפרד במאזן. לפיכך, סיווגה החברה ביום 1 בינואר 2007, ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 בדצמבר 2007 מחייבים ויתרות חובה למסים שוטפים סך של 4,706 אלפי ש"ח, סך של 4,895 אלפי ש"ח וסך של 1,523 אלפי ש"ח בהתאמה. וכן סיווגה מזכאים ויתרות זכות מסים שוטפים סך של 5,667 אלפי ש"ח, סך של 4,197 אלפי ש"ח וסך של 3,470 אלפי ש"ח בהתאמה.

4. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, ההכרה בהכנסה מהקמת מבנים הינה לאורך תקופת הקמת המבנים בהתאם למכירות ולשיעור ההשלמה. על פי ה-IFRS, ההכרה בהכנסה מהקמת מבנים תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, חלה עלייה במלאי בניינים למכירה ונכסים בלתי מוחשיים ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 16,600 אלפי ש"ח, סך של 15,880 אלפי ש"ח וסך של 20,472 אלפי ש"ח, בהתאמה. וכן חלה עלייה מקדמות מרוכשי דירות ליום 1 בינואר 2007 וליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 17,351 אלפי ש"ח, סך של 21,615 אלפי ש"ח וסך של 21,781 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, חלה ירידה בהכנסות מהקמת מבנים ובעלויות הקמת מבנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בסך של 4,432 אלפי ש"ח וכ- 3,871 אלפי ש"ח בהתאמה.

5. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, רשמה החברה בגין עסקת קומבינציה זכות בקרקע לפי סכום העלות החזויה של שירותי הבנייה כנגד התחייבות למתן שירותי הבנייה. על פי ה-IFRS, לא ניתן להכיר בגין עסקת הקומבינציה כנכס או כהתחייבות, כאמור. לפיכך, נכון ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בוטל סעיף זכויות במקרקעין המיועדים לבנייה כנגד ההתחייבות הרשומה למתן שירותי בנייה בסך 18,043 אלפי ש"ח.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

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

6. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, קרקעות החכורות ממינהל מקרקעי ישראל וקרקעות בפיתוח מסווגות כרכוש קבוע ובדרך כלל אינן מופחתות. על פי ה-IFRS, לאור העובדה כי הקרקעות אינן בבעלות החברה אלא חכורות ממנהל מקרקעי ישראל לא ניתן לסווגם כרכוש קבוע אלא כתשלומי חכירה המסווגים כהוצאות מראש אשר מופחתים לאורך תקופת החכירה לרבות תקופת האופציה להארכת תקופת החכירה במידה ובמועד ההתקשרות היה ודאי באופן סביר שהאופציה תמומש. כתוצאה מכך, נכון ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 סווג מרכוש קבוע להוצאות מראש בגין חכירה תפעולית סך של 25,666 אלפי ש"ח, סך של 24,475 אלפי ש"ח וסך של 29,474 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, יתרת העודפים קטנה (לפני השפעת המס) ליום 1 בינואר 2007 בסך של 1,503 אלפי ש"ח ובדוח רווח הפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 נרשמו הוצאות הפחתת תשלומי חכירה מראש הללו בסך של 161 אלפי ש"ח, בסך 57 אלפי ש"ח ובסך של 223 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה יצרה בגין זה מסים נדחים.

7. אגרות חוב להמרה אשר תוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן: בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל אגרות חוב אלו מהוות מכשיר פיננסי מורכב הכולל רכיב התחייבותי ורכיב הוני (מרכיב ההמרה), המוצג בהון העצמי. בהתאם לתקני IFRS מרכיב ההמרה הצמוד למדד המחירים לצרכן מהווה נגזר משובץ ונמדד בהתאם לשווי ההוגן מידי תקופת דיווח והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד ואילו אגרות החוב מטופלות כהתחייבות פיננסית אשר נמדדת לפי עלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. כתוצאה מכך ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 קטנה ההתחייבות המוצגת כאגרות חוב הניתנת להמרה במניות בסך של כ- 7,184 אלפי ש"ח, 6,268 אלפי ש"ח ו- 5,562 אלפי ש"ח בהתאמה. כל השינויים נזקפו להוצאות מימון. המרכיב ההוני אשר יוחס למכשיר זה בהתאם לתקן 22 בסך של כ- 480 אלפי ש"ח (לאחר יחוס השפעת המס) בוטל. שווי אופציית ההמרה למניה ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 הינה 16,096 אלפי ש"ח, 8,322 אלפי ש"ח ו- 5,070 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, רשמה החברה בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 הוצאות מימון בסך 466 אלפי ש"ח, בסך 374 אלפי ש"ח והכנסות מימון בסך 10,057 אלפי ש"ח בהתאמה בניכוי מס נדחה.

8. הנפקת חבילת ניירות ערך: החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה 2) ביחד עם 500,000 כתבי אופציה (סדרה 4) לבעלי אגרות החוב. תוספת המימוש בגין כתבי האופציות צמודים למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכללי ה-IFRS, לצורכי מדידה יש לייחס את התמורה מההנפקה תחילה למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, דהיינו לכתבי האופציה אשר מטופלים כנגזרים והיתרה מיוחסת להתחייבות פיננסית אשר נמדדת לפי עלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. כתוצאה מכך הוצגו כתבי האופציה במאזן על סך 3,007 אלפי ש"ח, 3,329 אלפי ש"ח ו- 3,233 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בהתאמה. בנוסף יתרת העודפים קטנה (לפני השפעת המס) בסך של 3,007 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 ובדוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, התווספו הוצאות מימון בסך של 473 אלפי ש"ח, הכנסות מימון בסך 96 אלפי ש"ח והוצאות מימון בסך של 351 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה יצרה מיסים נדחים בגין זה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

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

9. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, נמדדת ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד על בסיס מכפלת מספר שנות העבודה במשכורת החודשית האחרונה של העובד לכל תאריך מאזן לפי שיטת ה- "SHUT DOWN METHOD" והיעודות לפיצויים נמדדות בהתאם לערכי הפדיון שלהן לכל תאריך מאזן.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 - "הטבות עובד", תוכנית הפיצויים של החברה נחשבת כתוכנית הטבה מוגדרת, לכן נדרש להציג את ההתחייבות בשל יחסי עובד-מעביד על בסיס אקטוארי. החישוב האקטוארי לוקח בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום.

הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות שקליות, אשר מועד פרעונן קרוב לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויי הפרישה. הנושא של ריבית ההיוון מצוי בבחינה ויתכן כי תתקבל לבסוף החלטה כי בישראל ריבית ההיוון הנאותה הינה זו המתבססת על אג"ח קונצרני.

במידה ותתקבל החלטה כזאת, הנתונים שחושבו וכלולים בביאור ישתנו שכן שימוש בריבית בשיעור גבוה יותר יקטין את ההתחייבות האקטוארית מחד ויגדיל את הוצאות המימון השוטפות בגין ההתחייבות האקטוארית מאידך. כמו כן, הנכסים בגין הטבות לעובדים נמדדים לפי שוויים ההוגן.

אחת החלופות לטיפול ברווחים (בהפסדים) אקטואריים מהערכת התוכנית הינה רישום שוטף ברווח והפסד לפי IAS 19. החברה בחרה בשיטה זו.

על פי הוראות IFRS 1, בחרה החברה בהקלה לפיה, הכירה החברה בסעיף העודפים בכל הרווחים או ההפסדים האקטואריים נטו ליום 1 בינואר, 2007. עם המעבר לדיווח על פי תקני IFRS קטנה ההתחייבות בשל יחסי עובד-מעביד, נטו ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 733 אלפי ש"ח, בסך של 1,004 אלפי ש"ח ובסך של 1,170 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה ירידה בהוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בסך 224 אלפי ש"ח ומנגד עליה בסך 84 אלפי ש"ח וירידה בסך 409 אלפי ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, בהתאמה.

כמו כן, על פי ה-IFRS במידה ולעובדים ניתנת האופציה לצבור את ימי החופשה, הרי שההפרשה לחופשה תוצג בזמן הארוך במסגרת סעיף התחייבות בגין הטבות לעובדים ותחושב על בסיס אקטוארי כאמור. כתוצאה מכך, נכון ליום 1 בינואר 2007, ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 סווגה הפרשה לחופשה מזכאים ויתרות זכות בסך של 1,377 אלפי ש"ח, 1,652 אלפי ש"ח ו- 1,726 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן, חלה התאמה בגין יתרות אלו להערכה האקטוארית לאותם תקופות כאמור בסך של 87 אלפי ש"ח (עלייה בהפרשה), 188 אלפי ש"ח ו- 71 אלפי ש"ח (ירידה בהפרשה) בהתאמה.

10. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, זכויות המיעוט מסווגות בסעיף נפרד בין ההתחייבויות לזמן ארוך לבין ההון העצמי. על פי ה-IFRS, זכויות המיעוט בחברות מאוחדות מסווגות כרכיב נפרד בהונה העצמי של החברה.

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

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

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

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

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

12. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, הוצגו הוצאות והכנסות אחרות בדוחות רווח והפסד בנטו, לאחר שורת הרווח התפעולי (הכנסות/הוצאות אלה כוללות רווחים או הפסדים ממימוש נכסים קבועים). לפי הוראות IAS 1 "הצגה של דוחות כספיים" יוצגו בנפרד הוצאות אחרות, הכנסות האחרות ורווח הון ממימוש רכוש קבוע בדוחות הרווח והפסד, לפני שורת הרווח התפעולי.

13. על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, כללו הוצאות והכנסות מימון ריבית והפרשי שער בגין ניירות ערך וכן הפרשי שער על יתרות לקוחות וספקים וכן הם הוצגו בדוחות רווח והפסד בנטו לאחר שורת הרווח התפעולי.

לפי ה-IFRS, יש להציג הוצאות מימון בנפרד והכנסות מימון בנפרד. כמו כן ניתן להציג את ההוצאות וההכנסות המימון המהוות חלק מהפעילות הרגילה של הקבוצה בדוחות הרווח והפסד בסעיף "הכנסות אחרות", לפני שורת הרווח התפעולי. הוצאות והכנסות מימון בגין אשראי שהתקבל לצורך מימון פעילות הקבוצה, ובגין כספים המוחזקים בפקדונות לשם כך, הוצגו ב-2 סעיפים נפרדים (הכנסות והוצאות) לאחר שורת הרווח התפעולי. החברה בחרה להציג האמור בסעיף אחד תוך הבחנה בין הוצאות מימון להכנסות מימון.

14. בהתאם לתקינה החשבונאית הישראלית נכסים והתחייבויות פיננסים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן הוצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש המאזן. שינויים במדד המחירים לצרכן במהלך התקופה נכללו בעלויות המימון באותה תקופה. בהתאם לנייר עמדה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות קיימות שלוש חלופות אפשריות לטיפול בנכסים והתחייבויות פיננסים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן בתקינה הבינלאומית כדלקמן:

בכל תאריך חתך לאמוד מחדש את תזרימי המזומנים על מנת לשקף את התחזיות המעודכנות לשיעורי האינפלציה עד למועד פירעון המכשיר הפיננסי, ולקבוע את שיעור הריבית האפקטיבי המעודכן לאותו מועד. חלופה זו משקפת את הוראות סעיף 7 AG לתקן חשבונאות בינלאומי 39.

בכל תאריך חתך לאמוד מחדש את תזרימי המזומנים על מנת לשקף את התחזיות המעודכנות לשיעורי האינפלציה עד למועד פירעון המכשיר הפיננסי, ולקבוע את הערך הנוכחי בספרים של הנכס או ההתחייבות הפיננסים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של המכשיר הפיננסי. חלופה זו משקפת את הוראות סעיף 8 AG לתקן חשבונאות בינלאומי 39.

המשך הטיפול החשבונאי כפי שהיה מקובל עד כה.

החברה אימצה את הטיפול החשבונאי שהיה מקובל עד כה ולפיכך אין צורך בהתאמה בין ערכם בספרים של המכשירים צמודי המדד בהתאם לתקינה החשבונאית הישראלית לבין ערכם בהתאם לתקינה הבינלאומית. יש לציין כי הועדה המקצועית של המוסד לתקינה פנתה לועדה לפרשנויות של דיווח כספי (IFRIC), על מנת לקבל את עמדתם לגבי הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסים צמודי מדד בתקינה הבינלאומית. לאור זאת ייתכן כי הטיפול החשבונאי תחת הוראות התקינה הבינלאומית יהיה שונה מהטיפול החשבונאי בו בחרה החברה. במקרה זה החברה תיבחן את המשמעות של ההחלטה כאמור, לרבות הוראות המעבר, על דוחותיה הכספיים והביאורים הנלווים אליהם.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

#### ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח

1. בחודש ינואר 2008 בוצע שינוי מבני בקבוצה, באופן שתחום הארכיבאות רוכז תחת ח.שירותי ארכיב בע"מ (להלן - "ארכיב") שהינה (החל ממועד השינוי) חברה בת בבעלות מלאה של החברה, שתפעל בתחום מתן שירותי ארכיבאות באמצעות בית הארכיב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ארכיב, ובאמצעות ארכיברים בע"מ ("ארכיברים"), חברה בשליטת ארכיב (החל ממועד השינוי).
- במסגרת השינוי המבני, הועברו מניות ארכיב מוילאר נכסים (1985) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), לידי החברה, ומניות ארכיברים שבבעלות החברה תועברנה לבעלות ארכיב.
2. בתקופת הדוח השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקעות בפלויישט ברומניה בשטח כולל של כ- 200 דונם מתוך מתחם של כ- 280 דונם.
- עלות הקרקעות הינה כ- 4.4 מיליוני אירו. במסגרת השלמת העסקאות שילמה החברה הרומנית המאוחדת את יתרת עלות הרכישה (לאחר תשלום מקדמות בשיעור 10% במועד החתימה של ההסכמים המקדמיים).
3. ביום 31.3.2008 פקעה יתרת כתבי האופציה (סדרה 4) של החברה, אשר הונפקו ביום 25.3.2004.
4. ביום 5.6.2008 רכשה חברה מאוחדת, בבעלות מלאה של החברה, 78,000 מניות רגילות של החברה בסכום של כ- 1.4 מיליוני ש"ח.
5. בחודש יוני 2008 מכרה חברה רומנית מאוחדת, בבעלות מלאה של החברה, מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר אשר נמצא בבוקרשט, רומניה. המבנה נמכר תמורת כ- 5.7 מיליון אירו, המשקף את שווי ההוגן באירו, כפי שהוצג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2008.
6. ביום 31.7.2008 רכשה החברה מחברה בת מאוחדת, בבעלות מלאה של החברה, 25,521,771 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 2) הניתנות להמרה למניות (להלן - "אג"ח להמרה") תמורת כ- 28,000 אלפי ש"ח.
- כמו כן, אישר דירקטוריון החברה, המשך רכישה עצמית של אג"ח להמרה בהיקף כספי של עד 40 מיליוני ש"ח.
- בתקופת הדוח רכשה החברה כמות נוספת של אג"ח להמרה בסך של 14,405,324 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 16 מיליוני ש"ח.
- על פי סעיף 3.5.8 לתשקיף ההנפקה מיום 18.3.2004, אג"ח להמרה שתירכשנה על ידי החברה תימחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה.

## וילאר אינטרנשיונל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008

#### ביאור 4 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

7. בתקופת הדוח סיימה החברה לבנות נדל"ן להשקעה בהקמה בעלות של כ- 9 מיליוני ש"ח ורשמה עליית ערך של כ- 3 מיליוני ש"ח.
8. בחודש ספטמבר 2008 חתמה חברת בת מאוחדת על הסכם, עם צד ג' לרכישת כ- 9,000 מ"ר מתוך 17,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים, משרדים, ותעשייה קלה בפארק התעשייה אפק, ראש עין. במסגרת עסקת הרכישה נרכשו גם 100% מהון המניות של החברה אשר מנהלת את כל המתחם. תמורת הרכישה הכוללת הינה 54 מיליון ש"ח שתמומן ממקורות עצמיים של החברה. ביצוע העסקה מותנה בהסרת עיקול מהנכס או אישור בית משפט למוכר לביצוע העסקה. עד למועד הדוח העסקה טרם הושלמה.
9. ביום 23.9.2008 נטלה החברה הלוואה בסך 50 מיליוני ש"ח מתאגיד בנקאי. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%. ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים שווים במהלך 10 השנים הבאות.

#### ביאור 5 – אירועים לאחר תאריך המאזן

- לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום הדוח רכשה החברה כמות נוספת של אג"ח להמרה בסך 1,204 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה ל- 1,321 אלפי ש"ח.
- לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה רכישה עצמית של אג"ח (סדרה ד') בסך של 25,000 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 21 אלפי ש"ח. כמו כן, רכשה חברה בת מאוחדת בבעלות מלאה של החברה, אג"ח (סדרה ד') בסך של 50,000 ש"ח ע.ג. תמורת כ- 38 אלפי ש"ח.

**וילאר אינטרנשיונל בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2008**

**בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 6 - מגזרים**

**א. כללי - דיווח ראשי על מגזרים עסקיים**

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

- מגזר השכרת מבנים - השכרת מבנים, בעיקר מבני תעשייה.
- מגזר הקמת מבנים - הקמת מבני תעשייה לשימוש הקבוצה ולאחרים ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים.
- מגזר הארכיבאות - מתן שירותי ארכיבאות ללקוחות שונים.
- אחרים - בעיקר השכרת ציוד בניה וציוד ובטיחות וניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים.

מחירי העברה בין המגזרים העסקיים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

**ב. הרכב:**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
101,782	( 37,050)	6,443	36,049	39,648	* 56,692	הכנסות המגזר
68,453	( 964)	1,956	11,755	2,404	53,302	תוצאות המגזר

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
95,677	( 20,968)	6,060	32,308	24,722	* 53,555	הכנסות המגזר
58,539	( 484)	1,641	7,686	1,347	48,349	תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
31,454	( 14,198)	1,619	11,984	12,352	* 19,697	הכנסות המגזר
26,365	( 434)	553	5,989	945	19,312	תוצאות המגזר

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)**

מאחד	התאמות	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
32,473	( 7,700)	1,907	10,766	11,183	* 16,317	הכנסות המגזר
17,965	( 169)	552	2,342	665	14,575	תוצאות המגזר

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

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

\* כולל הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה.