

אקויטל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2004

כל הנתונים בדו"ח להלן, אלא אם צוין אחרת, נקובים בש"ח מדווחים, דהיינו סכומים המותאמים ליום 31 בדצמבר 2003 (להלן: "מועד המעבר"), בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

תוכן עניינים

1. תיאור עסקי התאגיד 1 - 54
2. דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד 1 - 9
3. דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר 2004 1 - 60
4. פרטים נוספים על התאגיד 1 - 13

פרק ראשון – תיאור עסקי התאגיד בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970

תוכן עניינים

	<u>פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	
5	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1.1
7	תחומי פעילות	1.2
8	חלוקת דיבידנדים	1.3
	<u>פרק 2 – מידע אחר</u>	
9	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	2.1
10	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	2.2
	<u>פרק 3 – תחום השכרת נכסים וניהולם</u>	
11	מידע כללי על תחום הפעילות	3.1
12	מוצרים ושירותים	3.2
20	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	3.3
21	לקוחות	3.4
21	שיווק והפצה	3.5
21	צבר הזמנות – תקבולים עתידיים מהשכרת נכסים וניהולם	3.6
22	תחרות	3.7
22	הון אנושי	3.8
22	חומרי גלם וספקים (קבלנים)	3.9
23	הון חוזר	3.10
23	השקעות	3.11
24	מימון	3.12
26	נכסים מניבים נוספים (אינם במסגרת פרויקט קשת)	3.13
28	הסכמים מהותיים	3.14
28	הליכים משפטיים	3.15
28	יעדים ואסטרטגיה עסקית	3.16
28	דיון בגורמי סיכון	3.17
	<u>פרק 4 – תחום ביצוע עבודות בניה</u>	
30	מידע כללי על תחום הפעילות	4.1
31	מוצריה ושירותיה של הקבוצה	4.2
31	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	4.3
32	צבר הזמנות	4.4
32	תחרות	4.5
32	הון אנושי	4.6
32	חומרי גלם וספקים (קבלנים)	4.7
32	מימון	4.8
33	מגבלות ופיקוח על התאגיד	4.9
33	דיון בגורמי סיכון	4.10
	<u>פרק 5 – תחום הנפט</u>	
35	מידע כללי על תחום הפעילות	5.1
40	מוצרים ושירותים	5.2

עמוד

41	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	5.3
41	לקוחות	5.4
41	תחרות	5.5
42	הון אנושי	5.6
42	השקעות	5.7
42	איכות הסביבה	5.8
42	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	5.9
42	הסכמים מהותיים	5.10
43	יעדים ואסטרטגיה עסקית	5.11
43	דיון בגורמי סיכון	5.12

פרק 6 – תחום השכרת אונית נופש

45	מידע כללי על תחום הפעילות	6.1
47	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	6.2
47	לקוחות	6.3
47	עונתיות	6.4
47	מימון	6.5
47	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.6
48	הליכים משפטיים	6.7
48	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.8
49	גורמי סיכון	6.9

פרק 7 – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

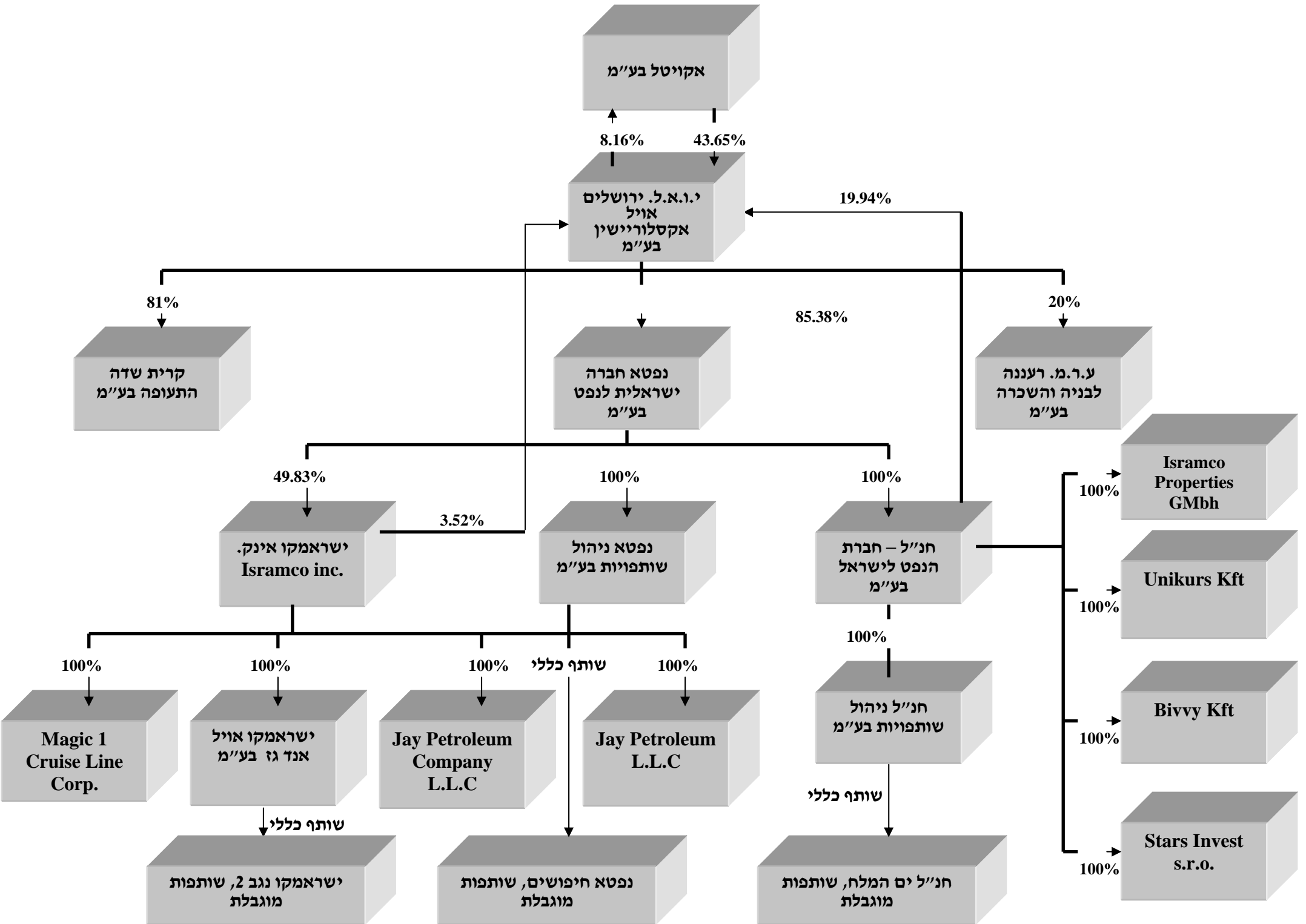
51	רכוש קבוע ומתקנים	7.1
51	הון אנושי	7.2
51	השקעות	7.3
52	מימון	7.4
52	מיסוי	7.5
53	הליכים משפטיים	7.6
54	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	7.7

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1.1 אקויטל בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בשנת 1977 על פי פקודת החברות. שמה של החברה במועד היווסדה היה חיפושי נפט של פז בע"מ. ביום 10.3.1993 שינתה החברה את שמה ל – פס – פורט בע"מ וביום 3.8.1997 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

1.1.2 ניירות הערך של החברה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בחודש ינואר 1978.



1.1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

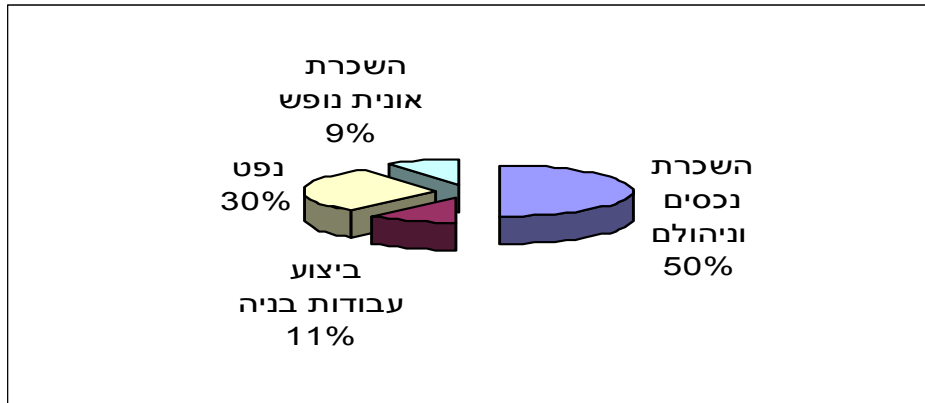
- א. בחודש אוקטובר 2004 מכרה החברה לצד ג' את כל אחזקותיה בחברה בת, אשר הינה בעלת השליטה (90%) בשותף הכללי במודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת, בתמורה לסך של כ- 1 מיליון ש"ח וכן מניות של חברה הנסחרת בנאסד"ק ששוויין ליום העסקה הוא כ- 0.5 מיליון ש"ח. בנוסף על התמורה דלעיל בגין העסקה האמורה, תהיה החברה זכאית לקבלת דמי יעוץ בסך של 10 אלפי דולר לחודש אשר תשלומם מותנה בקיומם של תנאים מסוימים כנקוב בהסכם.
- ב. בחודש מרס 2004 רכשה חברה מאוחדת, ISRAMCO INC, חברה אמריקאית שמניותיה נסחרות בנאסד"ק (להלן: "ישראלמקו"), באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של ישראלמקו, אונייה המשמשת להפלגות נופש, בתמורה לסך של כ- 8 מיליון דולר (כ- 36.4 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה פרק 5 להלן.
- ג. בחודש נובמבר 2004 התקשרה חנ"ל – חברת הנפט לישראל בע"מ (להלן: "חנ"ל"), בהסכם למכירת ציוד ומכונות לפעילות טקסטיל (ואשר קודם למכירתם היו מושכרים לצד ג'), בתמורה לסך של 750 אלפי דולר. הרווח הצפוי לחנ"ל מהעסקה האמורה, (עם השלמתה בשנת 2005), יסתכם בכ- 3.3 מיליון ש"ח.

1.2 תחומי פעילות

נכון למועד הדוח פועלת החברה בעיקר כחברת החזקות. החברה, לרבות באמצעות חברות מאוחדות (להלן ביחד: "הקבוצה"), פועלת בארבעה תחומי פעילות:

- א. תחום השכרת נכסים וניהולם – השכרת נכסים מניבים וניהולם בישראל ובאירופה - ר' פרק 3 להלן.
- ב. תחום ביצוע עבודות בניה – ר' פרק 4 להלן.
- ג. תחום הנפט – חיפושי נפט וגז והפקתם בישראל ובארה"ב, ניהול נכסי נפט וגז בישראל ובארה"ב וניהול שותפויות מוגבלות שמטרתן חיפוש נפט וגז בישראל - ר' פרק 5 להלן.
- ד. תחום השכרת אונייה – השכרת אונייה שבבעלות חברה מאוחדת המשמשת להפלגות נופש (הפעילות בתחום זה החלה בשנת הדוח) - ר' פרק 6 להלן.

להלן התפלגות הכנסות הקבוצה מתחומי פעילותה (באחוזים):



חלוקת דיבידנדים

1.3

1.3.1 החברה לא חילקה דיבידנדים בשנים 2003 – 2004.

1.3.2 לחברה אין מדיניות מוצהרת באשר לחלוקת דיבידנד ושיעורו.

2. מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות - להלן נתונים כספיים (במאוחד) לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה כפי שמפורט בדוחות הכספיים:

א. הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
<u>מתואמים</u>		<u>מדווחים</u>	
31,306	35,664	28,328	תחום הנפט
14,069	36,738	48,324	תחום השכרת נכסים וניהולם
53,255	24,194	10,541	תחום ביצוע עבודות בניה
-	-	9,140	תחום השכרת אוניה
<u>98,630</u>	<u>96,596</u>	<u>96,333</u>	סה"כ בדוחות רווח והפסד

ב. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
<u>מתואמים</u>		<u>מדווחים</u>	
(550)	10,709	8,087	תחום הנפט
4,720	17,409	22,626	תחום השכרת נכסים וניהולם
8,343	3,306	1,008	תחום ביצוע עבודות בניה
-	-	(2,580)	תחום השכרת אוניה
12,513	31,424	29,141	רווח מפעולות רגילות
(9,857)	(6,817)	(17,702)	הוצאות מימון, נטו
6,553	4,700	905	הכנסות אחרות, נטו
(2,532)	(4,525)	(1,781)	מסים על ההכנסה
(82)	17,905	19,587	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(1,036)	(21,917)	(17,248)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>5,559</u>	<u>20,770</u>	<u>12,902</u>	רווח מפעילות נמשכת

נכסים המשמשים את המגזר :

<u>2003</u>	<u>31 בדצמבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>2004</u>	
מותראמים		מדווחים	תחום הנפט
26,516		24,065	תחום השכרת נכסים וניהולם
873,605		969,085	תחום ביצוע עבודות בניה
3,058		673	תחום השכרת אוניה
--		37,660	
<hr/>		<hr/>	
903,179		1,031,483	נכסים שלא הוקצו למגזרים
153,149		165,034	
<hr/>		<hr/>	
1,056,328		1,196,517	ג. התחייבויות המגזר :
	<u>31 בדצמבר</u>		
	<u>אלפי ש"ח</u>		
מותראמים		מדווחים	תחום הנפט
20,868		17,905	תחום השכרת נכסים וניהולם
157,198		142,747	תחום ביצוע עבודות בניה
2,273		1,896	תחום השכרת אוניה
--		517	
<hr/>		<hr/>	
180,339		163,065	התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
586,646		696,475	
<hr/>		<hr/>	
766,985		859,550	

2.2

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

הקבוצה מושפעת בעיקר מגורמים ענפיים, כמתואר להלן לגבי כל תחום פעילות. עם זאת, קיימים גורמים ברמה המקרו כלכלית העשויים להשפיע על פעילות הקבוצה בכללותה, כדלקמן :

- א. האטה כלכלית – האטה כלכלית בעולם ובישראל עשויה להשפיע על הכנסותיה ורווחיה של הקבוצה עקב ירידה אפשרית בהיקפי הביקושים בתחומי פעילותה.
- ב. תנודות בשערי מטבע זר - לקבוצה פעילות בארה"ב ובאירופה ולפיכך תנודות בשערי החליפין, בעיקר בשערי הדולר והאירו, עלולים להשפיע על הקבוצה.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3. תחום השכרת נכסים וניהולם

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1

3.1.1 מבוא

פעילות הקבוצה בתחום השכרת נכסים וניהולם מבוצעת בעיקר באמצעות קרית שדה התעופה בע"מ (להלן: "קשת"), אשר י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן: "יואל") מחזיקה בכ – 81% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. בנוסף, לחברות מאוחדות השקעות בנכסים מניבים ובקרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים בישראל ובחו"ל ר' סעיף 3.13 להלן.

3.1.2 מבנה תחום הנדל"ן ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן, מאופיין בביזור רב ובתחרות אינטנסיבית. מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון, החל מהיזמים הקטנים וכלה בחברות הגדולות במשק שלחלקן מלאי קרקעות גדול.

3.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים וברווחיותו

להערכת החברה, ההאטה הכללית במשק בשנים האחרונות, היוותה את הגורם העיקרי להאטה בשוק הנדל"ן. בתקופת הדוח התאפיין הענף בעודפי היצע של שטחי משרדים להשכרה. יחד עם זאת, מדיניותה של קשת על פיה מוקמים מבנים להשכרה בעיקר לאחר ובכפוף להתקשרות בהסכם הקמה ושכירות, מיתנה את ההשפעות השליליות בענף על פעילותה של הקבוצה בתחום זה.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

- מיקומם של נכסי הנדל"ן
- דמי שכירות ועלויות נלוות (דמי ניהול, ארנונה, חניה וכיו"ב) תחרותיים.
- התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים בהסכמי שכירות לטווח ארוך ברמות מחירים המבטיחות רווחיות.
- איתנות פיננסית.
- ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של נכסי נדל"ן מניבים.
- התקשרות מראש עם שוכרים או רוכשים בטרם התחלת בניה.

3.1.5 מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

מחסום הכניסה העיקרי הוא איתנות פיננסית גבוהה ונגישות למקורות מימון.

3.2 מוצרים ושירותים

3.2.1 מוצריה של הקבוצה בתחום השכרת נכסים וניהולם הינם השטחים המיועדים להשכרה, אשר

מרביתם נמצאים במסגרת קשת, בפרויקט הידוע בשמו המסחרי - AIRPORT CITY. כמו כן נותנת קשת שירותי ניהול לרוכשי ושוכרי המבנים השונים בפרויקט.

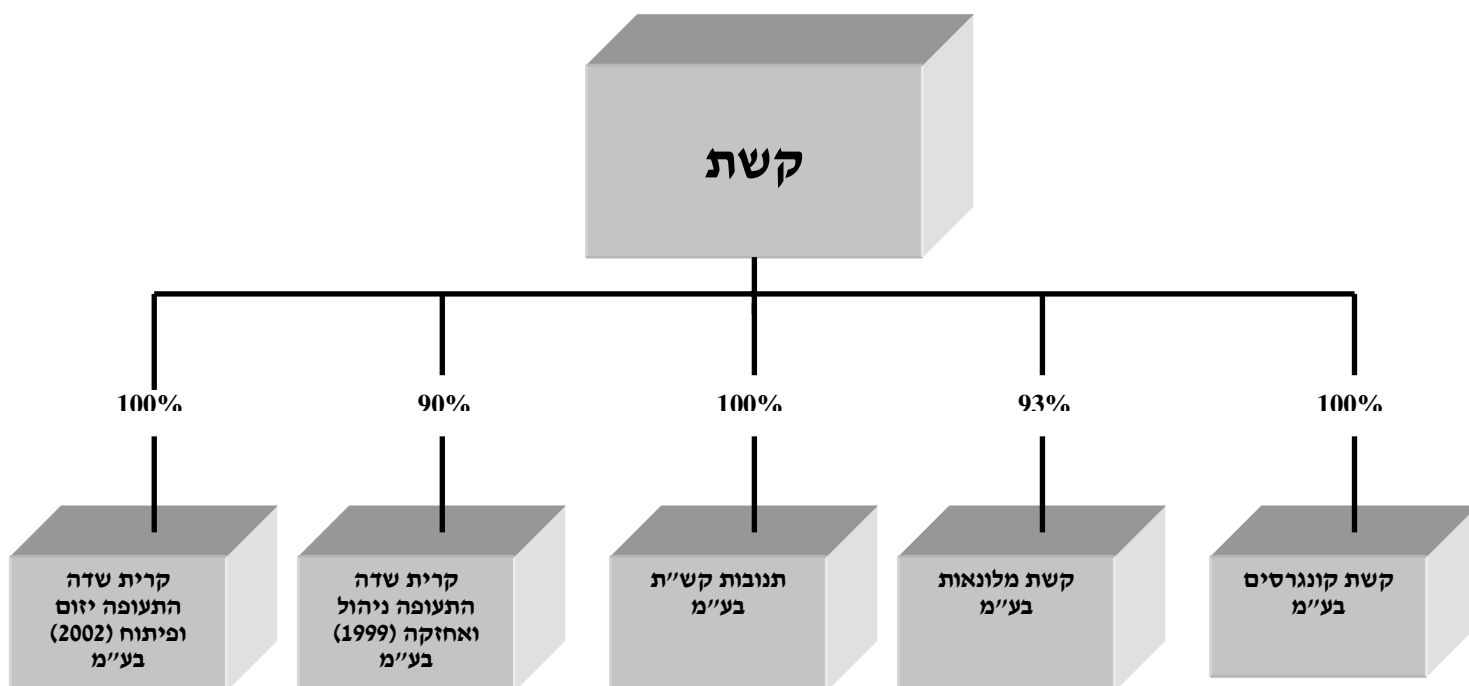
3.2.1.1 קשת התאגדה בשנת 1992 ועוסקת, ישירות ובאמצעות חברות בנות, בייזום, תכנון, הקמה, בניה, השכרה, ניהול ואחזקה של מבנים ושטחים, בפרויקט תעסוקה הכולל שטחי תעסוקה והיי-טק, מסחר, אחסנה, תעשייה ומלונאות (להלן: "הפרויקט"). יצוין, כי ההתייחסות בדו"ח זה לנכסי המקרקעין של קשת ולמבנים שהוקמו ויוקמו עליהם כאל "פרויקט", נובעת מ: (א) על המקרקעין חלה תוכנית בנין עיר אחת, (ב) המקרקעין מצויים, רובם ככולם, בשליטת גורם אחד (קשת) המרכז את הליכי התכנון והבינוי של מרבית המבנים שהוקמו ואשר יוקמו בעתיד על המקרקעין, (ג) המבנים השונים המוקמים על גבי המקרקעין מתבססים על מערכת תשתית משותפת אחת, (ד) השטחים הציבוריים בפרויקט כולו מנוהלים, וצפוי כי ימשיכו להיות מנוהלים בעתיד, על ידי חברת ניהול אחת, יחד עם זאת, המבנים המוקמים בפרויקט מוקמים על ידי קשת בנפרד האחד ממשנהו (לרוב על פי הסכם מראש עם רוכש או שוכר) על פי הסכמים נפרדים, היתרי בניה שונים, במועדים שונים וליעודים שונים, ומשכך, כל מבנה מהווה יחידה נפרדת ו-"פרויקט" בפני עצמו.

3.2.1.2 הפרויקט מוקם, בהדרגה, על גבי חטיבת קרקע בשטח של כ-757 דונם, המצויה בצידו הצפון מזרחי של צומת אל על, המהווה את הכניסה המזרחית לנמל התעופה בן גוריון. סה"כ זכויות הבניה בפרויקט מסתכמות בכ- 404 אלף מ"ר (ובנוסף קיימות זכויות בניה לשטחי שירות תת – קרקעיים), מתוכן הוקצו לקשת זכויות להקמת שטחים מבונים עיליים בהיקף של כ- 364 אלפי מ"ר (להלן: "שטחי הבניה של קשת").

להלן פירוט בעלי הזכויות בפרויקט וחלוקת השטחים ביניהם:

שטחי שירות תת קרקעיים (אלפי מ"ר)	שטחי בניה (אלפי מ"ר)	שטחי קרקע (בדונם)	בעלי הזכויות
117	304	343	קשת
0	60	80	צדדים שלישיים ¹
117	364	423	שטחים שהוקצו לקשת
8	28	32	מושב ברקת
12	12	18	אחרים ²
0	0	284	כבישים ודרכים
137	404	757	סה"כ

3.2.1.3. להלן תרשים מבנה החזקות של קשת:



¹ צדדים שלישיים להם מכרה קשת שטחים בפרויקט עד למועד הדוח התקופתי.

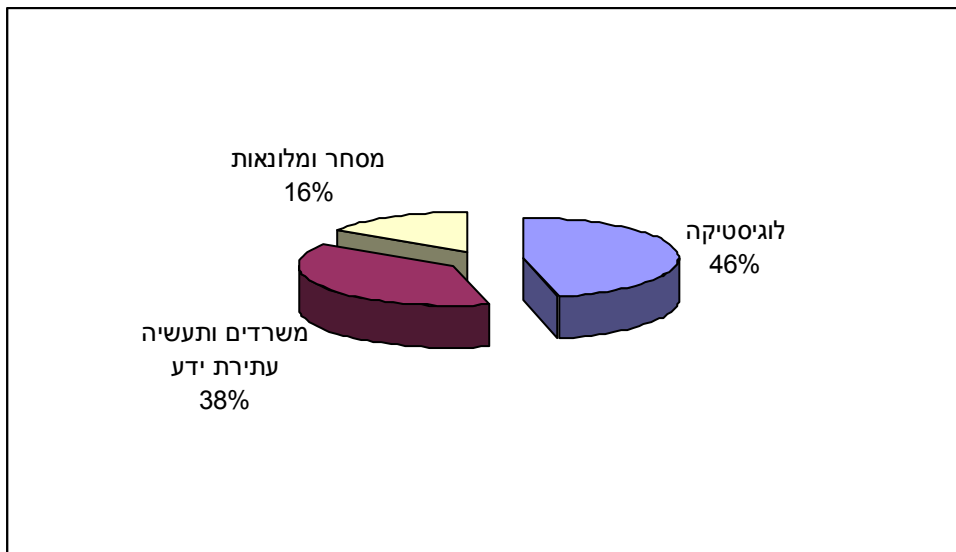
² שטחי המועצה האזורית חבל מודיעין וחברת החשמל לישראל בע"מ

3.2.1.4

המבנים בפרויקט מתחלקים לשלושה יעודים עיקריים :

יעוד	שטח בניה (באלפי מ"ר)	% משטחי הפרויקט
לוגיסטיקה	169	46%
משרדים ותעשיות עתירות ידע	137	38%
מסחר ומלונאות	58	16%
סה"כ	364	100%

מגוון השימושים בפרויקט מקל על שיווק הפרויקט מחד ומקטין את תלות קשת ביעוד ספציפי, מאידך.

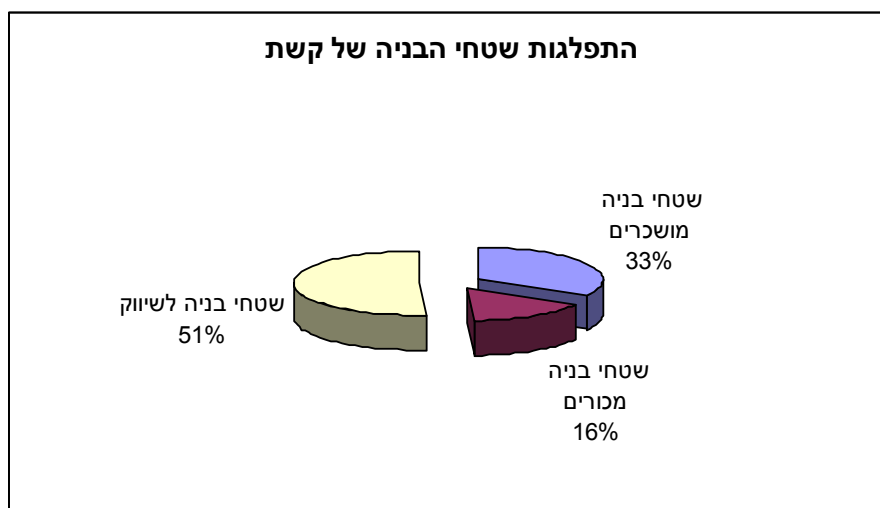


3.2.1.5

ממועד תחילת הקמת הפרויקט התקשרה קשת בהסכמים למכירת מבנים בשטח של כ – 60 אלפי מ"ר ולהשכרת מבנים בשטח של כ – 118 אלפי מ"ר (מתוכם כ – 27 אלפי מ"ר בשנת 2004), דהיינו שיווקה כ – 178 אלפי מ"ר (המהווים כ – 49% מכלל זכויות הבניה של קשת הינה להתחיל בבניה לאחר חתימת חוזה מכירה ו/או השכרה לטווח ארוך. מעל 90% מפעילות הבניה והשיווק של קשת מתבצעת בהתאם לכך. הבניה מבוצעת בשיטת ה – Tailor-Made, המאפשרת ללקוחות לקבל מבנה יעודי המתאים לצרכיהם והשגת יחסי ברוטו – נטו טובים. כיוון שהבניה מתחילה רק לאחר חתימת חוזה עם הלקוח, קיים זמן של כשנתיים בין מועד חתימת החוזה למועד השלמת הבניה ואכלוס המבנה. בהתאם, נמסר עד לתאריך המאזן כ – 121 אלפי מ"ר מתוך 178 אלפי מ"ר ששווקו כאמור.

3.2.1.6. להלן התפלגות שטחי הבניה של קשת על פי היעודים העיקריים ועל פי השיווק:

שיווק אחוז	סה"כ (אלפי מ"ר)	מסחר ומלונאות (אלפי מ"ר)	משרדים (אלפי מ"ר)	לוגיסטיקה (אלפי מ"ר)	
16%	60	0	10	50	שטחי בניה שנמכרו
33%	118	5	34	79	שטחי בניה שהושכרו
51%	186	53	93	40	שטחי בניה לשיווק
100%	364	58	137	169	סה"כ שטחי בניה



3.2.1.7. נכון ליום 31 בדצמבר 2004, נמסרו ללקוחות קשת מבנים בשטח של כ- 121 אלפי מ"ר על פי הפירוט הבא:

סה"כ	טרם נמסר	נמסר ללקוח	סה"כ
שטחי בניה מכורים	18	42	60
שטחי בניה מושכרים	39	79	118
סה"כ	57	121	178

סה"כ שטח המבנים הבנויים בפרויקט, ליום 31 בדצמבר 2004 (לרבות מבנים אותם בנתה קשת עבור רוכשים, שוכרים וכ- 8 אלפי מ"ר עבור מושב ברקת) הינם בשטח כולל של כ- 129 אלפי מ"ר.

3.2.2.1 על מקרקעי הפרויקט חלה תכנית מיתאר מחוזית לתממ/ 3 / 5 ששינתה את היעוד החקלאי של מקרקעי הפרויקט לאזור תעסוקה, אחסנה ושירותים. על בסיסה של התוכנית המחוזית האמורה, אושרה תוכנית מתאר מפורטת גז/566 (להלן: "התוכנית המפורטת"), בה נקבעו הוראות מפורטות ביחס למקרקעי הפרויקט, ייעודם, אפשרויות הניצול לשימושים השונים לרבות היקף שטחי הבניה המותרים וכן הוראות, תנאים ומגבלות בניה בשטח התכנית.

3.2.2.2.2. מגבלה על היקף ניצול הזכויות על פי התוכנית המפורטת

בתוכנית המפורטת נקבע כי לא יוצאו היתרי בנייה מעל ל - 190 אלפי מ"ר (וזאת בהתייחס למכלול זכויות הבניה בפרויקט ולא רק לזכויות הבניה של קשת), אלא לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה לדרך נוספת לפרויקט, מצידו הצפוני, או כל הסדר אחר שיאושר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה (להלן: "הפתרון התחבורתי").

(א) ליום 31 בדצמבר 2004, הוצאו היתרי בניה לשטחי בניה בפרויקט בהיקף כולל של כ- 166 אלפי מ"ר. בנוסף, לקשת התחייבויות לבניה (כלפי צדדים שלישיים, לרבות מושב ברקת) אשר בגינן טרם הוצאו היתרי בניה, בהיקף כולל של כ- 44 אלפי מ"ר, מתוכם התחייבה קשת להוצאת היתרי בניה בהיקף של כ- 23 אלפי מ"ר במהלך 12 החודשים ממועד הדוח התקופתי. סה"כ שטחי הבניה בגינם הוצאו ו/או קיימת התחייבות להוציא היתרי בניה מסתכם בכ- 210 אלפי מ"ר.

(ב) להערכת הנהלת קשת, בהתבסס על השלב המתקדם בו מצויים ההליכים לאישור התוכנית לפתרון תחבורתי (כמפורט בס"ק (ג') להלן), קיימת סבירות גבוהה לאישורה בתוך כ - 12 חודשים ממועד הדוח התקופתי, במקרה כאמור לא יגרם עיכוב בבניית השטחים הנוספים. עיכוב באישורה של התוכנית מעבר לתקופה האמורה, עלול לגרום לעיכוב מקביל בקיום התחייבויותיה של קשת כלפי צדדי ג' בגינו עשויה קשת להיות חשופה לתביעות, אשר לא ניתן לאומדן. קשת לא רשמה הפרשה בגין החשיפה כאמור.

(ג) בחודש יולי 2004 התקיים דיון בפני מליאת הוועדה המחוזית בנוגע לפתרון התחבורתי, בו נדונו מספר חלופות אפשריות. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת אחת מהחלופות האמורות (להלן: "התוכנית המוצעת"), בכפוף לתנאים שונים, לרבות אישורה של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (להלן: "הולקחש"פ"). בחודש דצמבר 2004 אישרה הולקחש"פ את התוכנית המוצעת ומולאו כל יתר התנאים להפקדתה. להערכת הנהלת קשת יאושר הפתרון התחבורתי.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: הערכת הנהלת קשת שלעיל מתבססת על ניסיונה בקידום ואישור תוכניות על פי חוק התכנון והבניה והערכתה כי הפתרון המוצע מהווה פתרון תחבורתי הולם. הערכת הנהלת קשת עשויה שלא להתממש, אם הועדה המחוזית לא תאשר, בסופו של דבר, את התוכנית המוצעת.

3.2.3 ההתקשרות עם מושב ברקת

זכויותיה של קשת במקרקעי הפרויקט נובעות ממערכת הסכמים בה התקשרה קשת עם ברקת - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "מושב ברקת"), אשר היה בעבר בר רשות במקרקעי הפרויקט מכח הוראות "חוזה משבצת" תלת-שנתי מתחדש בינו לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ולבין הסוכנות היהודית לא"י (להלן: "הסוכנות"). בהתאם למערכת הסכמים זו, על פי תנאי החלטה מס' 611 של מועצת מקרקעי ישראל נחתמו בין קשת לבין המינהל הסכמי פיתוח ביחס למקרקעי הפרויקט.

בשנים 1992 ו- 1997 התקשרו קשת ומושב ברקת בהסכמים שעיקרם הינו כדלקמן:

(א) הצדדים יפעלו לשינוי היעוד החקלאי של מקרקעי הפרויקט ליעוד שיתיר את השימושים של פארק משרדים, תעשיות עתירות ידע, מלונאות ו/או תיירות, שטחי מסחר, שטחי אחסון, תעשייה קלה, מגורים ושרותי דרך ולחתימת הסכמי פיתוח בין המינהל לבין מושב ברקת וקשת, לגבי כל מקרקעי הפרויקט.

(ב) קשת התחייבה לבנות עבור מושב ברקת על מקרקעי הפרויקט שטחי בניה בשטח כולל של כ- 28 אלפי מ"ר (להלן: "מבני ברקת"). מבני ברקת כוללים כ- 24 אלפי מ"ר במספר מבנים שיוחדו לברקת והמיועדים למשרדים, אחסנה ותעשייה וכן זכויות במשותף עם קשת, בשיעור של 7% מסך השטחים המבונים המיועדים למסחר ולמלונאות בהיקף כולל של כ- 4 אלפי מ"ר. נקבע כי מושב ברקת יקבל את מבני ברקת כתמורה נטו (היינו קשת תשלם את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט, לרבות התשלום למינהל עבור רכישת הזכויות במקרקעין, מס שבח או מס רווחי הון, מס רכישה, היטל השבחה, הוצאות פיתוח, תשלומים לסוכנות, ארנונה ו/או מס רכוש (עד למועד מסירת החזקה במבני ברקת) וכל הוצאות התכנון הפיתוח ובניית הפרויקט) ואלה ימסרו בפרק זמן של 7.5 שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח הראשון בין מושב ברקת למינהל (מיום 12 בדצמבר 1999), באופן ליניארי על פני התקופה.

(ג) נכון ליום 31 בדצמבר 2004, בנתה קשת עבור מושב ברקת כ- 8 אלפי מ"ר, המהווים כ- 30% ממבני ברקת. בנייתם של כ- 11 אלפי מ"ר נוספים מתעכבת עקב נסיבות הקשורות במושב ברקת. עם הסרת העיכוב האמור קשת תידרש להתחיל מיידית בהקמתם של שטחי הבניה האמורים.

(ד) למועד הדוח התקופתי עומדת קשת בלוח הזמנים ביחס להתחייבויותיה כלפי מושב ברקת (למעט שטחי בניה אשר מסירתם מתעכבת עקב נסיבות הקשורות במושב ברקת - כאמור בס"ק ג' לעיל) ולהערכת הנהלת קשת יתרת המבנים שיוחדו למושב ברקת (כ-

5 אלפי מ"ר) ימסרו לחזקתו במועד. חלקו של מושב ברקת בשטחי הבניה (המשותפים לו ולקשת) המיועדים למסחר ולמלונאות (כ- 4 אלפי מ"ר אשר בגינם לא נקבע לוח זמנים מפורט) ייבנו יחד עם שטחי קשת.

(ה) עלותן המוערכת של יתרת התחייבויות קשת כלפי מושב ברקת למתן שירותי בניה מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2004 בכ - 82 מיליוני ש"ח.

3.2.4 ההתקשרות עם הסוכנות

במסגרת התקשרותה עם מושב ברקת, התחייבה קשת להסדיר, על חשבונה ועל אחריותה את הסכמת הסוכנות לחתימת הסכמי הפיתוח, במידה והמינהל ידרוש את הסכמת הסוכנות.

בשנת 1999 הגיעו קשת, מושב ברקת והסוכנות להסדר בקשר לפיצויים שדרשה הסוכנות ממושב ברקת בגין זכויותיה והשקעותיה במקרקעי הפרויקט. על פי ההסדר האמור קשת שילמה לסוכנות, במועד חתימת הסכמי הפיתוח (וכנגד הסכמת הסוכנות לשינוי היעוד במקרקעי הפרויקט) סך של כ- 12.6 מיליוני ש"ח המהווה 4% מערך הקרקע של מקרקעי הפרויקט. בנוסף, ניתנה ע"י קשת ערבות בנקאית אוטונומית בסכום זהה (דהיינו סה"כ 8% מערך הקרקע). סוכם בין הצדדים כי במידה וייקבע בהסדר ארצי כי הסוכנות זכאית לסכום פיצוי הנמוך מ - 8% מערך הקרקע, תהיה קשת זכאית להשבת ההפרש שבין 8% לבין שיעור הפיצוי שייפסק (אך בכל מקרה לא יותר מ-4%). קשת התחייבה לשפות את המינהל ואת מושב ברקת בגין כל נזק שיגרם להם עקב ההסדר בין קשת לסוכנות.

בחודש ינואר 2005 חולטה הערבות הבנקאית האמורה על ידי הסוכנות.

בחודש ינואר 2004 הגישה הסוכנות תביעה כספית כנגד המינהל על סך של כ-124 מיליוני ש"ח בגין מקרקעי הפרויקט ומקרקעין נוספים – ר' סעיף 3.15 להלן.

3.2.5 התקשרות קשת בהסכמי פיתוח וחכירה עם המינהל

3.2.5.1 בחודש דצמבר 1999 נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל לקשת ביחס למגרשים המהווים את מקרקעי קשת בפרויקט. על פי הסכמי הפיתוח העמיד המינהל את המגרשים לרשות קשת לתקופת הפיתוח, לשם בניית המבנים בהתאם להגדרות שבהסכם הפיתוח. תקופת הפיתוח שנקבעה בהסכמי הפיתוח הינה 96 חודשים (היינו החל מיום 14 בנובמבר 1999 וכלה ביום 14 בנובמבר 2007). למועד הדוח התקופתי קשת אינה עומדת בחלק מלוחות הזמנים ביחס לשלבי ביניים להשלמת הפיתוח במגרשים בפרויקט המתייחסים לשטחי בניה בהיקף של כ - 133 אלפי מ"ר. על פי הסכם הפיתוח במקרה של הפרתו זכאי המינהל לבטל את הסכם הפיתוח ובמקרה כזה קשת התחייבה, בין היתר, לפנות את המגרש ולהחזירו למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי, להרוס את המבנים וכל המחוברים האחרים שהוקמו במגרש, לשלם דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש (בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע ע"י

השמאי הממשלתי) וכן לשלם פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש, בתוספת הפרשי הצמדה כפי שנקבע בהסכם. למועד הדוח התקופתי, לא נעשתה כל פניה לקשת בענין. להערכת הנהלת קשת לא ינקוט המינהל בצעדים לביטול הסכם הפיתוח.

אזרה בגין מידע צופה פני עתיד: הערכת הנהלת קשת שלעיל מבוססת על כך שאי עמידה בלוחות הזמנים מתייחסת לשלבי ביניים בלבד וקשת אינה חורגת מתקופת הפיתוח הכוללת (מקרקעי הפרויקט, אף שחולקו למגרשים עובר לחתימת הסכמי הפיתוח, הועמדו לרשות קשת לצרכי פיתוח כחטיבה אחת ותקופת הפיתוח הכוללת טרם הסתיימה). למיטב ידיעת החברה, ביטול הסכמי פיתוח עם המינהל הינו צעד נדיר ביותר, שאינו מאפיין את התנהלותו של המינהל במקרים דומים. בנוסף, הערכת הנהלת קשת עשויה שלא להתממש אם המינהל בצעד חריג ונדיר, יחליט להפעיל את הזכות לביטול הסכמי הפיתוח.

3.2.5.2. עד למועד הדוח התקופתי התקשרה קשת בחוזה חכירה עם המינהל בקשר ל - 15 מגרשים בפרויקט בשטח כולל של כ- 134 דונם, שהיקף שטחי הבניה בהם מסתכמים לכ - 96 אלפי מ"ר (להלן: "הסכמי החכירה"). בכל הסכם חכירה תקופת החכירה הינה ל - 49 שנים, היינו עד ליום 13 בנובמבר 2048. החוכר זכאי להאריך את תקופת החכירה בתקופה נוספת בת 49 שנים בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי החכירה.

3.2.6 הקמה, השכרה וניהול של מבנים בפרויקט

3.2.6.1 קשת נוהגת לבנות מבנים המיועדים להשכרה רק לאחר שהתקשרה בהסכם הקמה ושכירות עם שוכר להקמת מבנה יעודי, המותאם לצורכי הלקוח ודרישותיו. מרבית המבנים המיועדים להשכרה נבנו בהתאם להסכמים כאמור.

3.2.6.2 רוב הסכמי השכירות בהם התקשרה קשת עם שוכרים הינם לתקופות שכירות ארוכות טווח של כ- 10 שנים ויותר. השוכרים השונים העמידו לקשת בטחונות כוללים פקדונות, ערבויות בנקאיות אוטונומיות ושטרי חוב בלתי סחירים. לשוכרים ניתנה האפשרות להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה. הסכומים בהסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ובחלק מההסכמים אף נכללים עדכונים ריאליים מעבר לעליית המדד האמורה.

3.2.6.3 שירותי הניהול של השטחים הציבוריים בפרויקט (להלן: "שירותי הניהול") ניתנים על ידי קרית שדה התעופה ניהול ואחזקה (1999) בע"מ (להלן: "קשת ניהול") מוחזקת על ידי קשת (90%) ומושב ברקת (10%). קשת, מושב ברקת וקשת ניהול, התקשרו בהסכם על פיו שירותי הניהול

נמסרו לביצועה של קשת ניהול לתקופה בת 10 שנים (להלן: "תקופת הזיכיון"), תקופת הזיכיון תוארך בתקופות נוספות בנות 5 שנים אלא אם יודיע מי מהצדדים שישה חודשים לפני תום תקופת הזיכיון המוארכת על רצונו להביא את ההסכם לידי סיום. בתמורה למסירת שירותי הניהול לקשת ניהול, משלמת קשת ניהול לקשת ולמושב ברקת דמי זיכיון בסך השווה ל - 12% מהכנסותיה.

3.2.6.4

הן הרוכשים והן השוכרים בפרויקט (להלן ביחד: "הדיירים") התקשרו עם קשת ניהול בהסכם הנלווה להסכם המכר או השכירות, לפי הענין (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), לפיו תבצע קשת ניהול את אחזקת השטחים הציבוריים בפרויקט ותעניק שירותים שונים לדיירים.

תחילתו של ההסכם הינו מיום כריתתו וסיומו בתום 10 שנים מיום השלמת הפרויקט. תקופת סיומו של ההסכם יכול ותהא אף לאחר 5 שנים מיום השלמת הפרויקט, אם באותו מועד הדיירים המחזיקים לפחות ב- 75% מזכויות הבניה בפרויקט על פי התוכנית המפורטת החליטו על החלפת חברת הניהול מכל סיבה שהיא. כמו כן יוכלו הדיירים כאמור להביא את ההסכם לידי סיום לפני המועד האמור לעיל, אם קשת ניהול תפר הפרה יסודית את התחייבותיה על פי ההסכם. בקשר עם שירותי הניהול האמורים נחתמו שני סוגים של הסכמי ניהול אשר עיקר ההבחנה ביניהם הינה כדלקמן:

(א) דמי ניהול בסכום השווה לחלקו היחסי של הדייר בהוצאות הניהול ובתוספת של 15% (COST +15%) ובכפוף לכך כי סך התשלום כאמור לא יעלה על 4.86 ש"ח למ"ר בחודש, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן.

(ב) דמי ניהול בסכום קבוע בסך של 4.86 ש"ח למ"ר לחודש, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן.

נכון למועד הדוח התקופתי, דיירים המחזיקים כמחצית משטחי הבניה ששווקו בפרויקט הינם צד להסכם ניהול בו התמורה הינה בהתאם לס"ק א' לעיל ודיירים המחזיקים כמחצית משטחי הבניה בפרויקט הינם צד להסכם ניהול בו התמורה הינה בהתאם לס"ק ב'.

3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות קשת והרווח הגולמי שלה מהשכרת נכסים וניהולם, ליום 31 בדצמבר של השנים 2004 - 2002:

שנה	הכנסות (במיליוני ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה	רווח גולמי (במיליוני ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
2004	44.1	45.8%	24.9	51%
2003	32.1	33.2%	18.5	50.4%
2002	10.6	10.8%	5.4	38.6%

3.4 לקוחות

רוב הסכמי השכירות בהם התקשרה קשת עם השוכרים השונים הינם לתקופות שכירות ארוכות טווח של 10 שנים ויותר, רוב השוכרים בהסכמי השכירות הינם חברות מהמובילות בתחומן.

לקשת שני שוכרים אשר ההכנסות מהם (כולל דמי שכירות ודמי ניהול) היו מעל 10% מהכנסות החברה במאוחד כדלקמן:

בתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים						השוכר
2002		2003		2004		
%	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	
-	0	32.6%	12.0	29.2%	14.1	שוכר א'
65%	9.1	29.3%	10.8	20.5%	9.9	שוכר ב'
65%	9.1	61.9%	22.8	49.7%	24.0	סה"כ

3.5 שיווק והפצה

קשת מעסיקה איש שיווק ומקיימת פעילות שיווק באמצעות מתווכים, יחסי ציבור, דיורר ישיר ובאמצעות אתר האינטרנט של קשת. ההוצאות לשיווק ופרסום אינן מהותיות. עמלות תיווך נזקפות בספרי קשת לעלות המכר או ההשכרה, לפי הענין.

3.6 צבר הזמנות – תקבולים עתידיים מהשכרת נכסים

3.6.1 בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות קשת מהשכרת נכסים בכ – 37.2 מיליוני ש"ח. סכום זה נבע מחוזי שכירות תקפים, נכון ליום 31 בדצמבר 2004. הכנסתה הצפויה של קשת מהשכרת נכסים עשויה להיות מושפעת בעתיד, במקרה של שיווק ובניית שטחים נוספים בפרויקט או במקרה בו חוזי שכירות יסתיימו לפני המועד הקבוע בהם או במקרה של אי חידוש חוזי שכירות.

3.6.2 להלן הכנסות קשת מהשכרת נכסים, על פי חוזי שכירות חתומים, אשר היו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2004, לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	הכנסה צפויה (במיליוני ש"ח)
רבעון ראשון – 2005	11.4
רבעון שני – 2005	13.3
רבעון שלישי – 2005	13.3
רבעון רביעי – 2005	14.4
שנת 2005	52.4
שנת 2006	63.5
שנת 2007	66.4
שנת 2008	65.6
שנת 2009	65.3
שנת 2010 ואילך	389.9
סה"כ	703.1

ההכנסות דלעיל אינן כוללות את דמי הניהול המשולמים על ידי כלל הדיירים בפרויקט. סכומי ההכנסות דלעיל חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות ואינם לוקחים בחשבון הצמדה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, חושבו הסכומים דלעיל מבלי להתחשב ב: (א) אופציות

להארכת הסכמי השכירות שיש לחלק מהשוכרים, (ב) באופציה שיש לאחד השוכרים לרכוש את המבנה המושכר לו, (ג) באופציה שיש לשוכר נוסף לרכוש מחצית המבנה המושכר לו. אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: המידע בגין תקבולים עתידיים כמפורט לעיל הינו בלתי ודאי ומבוסס על מידע אשר בידיעת החברה במועד עריכת הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזה השכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

3.7 תחרות

התחרות של קשת הינה עם מתחרים דומים באזור מרכז הארץ. מתחריה המשמעותיים של החברה הינם מתחמי עסקים כגון: מרכז עזריאלי, איזור הרצליה פיתוח ומתחם הבורסה ברמת גן. קשת מתמודדת עם התחרות האזורית באמצעות המאפיינים הייחודיים לה, לרבות מיצובו הגבוה של הפרויקט המוקם כפארק עסקים, מיקומו של הפרויקט, הנגישות הגבוהה אליו, רמת הפיתוח הגבוהה של הפרויקט ושירותי הניהול היעילים במחירים תחרותיים.

3.8 הון אנושי

בסמוך למועד הדוח התקופתי מעסיקה קשת 21 עובדים: 2 עובדים בתפקידי הנהלה, 13 עובדי מחלקת הנדסה, 2 עובדי מחלקת שיווק ו- 4 עובדי מזכירות והנהלת חשבונות. כל עובדי קשת מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, חלקם בכתב.

התחייבויות קשת בשל סיום יחסי עובד ומעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. התחייבויות קשת בשל סיום יחסי עובד - מעביד מכוסות במלואן.

3.9 חומרי גלם וספקים (קבלנים)

עבודות הבניה והפיתוח של קשת מבוצעות באמצעות קבלנים הנבחרים על ידה. ההתקשרות עם הקבלנים הינה על בסיס תשלום על פי התקדמות הקבלן בביצוע העבודות.

כנגד התחייבויות קשת בקשר לבניה כלפי רוכשי ושוכרי המבנים, קיימות התחייבויות מקבילות מצד הקבלנים כלפי קשת. החוזה עם הקבלנים כוללים התחייבויות של הקבלנים לביצוע תיקונים בתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוזה האמורים ולפיצוי קשת או הרוכשים/השוכרים בגין כל נזק עקב ליקוי בניה במבנים או נזקים אחרים הנובעים מהפרת החוזה הקבלני.

אין לקשת תלות בקבלן מסוים. קשת אינה מעסיקה קבלנים אשר היקף ההתקשרות עמם עולה על 10% מסך כל ההתקשרויות למעט ארבעה קבלנים כמפורט להלן:

בכל אחת מהשנים		הקבלן
2003 (ב%)	2004 (ב%)	
-	14%	קבלן א'
-	14%	קבלן ב'
18%	-	קבלן ג'
11%	-	קבלן ד'

3.10 הון חוזר

לקשת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 202 מיליוני ש"ח הממומן ברובו מאשראי מתאגיד בנקאי על פי הסכמי הליווי. הקיטון בגירעון בהון החוזר מסך של כ- 421 מיליון ש"ח בשנת 2003 לסך של כ- 202 מיליון ש"ח בשנת 2004, נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט בניה מחד והמרה של אשראי לזמן קצר בסכום של כ- 400 מיליון ש"ח לאשראי לזמן ארוך, מאידך.

3.11 השקעות

בנוסף למקרקעי הפרויקט, התקשרה קשת בהסכמים לגבי מקרקעין כדלקמן:

3.11.1 בשנת 2002 רכשה קשת (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה) מצד ג' מחצית בלתי מסוימת (מושע) מזכויות החכירה במקרקעין (הגובלים בפרויקט) ששטחם הכולל הוא כ- 103 דונם. עלות המקרקעין האמורים בספרי קשת ליום 31 בדצמבר 2004 הינה כ- 4 מיליוני ש"ח.

3.11.2 מושב ברקת העניק לקשת אופציה לרכישת עד 74% מקרקע בשטח של כ- 88 דונם, הגובלת בחלק הצפוני של הפרויקט, אשר למושב ברקת זכויות בה וזאת בכפוף לשינוי ייעודם והפשרתם לבניה. מחיר הרכישה ייקבע בהתאם להערכת שווי הקרקע האמורה לאחר ההפשרה.

על פי החלטת בג"צ בוטלו החלטות המינהל על פיהן זכאים מחזיקי קרקע חקלאית לזכויות בקרקע לאחר שינוי ייעודה. בהתאם, בעלי זכויות בקרקע חקלאית שבבעלות המינהל אינם זכאים עוד להנות מההשבחה עקב שינוי ייעודה. ההלכה האמורה חלה על המקרקעין המפורטים בסעיף 3.11.1 ו- 3.11.2 שלעיל, דבר הפוגע באופן מהותי בכדאיות הכלכלית של קידום תוכניות הפשרתם לבניה. לפיכך, וכל עוד לא נקבעו כללים חדשים, קשת אינה נוקטת כל פעולה משמעותית לקידום תוכניות כאמור ביחס למקרקעין האמורים.

(לשינויים המשפטיים המתוארים לעיל אין נגיעה או השלכה למקרקעי הפרויקט מאחר ולהחלטת בג"צ אין תחולה רטרואקטיבית).

3.12 מימון

בשנת 1999 נחתמה מערכת הסכמים לליווי פיננסי של הפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי"), הכוללת הסכם תנאים כלליים למימון הבניה (להלן: "הסכם הליווי"), הסכם בין קשת וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל" ו - "הסכם כלל", בהתאמה) והסכם מסגרת המסדיר את עיקרי שיתוף הפעולה בין לאומי ליסינג והשקעות בע"מ, המחזיקה ב - 10% מהון המניות המונפק והנפרע של קשת (להלן: "לאומי ליסינג") וכלל בקשר למימון הפרויקט ומימוש הבטוחות שעל פיו.

3.12.1 הסכמי ליווי

על פי הסכם הליווי העמיד בנק לאומי לרשות קשת אשראי לצורך מימון הפרויקט וכן מחצית מערבויות חוק המכר לרוכשי יחידות בפרויקט. התחייבותו של בנק לאומי ניתנה בכפוף להתקשרות עם כלל כמפורט להלן.

בהמשך נחתמו שני הסכמי ליווי נוספים עם תנובות קש"ת בע"מ¹ וקשת קונגרסים בע"מ¹ ובנק לאומי בקשר עם בניית מבנים במגרשים בפרויקט בהם יש להן זכויות.

להלן תנאיהם העיקריים של הסכמי הליווי:

1. הסכמי הליווי קובעים לוחות זמנים ופיקוח צמוד של בנק לאומי על שלבי בניית הפרויקט.
2. נקבע בהסכם הליווי כי אם יעודכן תקציב הפרויקט ו/או יתברר כי העלויות עולות על התקציב המקורי, תשקיע קשת מאמצעיה העצמיים סכומים נוספים בהתאם לשיעור הגידול בעלויות ו/או בתקציב לפי המקרה.
3. היה וההון העצמי יוזרם כהלוואת בעלים - אזי הבעלים יתחייבו שלא למשוך ולא לגבות באופן כלשהו כספים לסילוקן של הלוואות הבעלים כל עוד לא סולקו מלוא החובות וההתחייבויות לבנק לאומי בקשר עם הפרויקט המשולב וכל עוד לא יסתיים ביצועו.
4. כל הפעילות הכספית, בין הוצאות ובין הכנסות, הקשורה בפרויקט תיעשה באמצעות חשבון מיוחד וכל משיכה ו/או פעולה אחרת לחובת החשבון המיוחד תהיה טעונה הסכמת הבנק בכתב ותיעשה בתיאום מראש עם הבנק או עם המפקח מטעמו.
5. קשת התחייבה לרשום שעבודים על כל נכסי קשת והחברות בת. וכן לשעבד את מלוא זכויותיה על פי ההסכמים עם הדיירים שונים בפרויקט.

3.12.2 הסכם כלל

על פי הסכם כלל, כלל תעניק כיסוי ביטוחי להשבת כספי רוכשי יחידות בפרויקט בהתאם להוראות חוק המכר עד לסכום מקסימלי של כ- 250 מיליוני דולר ארה"ב, כמו כן העניקה כלל ערבויות בסכום כולל

¹ חברה בבעלות ובשליטה מלאים של קשת

של כ- 30 מיליוני דולר ארה"ב לטובת מושב ברקת בהתאם להתחייבות קשת כלפי מושב ברקת מכח ההסכם ביניהם (ר' סעיף 3.2.3 לעיל). הכיסוי הביטוחי והערבויות מוענקים על ידי כלל לקשת בתמורה לפרמיה שנתית בשיעורים שנקבעו בהסכם.

קשת התחייבה בהסכם לשפות את כלל בתוך 30 ימים מיום דרישתה הראשונה בכתב מפני וכנגד כל תשלום, תגמולי ביטוח ו/או חיוב ו/או אובדן ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או דמי נזק ו/או שכ"ט עו"ד בשיעור סביר ו/או הוצאה סבירה מכל מין וסוג שהוא, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הריבית החריגה המקסימלית הנהוגה בבנק בגין חריגה מקו אשראי מאושר לגבי חשבונות ח"ד, עקב מימוש כל פוליסה ו/או ערבות שתוצא על פי ההסכם ו/או בשל אי קיום אחת או יותר מהתחייבויות קשת על פי ההסכם כלפי כלל, לאחר שניתנה לה ארכה בכתב לתיקון ההפרה, ולצורך זה תוכל כלל לפעול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות אך לא רק מימוש הבטוחות שניתנו לה במסגרת ההסכם.

3.12.3 פירוט הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים (ליום 31 בדצמבר 2004)

- א. לקשת ולחברות בנות שלה הלוואות לא צמודות לזמן קצר בסך של 81.1 מיליוני ש"ח ובריבית שנתית ששיעורה נכון ליום 31 בדצמבר 2004 הינו 4.8%.
- ב. לקשת ולחברות בנות שלה חלויות שוטפות של הלוואות צמודות למדד לזמן ארוך בסך של 64.2 מיליון ש"ח.
- ג. להלן פירוט הלוואות של קשת לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

מועד העמדת הלוואה	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פרעון הקרן האחרון	ריבית שנתית	יתרת סכום הלוואה ליום 10 במאי 2004 (במיליוני ש"ח)
12/12/1999	1	12/06/2007	6.80%	31.9
10/05/2004	21 (רבעוניים)	10/10/2009	5.20%	48.3
10/05/2004	41 (רבעוניים)	10/10/2014	5.60%	39.6
19/12/2004	41 (רבעוניים)	19/01/2005	5.20%	230.0
07/01/2003	1	07/01/2005	6.85%	25.0
10/05/2004	40 (רבעוניים)	10/10/2014	5.60%	59.5
19/12/2004	40 (רבעוניים)	19/01/2015	5.20%	20.0
סה"כ לפני חלויות שוטפות וריבית צבורה				
				454.3
חלויות שוטפות וריבית צבורה				
				64.2
סה"כ				
				390.1

להלן פירוט האשראי הבנקאי בריבית משתנה (לא צמודה) שקבלה קשת בשנת 2004 :

מנגנון השינוי	טווח הריבית בשנת 2004	סכום באשראי במיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2004	שער הריבית למועד הדוח	סמוך
פריים מינוס 0.4%	4.8% - 5.9%	70.4	4.8%	

3.13 נכסי נדל"ן נוספים (אינם במסגרת פרויקט קשת)

3.13.1. פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן (שאינה במסגרת קשת) מתמקדת בהשקעה בנכסים מניבים ובקרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים ובהשכרת נכסים בישראל וכן בהונגריה, צ'כיה וגרמניה.

3.13.2. פירוט הנכסים המניבים של הקבוצה :

בעל הזכות	תיאור הנכס, ייעודו ומיקומו	עלות בספרים ל – 31.12.04 (במיליוני ש"ח)	עלות מופחתת ל – 31.12.04 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה
נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ	בנין משרדים הכולל 4 קומות, קומת כניסה ומרתף בשטח מבונה של כ- 4,200 מ"ר בקרית אריה, בפי"ת	18.6	15.65	כ – 80% (רי' סעיף 3.13.6 להלן)
ישראלמקו אינק.	קרקע חקלאית בשטח של כ – 31.8 דונם באזור סגולה, פתח תקוה	9.24	--	מושכר לחברה מאוחדת
ISRAMCO PROPERTIES GmbH.	מלון בן 60 חדרים בברלין – גרמניה (1) ומלון בן 53 חדרים בברלין – גרמניה (2)	37.8	36.5	מושכרים במלואם (ראה סעיף 3.13.5 להלן)

(1) 7 חדרים נוספים נמצאים בהליכי שיפוץ סופיים לצורך הסבתם לחדרי מלון.
 (2) הבניין משועבד לטובת בנק גרמני ממנו נטלה החברה הבת הלוואה לרכישת הנכס.

3.13.3. פירוט יתר נכסי הנדל"ן של הקבוצה :

עלות בספרים ל- 31.12.04 (במיליוני ש"ח)	תיאור הנכס, ייעודו ומיקומו	בעל הזכות
17.182	קרקעות בשכונת האוצר בחדרה : כ- 31.5 דונם שנרכשו כקרקע חקלאית ויעודם שונה למגורים וכ- 23.5 דונם קרקע חקלאית.	החברה
14.6	קרקעות חקלאיות בשטח כולל של כ- 120 דונם באזור חדרה (1)	י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
6.3	קרקע בשטח של כ- 7.2 דונם בא.ת. צפוני לוד שיעודה תעשייה (1)	י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
6.7 (מופחתת)	קרקע בשטח של כ- 7.5 דונם ומבנה תעשייה בשטח של כ- 4,200 מ"ר בתוספת סככות באזור התעשייה ברקן	חנ"ל – חברת הנפט לישראל בע"מ
9	קרקעות בבודפסט, הונגריה : קרקע בשטח של כ- 2.5 דונם ברובע ה-9 (המיועדת להקמת דירות מגורים) וקרקע בשטח של כ- 3.7 דונם ברובע ה-7 (המיועדת להקמת פרויקט משולב של מלון, דירות מגורים וחניון)	BIVVY Kft.
3.3	קרקע בשטח של כ- 1.5 דונם ברובע ה-8 של בודפסט, הונגריה, שיעודה מלון/דירות מגורים	UNIKURS Kft
12	בנין ברובע ה-1 של פראג שיעודו מלון/מסחר/דירות	STARS INVEST s.r.o

(1) למועד הדוח התקופתי, הפרישה יואל סכום כולל של 6,500 אלפי ש"ח בגין ירידת ערך המקרקעין וזאת על פי הערכות שמאי שקיבלה.

3.13.4. משנת 2000 ואילך החלה הקבוצה (באמצעות חברות בנות בבעלות ובשליטה מלאה של חנ"ל) באיתור ורכישה של נכסי נדל"ן במרכז מזרח – אירופה (הונגריה וצ'כיה) ובגרמניה בעיקר מבנים המתאימים לשמש כבתי מלון או מיועדים להסבה לשימוש כבית מלון (גרמניה וצ'כיה), קרקעות (הונגריה) לצורך הקמת בתי מלון ודירות מגורים. בהשקעותיה בנכסי נדל"ן כאמור, התמקדה הקבוצה ברכישת קרקעות ומבנים במרכזי ערים גדולות (ברלין המערבית, פראג ובודפסט) ובמיקומים מרכזיים (PRIME LOCATIONS). מסוף שנות התשעים חל גידול חד בהשקעות הזרות במרכז מזרח אירופה. הונגריה וצ'כיה הצטרפו לשוק האירופאי (EU), במחצית הראשונה של שנת 2004 והן נהנות בשנים האחרונות מצמיחה כלכלית משמעותית.

3.13.5. הלקוח העיקרי של הקבוצה בתחום הנדל"ן באירופה, הוא השוכר והמפעיל של שני בתי המלון שבברלין, גרמניה (להלן: "השוכר"). בשנת 2003 התקשרה החברה הבת Isramco Properties GmbH (להלן: "פרופרטיס") בהסכם שכירות עם השוכר, על פיו הושכר לו מלון שבבעלותה, לתקופה של 10 שנים (המסתיימת במאי 2013) בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 25,000 אירו (כולל מע"מ). מיום 1 בינואר 2005 ישלם השוכר בנוסף לדמי השכירות האמורים סכום השווה ל- 4% ממחזור המכירות. בנוסף, לפרופרטיס הכנסות נוספות בסכום של כ- 5,000 אירו לחודש מהשכרת חלק מחניון המלון האמור אשר לא נכלל במסגרת הסכם השכירות עם השוכר. בחודש אוקטובר 2004 התקשרה פרופרטיס בהסכם שכירות עם השוכר על פיו הושכר לו מלון נוסף שבבעלותה (אשר שיפוצו והסבתו למלון הסתיימו בשנת 2004), לתקופה של כ- 3 שנים המסתיימת בחודש דצמבר 2007, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 32,500 אירו, שישולמו החל מיום 1 בינואר 2005 ואילך. מיום 1 בינואר 2007 ישלם השוכר בנוסף לדמי השכירות האמורים סכום השווה ל- 4% ממחזור המכירות.

3.13.6 הנכס המניב העיקרי של הקבוצה בישראל הינו בנין משרדים בקרית אריה – פתח תקוה. קומה אחת בבניין משמשת כמשרדי הקבוצה. בנוסף, הושכרו ל- 8 צדדים שלישיים שטחים בבניין בהיקף כולל של כ- 1,900 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות (כולל דמי ניהול) שהסתכמו בשנת 2004 ב- 1,350 אלפי ש"ח.

3.14 הסכמים מהותיים

3.14.1. ההסכם עם מושב ברקת - ר' סעיף 3.2.3 לעיל.

3.14.2. הסכם הליווי עם בנק לאומי – ר' סעיף 3.12.1 לעיל.

3.15 הליכים משפטיים

תביעת הסוכנות

ר' סעיף 7.6 ב' להלן.

3.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדי הקבוצה בתחום הנדל"ן מתמקדים בהמשך פיתוח נכסים מניבים בפרויקט AIRPORT CITY עד להשלמתו ופיתוח יתר נכסי הנדל"ן של הקבוצה.

3.17 דיון בגורמי הסיכון

3.17.1 מיקום גיאוגרפי אחד - כל מקרקעי קשת נמצאים במיקום גיאוגרפי אחד.

3.17.2 תלות במספר לקוחות - נכון למועד הדוח התקופתי, לקשת תלות במספר מצומצם של לקוחות מהותיים שההכנסה מהם מהווה את עיקר הכנסות קשת (ר' סעיף 3.4 לעיל).

3.17.3 המשך המיתון במשק הישראלי - מרבית פעילות הבניה של קשת מבוצעת לאחר חתימת הסכם עם שוכר ו/או רוכש. מאחר וכל הקרקע בפרויקט כבר נרכשה על ידה, בעוד שהבנייה תבוצע בהדרגה במשך מספר שנים, בהתאם להתקדמות השיווק חשופה קשת לשינויים במצב שוק הנדל"ן בתקופה שעד סיום השיווק וההשכרה של המבנים בפרויקט. אם ימשכו המיתון בפעילות הכלכלית בישראל ועודף ההיצע של שטחי משרדים, הדבר עלול להשפיע לרעה על קצב השיווק העתידי ועל רמת המחירים שישלמו לקוחות קשת בעתיד.

3.17.4 פתרון תחבורתי - למועד הדוח התקופתי, טרם אושר פתרון תחבורתי לדרך גישה נוספת לפרויקט (כאמור בסעיף 3.2.2.2 לעיל).

3.17.5 אי עמידה בהסכמי הפיתוח - בחלק מהמגרשים בפרויקט, לקשת זכויות פיתוח על פי הסכמי פיתוח עם המינהל. קשת אינה עומדת בשלבי הביניים ביחס לחלק מהמגרשים בפרויקט (ר' סעיף 3.2.5.1 לעיל).

3.17.6 להלן פירוט גורמי הסיכון בתחום הנדל"ן על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה :

<u>מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי קשת</u>			<u>גורם הסיכון</u>
<u>השפעה קטנה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה גדולה</u>	
			<u>סיכוני מאקרו</u>
	X		המשך המיתון במשק הישראלי
			<u>סיכונים מיוחדים לקשת</u>
X			מיקום גיאוגרפי אחד
	X		תלות במספר לקוחות
X			פתרון תחבורתי
X			אי עמידה בהסכמי הפיתוח

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד :

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כוללת מידע צופה פני עתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון לתאריך הדו"ח וכולל הערכות ואומדנים של הקבוצה. השפעת גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

4. תחום ביצוע עבודות בניה

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.1 מבוא

הקבוצה פועלת באמצעות קשת בתחום ביצוע עבודות בניה. החל משנת 2002 לא התקשרה קשת בעסקאות חדשות להקמת ומכירת שטחים מבונים בפרויקט והיא מתמקדת בהשכרת שטחים מבונים בפרויקט כמפורט בפרק 3 לעיל. מתכונת פעילות זו נגזרת מהערכת הנהלת קשת כי טווח המחירים הנוכחי בשוק הנדל"ן אינו אופטימלי. ההכנסות ממכירת מבנים שנזקפו לדו"ח רווח והפסד המאוחד לשנים 2003 ו- 2004 נובעות מהתקדמות בביצוען של עבודות בניה על פי הסכמים למכירת מבנים בהם התקשרה קשת בעבר.

4.1.2 מבנה התחום ושינויים החלים בו

תחום ביצוע עבודות בניה, מאופיין בביזור רב ובתחרות אינטנסיבית. מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון, החל מהיזמים קטנים וכלה בחברות הגדולות במשק שלחלקן מלאי קרקעות גדול.

4.1.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

בתחום ביצוע עבודות בניה חלות מגבלות סטטוטוריות הנוגעות לתכנון ובניה והנוגעות להתקשרות עם רוכשים הן בנוגע לטיב הבניה והן להבטחת כספי הרוכשים – ר' סעיף 4.9.3 להלן.

4.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיותו

להערכת החברה, ההאטה הכללית במשק בשנים האחרונות, היוותה את הגורם העיקרי להאטה בענף הנדל"ן. בתקופת הדוח התאפיין הענף בעודפי היצע וירידה במחירים. בהתאם, משנת 2002 לא התקשרה קשת בעסקאות חדשות להקמת ומכירת שטחים מבונים בפרויקט והיא מתמקדת בהשכרת שטחים מבונים בפרויקט כמפורט בפרק 3 לעיל.

4.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

- מיקומם של נכסי הנדל"ן.
- איתנות פיננסית.
- התקשרות מראש עם רוכשים בטרם התחלת בניה.
- איכות וסטנדרט הבניה.

4.1.6 מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

מחסום הכניסה העיקרי של תחום זה הוא איתנות פיננסית גבוהה ונגישות למקורות מימון.

4.2 מוצריה ושירותיה של הקבוצה

מוצריה של הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום ביצוע עבודות בניה, אשר רובם ככולם נמצאים במסגרת קשת, הם המבנים שהוקמו ונמכרו בפרויקט.

עד שנת 2002 התקשרה קשת ב- 13 הסכמי מכר על פיהם נמכרו לצדדי ג' כ- 17% ממקרקעי הפרויקט עליהם יבנו מבנים בשטח של כ- 60 אלפי מ"ר (המהווים כ- 16% מכלל שטחי הבניה של קשת בפרויקט) בתמורה חוזית כוללת בסך של כ- 190 מיליוני ש"ח. כל השטחים האמורים נמכרו באופן שקשת התקשרה מראש בהסכם הקמה ומכירה עם לקוח ספציפי, להקמת מבנה ייעודי המותאם לצרכיו, על פי פרוגרמה ספציפית לו.

כאמור, משנת 2002 לא התקשרה קשת בעסקות חדשות למכירת שטחים מבונים בפרויקט והיא מתמקדת בעסקות להשכרת שטחים מבונים בפרויקט.

עד למועד דוח זה, קשת השלימה את בנייתם ומסירתם של מבנים בשטח של כ- 42 אלפי מ"ר. קשת התקשרה, בשנת 2000, בשלושה הסכמים למכירת שטחים מבונים בשטח כולל של כ- 18 אלפי מ"ר, אשר למועד דוח זה טרם החלה בנייתם וזאת בשל סיבות הנעוצות ברוכשים (בעיקר עקב אי הגשת תוכניות בניה על ידם).

ר' גם בסעיפים 3.2.1.5 – 3.2.1.7 לעיל.

4.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן פילוח הכנסות והרווח הגולמי מביצוע עבודות בניה, ליום 31 בדצמבר של השנים 2004 - 2002:

שנה	הכנסות (במיליוני ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה	רווח גולמי (במיליוני ש"ח)	שיעור הרווח הגולמי מסך הכנסות בתחום עבודות הבניה
2004	10.4	10.8%	1.5	14.6%
2003	23.9	24.7%	5.4	22.3%
2002	52.6	53.4%	9.7	18.2%

4.4 צבר הזמנות

להלן ריכוז נתונים באשר לביצוע ולתוצאות הכספיות ממכירת שטחים מבונים אשר הרווחים בגינם טרם נזקפו במלואם לדו"ח רווח והפסד¹: ליום 31 בדצמבר 2004:

רווח גולמי מצטבר (במיליוני ש"ח) שהוכר עד 31 בדצמבר 2004	מועד השלמה משוער	שיעור השלמה	מקדמות שהתקבלו (במיליוני ש"ח)	עלויות שנצברו (כולל קרקע) (במיליוני ש"ח) ²	רווח גולמי כולל משוער		עלות כוללת (במיליוני ש"ח)	היקף כספי כולל (במיליוני ש"ח)	מועד חתימת החוזה	שטח (באלפי מ"ר)
					%	מיליוני ש"ח				
לוגיסטיקה										
0	12/2006	0%	9.2	7.7	6	0.8	11.8	12.6	אפריל 2000	4.5
0	12/2006	0%	9.0	8.0	9	1.2	11.9	13.1	יולי 2000	4.0
0	12/2006	0%	19.4	20.6	6	1.6	23.9	25.5	אוגוסט 2000	9.5
סה"כ										
-	-	-	37.6	35.7	7	3.6	47.6	51.2	---	18.0

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלה לעיל) בדבר רווח גולמי משוער ומועד השלמה, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב בעלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות המבנה לרבות עלויות ביצועו.

4.5 תחרות

ר' סעיף 3.7 לעיל.

4.6 הון אנושי

ר' סעיף 3.8 לעיל.

4.7 חומרי גלם וספקים (קבלנים)

ר' סעיף 3.9 לעיל.

4.8 מימון

ר' סעיף 3.12 לעיל.

¹ החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 2 בדבר "הקמת מבנים למכירה". לפי התקן ההכנסות ממכירות נרשמות על פי המכפלה של תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של המבנה, אך לא לפני ששיעור ההשלמה של המבנה יגיע ל- 25% ושתמורת המכירות תגיע ל- 50% לפחות מסך המכירות הצפויות בגין המבנה.

² יתרת העלויות שנצברו של הנכסים האמורים בדוחות הכספיים המאוחדים הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2004 ב- 35.7 מיליוני ש"ח ומורכבת מעלותם הכוללת של הנכסים בספרי קשת (33.1 מיליוני ש"ח) בתוספת של 2.6 מיליוני ש"ח המהווים יחוס לנכסים הנ"ל של חלקם בעודף העלות של השווי המאזני שנוצר בעת רכישת 40.5% ממניות קשת על ידי החברה בשנת 2000.

בתחומי פעילותה חלות על קשת מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקט ולבנייתו, והן להתקשרויות עם רוכשים כדלקמן:

4.9.1 הליכי תכנון ובניה

ר' סעיף 3.2.2 לעיל לעניין התוכנית החלה על הפרויקט והמגבלות שעל פיה.

4.9.1 בניית המבנים בפרויקט

תכנון והקמת מבנים כפופים להוראות חוק התכנון והבניה על תקנותיו לרבות לעניין רישוי, היתרי בניה, בטיחות באתרי בניה והוצאת כל האישורים הדרושים לאכלוס מבנה וכן לתקני בנייה שונים ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה המסחר והתעסוקה. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת קשת להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. קשת מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר. כמו כן, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה. אכלוס מבנים כפוף לקבלת אישורי הרשויות המוסמכות לרבות כיבוי אש, הרשות המקומית וכיו"ב.

4.9.3 התקשרות עם רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי מבנים בפרויקט כפופה קשת להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות לליקויים אפשריים שיתגלו והבטחת כספם של הרוכשים באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

4.10 דיון בגורמי סיכון

4.10.1 המשך המיתון במשק הישראלי - המשך המיתון במשק הישראלי עלול לגרום לירידה בביקושים לרכישת נכסים מניבים. עודף היצע של נכסים מניבים עלול לגרום לירידה בביקושים למבנים מסוג זה.

4.10.2 ייקור עלויות בניה – ייקור במחירי חומרי גלם עלול להשפיע על גובה מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. צמצום ו/או זמינות כוח אדם עלול להשפיע על עלויות הבניה ומשך ביצוע הבניה.

4.10.3 שביתות והשבתות - שביתה כללית בענפי הבניה ו/או בנמלים עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת הבניה.

לדיון בגורמי סיכון נוספים, ראה גם סעיפים 3.17.1, 3.17.4, 3.17.5 ו- 3.17.6.

4.10.4. פירוט גורמי הסיכון בתחום ביצוע עבודות בניה על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי קשת			גורם הסיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכוני מאקרו
		X	המשך המיתון במשק הישראלי
		X	ייקור עלויות בניה
	X		שביתות והשבתות

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד :

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כוללת מידע צופה פני עתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון לתאריך הדו"ח וכולל הערכות ואומדנים של הקבוצה. השפעת גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

5 תחום הנפט

5.1 מידע כללי על תחום הפעילות

לקבוצה פעילות בתחום הנפט, בישראל ובארה"ב.

5.1.1 הפעילות בישראל

פעילות הקבוצה בתחום הנפט בישראל מתמקדת בשלושה מישורים עיקריים:

הפקת גז משדה "זוהר" שבחזקת "ערד" – נפטא הינה בעלת מלוא הזכויות בחזקת "ערד" שתוקפה, לאחר שהוארכה מפעם לפעם, הוא עד ליום 16.10.2005, בכפוף להמשך הפקת גז מהמאגר. נפטא מתעתדת לפנות לממונה על ענייני הנפט בבקשה להארכה נוספת של החזקה. בתחום החזקה נמצא שדה גז טבעי פעיל אחד, שדה "זוהר" המפיק גז בכמויות הולכות ופוחתות עקב דעיכה טבעית של המאגר. בחודש דצמבר 2004, קיבלה החברה חוות דעת ממהנדס מאגרים מארה"ב על פיה, תחת הנחות מסוימות, רזרבות הגז המוכחות כברות הפקה בשדה זוהר למועד מתן חוות הדעת, נאמדות בכ- 2.8 ביליון רגל מעוקב. חוות הדעת מציינת במפורש כי הכמויות האמורות הינן בגדר אומדן בלבד וכמו כן כי אין וודאות שכמויות אלה תהיינה ניתנות להפקה (במלואן או בחלקן).

הגז המופק משדה זוהר נמכר למ.ג.ל משאבי גז לישראל בע"מ (להלן: "מגל"), שהינה הצרכן היחיד של הגז המופק מהשדה.

להלן נתונים לגבי הפקת הגז משדה זוהר:

2002	2003	2004	
302	277	284	מכירת גז (במליוני רגל מעוקב)
6,238	6,696	6,977	הכנסות ממכירת גז (באלפי ש"ח)*
20.65	24.17	24.57	מחיר גז ממוצע (ש"ח לאלף רגל מעוקב)

* בניכוי תמלוגים למדינה

5.1.1.1 ניהול, מתן שירותים ותמלוגים – חברות בקבוצה משמשות כשותף כללי בשותפויות הנפט המוגבלות ישראלמקו נגב 2, נפטא חיפושים וחנ"ל – ים המלח, שיחידות ההשתתפות שלהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "השותפויות המוגבלות") ומתוקף כך הינן האחראיות לניהול השוטף של ענייני השותפות ופעילותה וזכאיות לדמי ניהול קבועים (ראה סעיף 4.10 להלן). כן זכאים השותפים הכלליים וחברות בקבוצה לתמלוגים מהשותפויות המוגבלות, בשיעורים שונים, מהכנסות מהפקת נפט וגז (ראה באור 24 ב' לדוחות הכספיים להלן).

ישראלמקו אינק. משמשת כמפעילת חזקת "מד אשוד" וזכאית לדמי מפעיל קבועים בשיעור של 6% מסך הוצאות פעילות החיפושים, אך לא פחות מ- 6,000 דולר ארה"ב לחודש.

החברה וחברות בקבוצה נותנות שירותים שונים (לרבות ניהול, תפעול, ייעוץ וגיאולוגיה), בתחום הנפט.

הכנסות הקבוצה מדמי מפעיל ומתן שירותים הסתכמו ב – 5,485 אלפי ש"ח ומניהול השותפויות המוגבלות ב – 1,928 אלפי ש"ח.

הכנסות הקבוצה מדמי מפעיל, מתן שירותים ומניהול השותפויות המוגבלות הסתכמו בשנים 2004, 2003 ו – 2002 בכ – 7,413 אלפי ש"ח, 13,326 אלפי ש"ח ו – 13,806 אלפי ש"ח בהתאמה.

ליואל הומחו על ידי שני צדדים שלישיים זכויות לקבלת "תמלוג על" בשיעור כולל של 1% (המהווה 1/6 מ"תמלוג על" בשיעור של 6% אותו הם זכאים לקבל) מאבנר חיפושי נפט וגז, שותפות מוגבלת (להלן: "אבנר") בגין חלקה הנוכחי של אבנר בחזקות "נועה" ו- "אשקלון" (להלן: "תמלוג אבנר"). כן התחייבו אותם צדדים להמחות ליואל "תמלוג על" בשיעור של 1% מחלקה של אבנר (כפי שיהיה במועד ההמחאה) ברישיונות הנפט הקיימות שלה ו"תמלוג על" בשיעור של 0.5% מכל זכות נפט עתידית של אבנר.

אבנר שותפה (23%) בעסקה המשותפת "ים תטיס", בעלת הזכויות בחזקות הנפט "נועה" ו"אשקלון" שבים התיכון, בהן נתגלו מאגרי הגז הטבעי "נועה" ו"מרי". ים תטיס התקשרה בהסכם עם חברת החשמל למכירת גז טבעי המופק כיום ממאגר מרי. ההכנסות מתמלוג אבנר הסתכמו בשנת 2004 בסך של 999 אלפי ש"ח.

5.1.1.2 פעילות חיפושי נפט וגז – מתבצעת בעיקר באמצעות השותפויות המוגבלות, אשר כאמור

חברות בקבוצה משמשות כשותף הכללי בכל אחת מהן. השותפויות המוגבלות וחברות בקבוצה, שותפות ביחד עם אחרים במסגרת עסקאות משותפות בזכויות נפט בים התיכון, שעיקרן:

חזקת "מד אשדוד" (בתוקף עד 10.6.2030) – ישראלמקו נגב 2 (19.137%), חני"ל ים המלח (5.0525%), נפטא חיפושים (1.84105%), חני"ל – חברת הנפט לישראל בע"מ (7.8%), ישראלמקו אינק. (0.3624%).

בהתאם לתנאי החזקה יש לבצע קידוח בחזקה עד ליום 1/12/2005.

בעקבות סקר סייסמי תלת מימדי שבוצע בשטח החזקה, אותרו מספר פרוספקטים למטרות גז ונפט. בחודש פברואר 2004 הציג מפעיל החזקה בפני השותפים לחזקה שני פרוספקטים למטרות נפט: פרוספקט "ניצנים 1" בתקציב מוערך של כ – 35 מיליון דולר ארה"ב ופרוספקט "ים 3", בתקציב מוערך של כ – 40 מיליון דולר ארה"ב. ביצעו של קידוח "ים 3", כפוף, בין היתר, לקבלת אישור מערכת הבטחון. בהעדר החלטה פה אחד של כל השותפים לחזקה על ביצוע הקידוח, הוצאה ע"י ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות ישראלמקו"), הודעת SOLE RISK לביצוע קידוח "ים 3" (שמשמעותה כי לכל שותף ניתנת תקופה של 30 יום להודיע אם ברצונו להשתתף בקידוח ובאיזה שיעור זכויות וכי שותפות ישראלמקו תקבל על עצמה את כל יתרת אחוזי ההשתתפות בקידוח (עד להשלמה של 100%)). בתגובה, הודיעו שותפים המחזיקים בכ – 42% מהזכויות בחזקה על רצונם להשתתף בקידוח. הואיל והודעת ה – SOLE RISK עומדת בתוקפה במשך תקופה קצובה (6 חודשים) והואיל וביצוע קידוח "ים 3" לא החל (עקב כך שבשלב זה לא ניתן אישור מערכת הבטחון לביצועו), פקע תוקף הודעת ה – SOLE RISK ביום 25.2.05.

בחודש פברואר 2005 המליץ מפעיל החזקה לשותפים על ביצוע קידוח גז בחזקה, הקידוח מתוכנן לעומק של כ – 2,600 מטר בתקציב מוערך של כ – 13 מיליון דולר ארה"ב. בהיעדר החלטה פה אחד על ביצוע הקידוח האמור, הוציאה ביום 28.2.2005 שותפות ישראלמקו הודעת SOLE RISK ליתר השותפים לחזקה.

בהתאם לחוק הנפט, אם לא הופק משטח החזקה נפט/גז בכמויות מסחריות בתוך שלוש השנים הראשונות למתן החזקה, רשאי שר התשתיות הלאומיות (להלן: "השר"), לשלוח לבעל החזקה הודעה שתוצאתה האפשרית היא פקיעת החזקה. בהסתמך על דיונים עם הממונה על ענייני הנפט (להלן: "הממונה"), העריך מפעיל החזקה כי לא תשלח הודעה כאמור עד ליום 1.12.2005.

ראה גם באור 24 לדוחות הכספיים.

חזקת "מד יבנה" (בתוקף עד 15.6.2030) – החברה (2.1639%), יואל (2.8807%) נפטא (1.8033%), ישראלמקו נגב 2 (32.4111%), נפטא חיפושים (2.2826%), חנ"ל – חברת הנפט לישראל בע"מ (7.8%), ישראלמקו אינק. (0.4584%).

על פי הערכות המפעיל רזרבות הגז המוכחות כברות הפקה בחזקת "מד יבנה" מוערכות בכ- 93 ביליון רגל מעוקב, מתוכם כ – 51 ביליון רגל מעוקב במאגר "אור 1". על פי חוות דעת של חברת ייעוץ מארצות הברית עולה כי תחת הנחות מסוימות, פיתוח מאגר "אור 1" באמצעות חיבורו לפלטפורמת הפקה סמוכה (הנמצאת במאגר "מרי" של קבוצת "ים תטיס") ומשם באמצעות צנרת הולכה לאשדוד – הינו כלכלי. יתרת רזרבות הגז שבחזקה יהיו ניתנות לניצול באמצעות שיתוף פעולה עם קבוצת "ים תטיס" לצורך הפקתם במשותף עם רזרבות הגז במאגרים הסמוכים השייכים לקבוצת "ים תטיס".

בהתאם לחוק הנפט, אם לא הופק משטח החזקה נפט/גז בכמויות מסחריות בתוך שלוש השנים הראשונות למתן החזקה, רשאי השר לשלוח לבעל החזקה הודעה שתוצאתה האפשרית היא פקיעת החזקה.

בהסתמך על דיונים עם הממונה העריך מפעיל כי כל עוד לא יוחל בפיתוח מאגר הגז הסמוך של "ים תטיס" (מאגר "נועה") ובכפוף שיוחל במקביל בפיתוח מאגר "אור 1" – לא תשלח הודעה כאמור.

ראה גם באור 24 לדוחות הכספיים.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכת המפעיל על פיה לא תישלח על ידי השר הודעת פקיעה ביחס לחזקת מד אשדוד ו/או לחזקת מד יבנה כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על עמדתו של הממונה כפי שנמסרה בדיונים עם נציגי המפעיל. ההערכה עשויה שלא להתממש במידה ועל אף עמדת הממונה, יוציא השר הודעה כאמור.

להלן פירוט החזקות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2004 ביחידות השתתפות בשותפויות המוגבלות:

השותפות	שעור אחזקה	עלות (אלפי ש"ח)	שווי שוק (אלפי ש"ח)
ישראלקו נגב 2	8.55%	24,978	25,118
נפטא חיפושים	50.41%	11,146	11,719
חנ"ל – ים המלח	37.33%	7,878	12,024

5.1.2 הפעילות בארה"ב

פעילות הקבוצה בתחום הנפט בארה"ב מתבצעת באמצעות ישראלקו והחברות בנות שלה ומתמקדת בשלושה מישורים:

5.1.2.1 הפקת נפט וגז – לישראלקו, באמצעות JAY PETROLEUM LLC (להלן: "JP"), חברה

בת בבעלות ובשליטה מלאה, זכויות השתתפות, בשיעורים שונים, בכ - 60 בארות נפט וגז מפיקות בארה"ב הנמצאות במדינות טקסס, לואיזיאנה, ווימינג ואוקלהומה. בחודש דצמבר 2004, קיבלה JP חוות דעת ממנהנדס מאגרים מארה"ב, על פיה תחת הנחות מסוימות, רזרבות הנפט והגז המוכחות כברות הפקה במאגרים האמורים למועד חוות הדעת, נאמדות בכ - 140 אלפי חביות נפט ובכ - 2 ביליוני רגל מעוקב גז. חוות הדעת מציינת במפורש כי הכמויות האמורות הינן בגדר אומדן בלבד וכמו כן אין וודאות שכמויות אלה תהיינה ניתנות להפקה (במלואן או בחלקן).

להלן נתונים לגבי הפקת נפט וגז בארה"ב:

2002	2003	2004	
21	19	18	נפט (באלפי חביות)
720	600	470	גז (במיליוני רגל מעוקב)
22.54	28.09	38.12	מחיר נפט ממוצע (\$ לחבית)
2.71	4.82	5.38	מחיר גז ממוצע (\$ לאלף רגל מעוקב)
470	542	678	הכנסות מנפט (אלפי \$)
1,953	2,897	2,524	הכנסות מגז (אלפי \$)
2,423	3,439	3,202	סה"כ הכנסות (אלפי \$)

5.1.2.2 חיפוש נפט וגז – במטרה להגדיל את רזרבות הנפט והגז בארה"ב מבצעת ישראלקו

קידוחים למטרות נפט וגז בשטחי הזכויות שבעלותה. הזכויות לחיפוש נפט וגז והפקתם בארה"ב נרכשים מבעל הקרקע (אשר זכויות המינרלים בקרקע שייכות לו), כנגד התחייבות לתשלום תמלוגים בשיעורים שונים (15%-30%), מהפקת הנפט ו/או הגז.

5.1.2.3 הפעלת בארות נפט וגז – JAY MANAGEMENT COMPANY LLC, חברה בת בבעלות

ובשליטה מלאה של ישראלקו, משמשת כמפעילה של בארות הנפט והגז, בתמורה לתשלום דמי מפעיל בסכומים שונים בגין כל באר ובאר. ההכנסות מדמי מפעיל בארה"ב הסתכמו בשנים 2004, 2003 ו- 2002 בכ - 807 אלפי ש"ח, 783 אלפי ש"ח ו- 930 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנפט

5.1.3.1 חיפושי נפט וגז והפקתם בישראל מוסדרים בעיקר בחוק הנפט, תשי"ב – 1952 ותקנות הנפט, תשי"ג – 1953 שהותקנו מכוחו.

חיפושי נפט וגז מבוצעים על פי היתרים, רשיונות וחזקות (כהגדרתם בחוק הנפט), המוענקים על ידי הרשויות המוסמכות והכוללים בין היתר תוכניות עבודה, לוחות זמנים ומגבלות שונות. כמו כן נקבע בחוק הנפט כי בעל חזקה חייב בתשלום למדינה של תמלוג בשיעור של שמינית מכמות הנפט שהופקה משטח החזקה ונוצלה ובכל מקרה לא פחות מתמלוג מינימלי שנקבע בחוק. ניתן לבטל זכות נפט אם בעל הזכות לא מילא אחר הוראות החוק או תנאי זכות הנפט. הולכה חלוקה ושיווק של גז טבעי בישראל מוסדרים בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב – 2002. הקמתה והפעלתה של מערכת הולכה ושל רשת חלוקה של גז טבעי טעונים קבלת רישיון בהתאם מאת שר התשתיות בתנאים ובאופן שנקבעו בו.

5.1.3.2 בארה"ב - במדינות בהן פועלת הקבוצה, נקבעו הוראות חקיקה שונות המסדירות את חיפושי הנפט ו/או הגז והפקתם ועל פיהן, בין היתר, ניתנים היתרים לקידוח בארות והמתייחסות למיקום הקידוח, אופן הקידוח, איטום ונטישת בארות ועוד.

בארה"ב קיימת חקיקה נרחבת (פדראלית ומקומית), הנוגעת להגנת איכות הסביבה, אשר ליישומה השלכות ביצועיות ועלויות כספיות והכוללת בחובה אחריות אזרחית ופלילית. חוקים מסוימים מטילים מגבלות על קידוח וחיפוש נפט ו/או גז באזורים המוגדרים כאזורים רגישים וכן חובות שונות למניעת זיהום, לרבות אופן איטום הקידוחים ונטישת בארות. כן קיימת חקיקה בנוגע לשיעורים המקסימליים של הפקת נפט וגז.

5.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנפט וברוחו

- א. בשנת הדו"ח חלה עלייה קלה בהכנסות ממכירות הגז המופק ממאגר "זוהר", הן עקב גידול במכירות הגז והן עקב עלייה במחיר הגז.
- ב. בשנת הדו"ח חל קיטון בהיקף פעילות חיפושי הנפט בישראל, בעיקר מאחר ולא ניתן היה להתחיל בהכנות לקידוח למטרות נפט בחזקת "מד אשדוד" (קידוח "ים 3"), עקב כך שלא התקבל, בשלב זה, אישור מערכת הביטחון הנדרש לביצוע הקידוח האמור.
- ג. בשנת הדו"ח חלה ירידה קלה בהכנסות ממכירות גז המופק ממאגרי הגז בארה"ב. בשנת הדו"ח חל קיטון חד בכמויות שהופקו בארה"ב בעיקר עקב דעיכה טבעית של חלק מבארות הגז ומתקלה שחלה במהלך הרבעון השלישי באחת מבארות הגז בטקסס, מאידך חלה עלייה חדה במחירי הגז אשר נטרלה את השפעת הירידה בכמויות שהופקו.
- ד. JP השתתפה בשנת הדו"ח במספר קידוחים למטרות גז כדלקמן:

בחדש ינואר 2004 השתתפה JP בקידוח למטרות גז באוקלהומה ארה"ב (בשיעור זכויות של 50%). בקידוח נמצא גז ובחדש אפריל 2004 הוחל בהפקתו המסחרית בקצב יומי של כ- 100 אלפי רגל מעוקב.

בחודש יוני 2004 השתתפה JP ב- 2 קידוחים במדינת טקסס בשיעור זכויות של 15%. בקידוח הראשון נמצא גז אך לאור בעיות טכניות שהתעוררו בקידוח, נכון לתאריך דו"ח זה לא ברור אם ניתן יהיה להפיק גז מהקידוח. בקידוח השני לא נמצא גז.

בחודש דצמבר 2004 החלה JP בקידוח למטרות גז במדינת טקסס (בשיעור זכויות של 80%). בקידוח נמצא גז טבעי והוחל בהפקתו המסחרית בקצב יומי של כ- 300 אלפי רגל מעוקב.

לאחר תאריך המאזן הצטרפה JP לקידוח גז במדינת טקסס בשיעור זכויות של 5%. על פי נתונים שנמסרו על ידי מפעיל הקידוח, בקידוח נמצאו מספר שכבות שמהם ניתן יהיה, ככל הנראה, להפיק גז. למועד דו"ח זה נבדקים נתוני הקידוח במטרה להחליט על ביצוע מבחני הפקה בו.

5.1.5 התפתחויות בשווקים של תחום הנפט

בשנת הדו"ח חלה עלייה חדה במחירי הנפט הגולמי בעולם. כן חלה עלייה במחירי הגז הטבעי בארה"ב.

5.1.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנפט

גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הינם:

- א. השקעות בתחום הסייסמיקה התלת מימדית ובתהליכי עיבוד מידע מתקדמים וזאת לצורך איתור והכנת פרוספקטים לקדיחה.
- ב. שימוש בציוד ובטכנולוגיות מתקדמות במהלך ביצוע הקידוח, לצורך אבחון טיב סלע המאגר, תכונות המאגר ותכולת הנפט או הגז שבסלע המאגר.

5.1.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנפט

- א. מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הנפט הינם הצורך בקבלת היתרים ורשיונות לחיפושי נפט מאת הרשויות המוסמכות בישראל, הוכחת איתנות פיננסית לצורך קבלתם והשקעות כספיות ניכרות הדרושות לביצוע פעילות הנפט.
- ב. אין מחסום יציאה משמעותי מהתחום. ברם, יצויין כי לגבי שותפויות הנפט - כיון שמטרתן היחידה היא השתתפות בחיפושי נפט, יציאה מתחום פעילות זה תוביל לפירוקן.

5.2 מוצרים ושירותים

1. ישראל – מכירת גז טבעי משדה "זוהר" ומתן שירותי ניהול ושירותים שונים. ראה סעיף 5.1.1.1 לעיל.
2. ארה"ב – מכירת נפט וגז ומתן שירותי מפעיל. ראה סעיף 5.1.2 לעיל.

5.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

סך ההכנסות מתחום הנפט בשנת 2004 הסתכם בכ – 28,624 אלפי ש"ח והן מהוות כ- 29.7% מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד). הרווח הגולמי שנבע מתחום הנפט מסתכם בשנת 2004 לסך של כ- 19,098 אלפי ש"ח ושיעורו הוא כ- 66.7% מסך ההכנסות מתחום הנפט.

סך ההכנסות מתחום הנפט בשנת 2003 הסתכם בכ – 35,664 אלפי ש"ח והן מהוות כ- 36.9% מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד). הרווח הגולמי שנבע מתחום הנפט מסתכם בשנת 2003 לסך של כ- 25,439 אלפי ש"ח ושיעורו הוא כ- 71.3% מסך ההכנסות מתחום הנפט.

סך ההכנסות מתחום הנפט בשנת 2002 הסתכם בכ – 31,306 אלפי ש"ח והן מהוות כ- 31.7% מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד). הרווח הגולמי שנבע מתחום הנפט מסתכם בשנת 2002 לסך של כ- 15,206 אלפי ש"ח ושיעורו הוא כ- 48.6% מסך ההכנסות מתחום הנפט.

5.4 לקוחות

נפטא מוכרת מאז שנת 1963 את כל הגז המופק ממאגר הגז "זוהר" שבחזקת "ערד" ללקוח יחיד – מגל, אשר מוכרת את הגז לצרכנים הסופיים.

סך הכנסות הקבוצה ממגל בשנת 2004 הסתכם ב - 7,827 אלפי ש"ח.

סך הכנסות הקבוצה ממגל בשנת 2003 הסתכם ב - 7,524 אלפי ש"ח.

הנפט והגז המופקים בארה"ב נמכרים למספר חברות שיווק גדולות, המוכרות אותו לצרכנים הסופיים. לא קיימת תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על ההכנסות מתחום הנפט.

5.5 תחרות

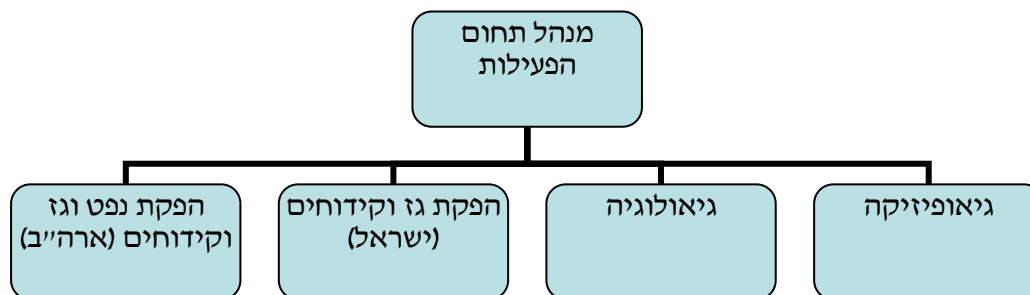
ישראל - קיימים מספר גופים שהינם מתחרים פוטנציאליים הן בקבלת רשיונות לחיפוש נפט והן בתחום שיווק גז טבעי לצרכנים פרטיים. המתחרה העיקרית הינה קבוצת "ים תטיס", שלה זכויות נפט בים התיכון הכוללים מאגרי גז מוכחים ואשר חתמה על הסכם לאספקת גז עם חברת חשמל שהינה צרכן הגז הגדול ביותר במשק הישראלי. בנוסף, כל גוף שישווק בעתיד גז בתחומי מדינת ישראל (ממצרים או מהרשות הפלסטינית), הינו בגדר מתחרה פוטנציאלי, הואיל ואת כמויות הגז שנמצאו עד כה ניתן לשווק רק בשוק המקומי, עקב עלויות גבוהות הכרוכות בשינועו. יצוין כי ל - BG מאגר גז מוכח בים התיכון (מול חופי עזה) וכן כי קבוצת EMG הודיעה בשעתו כי בכוונתה להביא גז טבעי ממצרים ולשווקו לישראל. לחברה אין כיום מתחרים בשיווק גז טבעי באזור ערד (שדה הגז "זוהר"). גילויים של מאגרי גז מול חופי ישראל והאפשרות לייבוא גז כאמור, עלולים לגרום לכניסת מתחרים נוספים לתחום שיווק הגז הטבעי לצרכנים באזור ערד. תחרות כאמור תתאפשר רק לאחר הקמת מערכת הולכת גז ארצית שתאפשר הגעת גז טבעי לאזור ערד. בשלב זה לא ידוע לחברה אם ומתי תוקם מערכת הולכת גז כאמור.

בשיווק נפט, אם יימצא, לא צפויה תחרות משמעותית כיון שניתן יהיה לשווקו הן בישראל והן בשוק העולמי.

ארה"ב – הואיל וכמויות הנפט והגז המופקות בארה"ב על ידי הקבוצה הינן זניחות ביחס לשוק בארה"ב בכללותו והואיל ונפט הינו מצרך (COMMODITY) שמחיריו מוכתבים על ידי תנודות היצע וביקוש כלל עולמיות, לא צפויה השפעה על פעילות נפטא בתחום הנפט עקב תחרות.

5.6 הון אנושי

ראה פירוט בסעיף 7.2 להלן ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה.
מבנה ארגוני בתחום הנפט:



5.7 השקעות

לפרטים בעניין ההשקעה בשותפויות המוגבלות, ראה סעיף 5.1.1.3 לעיל.

5.8 איכות הסביבה

בפעילות קידוחים והפקה של נפט וגז קיים סיכון של נזקים לסביבה כתוצאה מהתפרצות ו/או נזילה של נפט ו/או דליפה של גז.

בישראל – חוק הנפט ותקנותיו קובעים, בין היתר, כי בביצוע קידוח יינקטו אמצעי זהירות, כך שלא יהיו נוזלים וגזים ניגרים לאדמה או נובעים ממנה ללא מעצור ושלא יחדרו משכבה גיאולוגית אחת לשניה. כמו כן חל איסור לנטוש באר מבלי לאטום אותה לפי הוראות הממונה על ענייני הנפט לפי חוק הנפט. בעת ביצוע קידוח, רוכש המפעיל ביטוח לכיסוי נזקים לסביבה הנובעים מהתפרצות בלתי מבוקרת של נפט ו/או גז.

בארה"ב – לעניין חקיקה בנושא איכות הסביבה ראה סעיף 5.1.3.2 לעיל. נכון למועד הדו"ח מעריכה נפטא כי היא עומדת ותעמוד בדרישות החקיקה ואיכות הסביבה בנוגע לחיפוש וקידוח נפט ו/או גז.

5.9 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בישראל – פעילות החיפושים וההפקה כפופה לחוק הנפט ותקנותיו ופעילות הולכת גז ושיווקו כפופה לחוק הגז, ראה סעיף 5.1.3 לעיל. כמו כן, פעילות השותף הכללי בשותפויות המוגבלות מפורחת על ידי מפקח השותפות על פי תנאי הסכם השותפות.

בארה"ב – פעילות הגז והנפט מוסדרת ע"י חוקי המדינות השונות, ראה סעיף 5.1.3.2 דלעיל.

5.10 הסכמים מהותיים

השותפויות המוגבלות בהן משמשות חברות בקבוצה כשותף כללי, הוקמו על פי הסכמי שותפות מוגבלת שנחתמו בין השותף הכללי לבין השותף המוגבל בכל שותפות והעוסקים בעיקר במבנה השותפות וניהול ענייני השותפות.

על פי הסכם השותפות, השותפות תעסוק אך ורק בחיפוי נפט או גז או הפקתם על פי זכות נפט או היתר מוקדם עם זכות קדימה לקבלת רישיון (כמשמעותם בחוק הנפט), המפורטים בהסכם השותפות (לרבות במסגרת תיקון הסכם השותפות שאושר על ידי בעלי היחידות). השליטה המלאה על ניהול השותפות ועסקיה הינה בידי השותף הכללי ומוקנות לו סמכויות וכוחות מלאים לביצוע מטרות השותפות (למעט סמכויות שהוצאו במפורש בהסכם השותפות). חתימת השותף הכללי על הסכמי העברת זכויות ו/או נטישת זכויות ו/או על שינוי ותיקון להסכמי העברת זכויות (לרבות זכויות ב-SOLE RISK) ו/או בקשה לקבלת נכס נפט חדש בשטח שאינו גובל בנכס נפט שבו לשותפות חלק, כפופה לאישור המפקח מראש ובכתב. השותף הכללי זכאי לשכר חודשי בסכום קבוע מהשותפות בעבור ניהול השותפות (בנפטא חיפויים – 20 אלפי דולר, חני"ל – ים המלח – 20 אלפי דולר, ישראלמקו נגב 2 – 40 אלפי דולר).

5.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית

במטרה להגדיל את רוברות הנפט והגז הקיימות :

- הקבוצה מתעתדת להמשיך בפעילות חיפוי נפט וגז בים התיכון, בעיקר, באמצעות השותפויות המוגבלות.
 - ישראלמקו מתעתדת להמשיך בחיפוי נפט וגז בארה"ב, הן באמצעות רכישת זכויות בנכסי נפט וגז חדשים והן בביצוע קידוחים נוספים בנכסי הנפט בהם יש לה זכויות, לרבות במסגרת עסקאות עם אחרים.
- אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בקשר עם היעדים והאסטרטגיה הינן מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית וכוונותיה נכון למועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה לרבות בשל העדר השלמתן של עסקאות לרכישת נכסי נפט, בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 4.12 להלן ובשל תלות בגורמים חיצוניים.

5.12 דיון בגורמי סיכון

חיפוי נפט וגז ופיתוח של תגליות נפט וגז כרוכים בהוצאות כספיות גדולות (הן ביבשה ובמידה רבה יותר בים) ובסיכון כספי ממשי של איבוד מלוא כספי ההשקעה, בעיקר מהטעמים המפורטים להלן :

5.12.1 סיכונים תפעול

התפרצות בלתי מבוקרת מבור הקידוח, התפוצצות, התמוטטות בור הקידוח, התלקחות וכדומה, העלולים לגרום להרס או נזק של בארות נפט או גז, מתקני הפקה, ציוד חיפויים, גוף ורכוש. כן קיים סיכון של אחריות לנזקים הנובעים מזיהום עקב התפרצות ו/או נזילה של נפט ו/או דליפה של גז. עבודות קידוח בים כרוכות בנוסף בסיכונים ים הקיימים לגבי כל כלי שיט. אין וודאות שיושגו כל הביטוחים שיידרשו לכיסוי סיכונים התפעול ו/או כי הכיסוי שיינתן על ידי פוליסות הביטוח יהיה מספיק. עלול להתעורר קושי בקבלת כיסוי ביטוחי מתאים בשטחים הימיים בין היתר עקב התיאומים הנדרשים עם מערכת הביטחון והעלויות הגבוהות של קידוחים ימיים עמוקים.

5.12.2 התבססות על נתונים משוערים והנחות

חיפושי נפט וגז אינם מדע מדויק ולכן כרוכים בדרגה גבוהה של סיכון כספי. האמצעים והטכניקות הגיאולוגיים והגיאופיזיים אינם מספקים תחזית מדויקת של המיקום, הצורה או הגודל של מאגרי נפט או גז. לפיכך קביעת יעדי החיפושים מבוססת במידה רבה על נתונים משוערים והנחות ואין ודאות כי יתגלו כתוצאה מפעולות החיפושים נפט או גז או שיהיו ניתנים להפקה או ניצול מסחריים.

5.12.3 מחירי נפט וגז

מחיר הנפט נקבע בבורסות בעולם והוא נתון לתנודתיות עקב גורמים פוליטיים וכלכליים שאין אפשרות לחזותם מראש. מחירי הגז נקבעים בעיקר על פי ביקוש והיצע בשוק המקומי ובסביבתו הקרובה (ממנה ניתן להוליך גז באמצעות צינור) ומושפעים גם ממחירי דלקים אלטרנטיביים.

5.12.4 אפשרות ביטול או פקיעת זכויות נפט

זכויות נפט ניתנות על פי חוק הנפט לתקופה קצובה ותוקפן מותנה במילוי התחייבויות במועדים הקבועים בתנאי זכויות הנפט. במקרה של אי מילוי התנאים ניתן לבטל את זכות הנפט.

עמידה בתנאי זכויות הנפט מותנית, בין היתר, באמצעים כספיים מספיקים וכן בהימצאות ציוד וכוח אדם זמינים לביצוע עבודות החיפושים.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על הפעילות בתחום			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים ענפיים
		X	אפשרות ביטול או פקיעת זכויות נפט
		X	מחירי נפט וגז
	X		התבססות על נתונים משוערים והנחות
X			סיכוני תפעול

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד :

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כוללת מידע צופה פני עתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון לתאריך הדו"ח וכולל הערכות ואומדנים של הקבוצה. השפעת גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

6 תחום השכרת אוניה

6.1 מיזע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה החלה לפעול לראשונה בתחום השכרת אוניות נופש בשנת 2004. בחודש מרס 2004 רכשה ישראלמקו, באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה, MAGIC 1 CRUISE LINE CORP. (להלן: "מג'יק"), בהליך של מכירה פומבית שהתקיים בבית משפט במיאמי פלורידה, אונית הפלגות נופש (להלן: "האוניה") בתמורה לסכום של כ- 8 מיליון דולר ארה"ב. בשנת הדוח הושקע באוניה סכום נוסף של כ- 1 מיליון דולר בשיפוצים, תיקונים ואחזקה שוטפת. האוניה הינה אוניה בת 9 סיפונים, הכוללת כ- 270 תאים ומיועדת להפלגת כ- 850 נוסעים. האוניה כוללת בנוסף שטחים ומתקנים המיועדים לשירותי מלונאות ונופש לרבות בר, מסעדה, אולם קולנוע וקזינו. האוניה נושאת את דגל מדינת הבהאמס.

השכרת אוניות נופש לצדדים שלישיים מתבצעת בדרך כלל באחת מהדרכים הבאות:

1. הסכם חכירת זמן (Time Charter) – על פיו האוניה מושכרת לצדדים שלישיים תמורת דמי שכירות יומיים, כאשר תפעול האוניה הוא בידי הבעלים. הבעלים אחראי להשטת האוניה ותפעולה הטכני והמכני (לרבות צוות סיפון ומכונה) ולתחזוקתה השוטפת. השוכר אחראי לשיווק הפלגות הנופש (לרבות קביעת יעדי ההפלגה) ולמתן שירותי המלונאות לנוסעים.
 2. הסכם חכירת גוף (Bareboat Charter) – משמעותו השכרת גוף האוניה לתקופה מסוימת תמורת דמי שכירות, כאשר השוכר אחראי לכל דבר ועניין הקשור והנוגע לאוניה לרבות תפעול האניה תחזוקתה השוטפת, שיווק הפלגות הנופש ומתן שירותי המלונאות לנוסעים.
- בהתאם, דמי השכירות המשולמים ב- Bareboat Charter נמוכים מאלו המשולמים ב- Time Charter שכן כאמור כל הוצאות התפעול (לרבות ביטוחים, אחזקה שוטפת, תיקונים וכיו"ב) חלות כאמור על השוכר.

מג'יק השכירה את האוניה לתקופה שמיום 1 ביולי 2004 ועד ל- 17 באוקטובר 2004 ב- Time Charter, למטרת הפלגות נופש היוצאות מישראל ליעדים באזור האגן המזרחי של הים התיכון (בעיקר לקפריסין, טורקיה ויוון) והמשווקות על ידי שוכר האוניה או מי מטעמו לקהל היעד בישראל (ראה סעיף 6.3 דלהלן).

לאחר תאריך המאזן, השכירה מג'יק את האוניה למטרת הפלגות נופש בים התיכון לתקופה שמיום 14 באפריל 2005 ועד ל-31 באוקטובר 2005, ב- Bareboat Charter (ראה ביאור 32 בדוחות הכספיים).

ב. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

- עסקי הספנות כפופים לדינים ולהוראות במדינה בה רשומה האוניה וכן לאמנות בינלאומיות שונות. כן כפופים האוניה, עובדיה ועסקיה להוראות הדין במדינות השונות בהן היא משייטת (מנהל הספנות והנמלים הישראלי הכריז על האוניה כאוניה ישראלית הכפופה לחלק מדיני הספנות הישראליים (ראה ס' 6.6 להלן)).
- במספר מדינות, בכללן ישראל, קיימת חקיקה המטילה חובות ומגבלות שונות על בעלי כלי שיט, כגון רישום האוניה במרשם כלי שיט, אופן ציוות כלי השיט וסדרי תנאי עבודת הימאים ועניינים נוספים הנוגעים לאינטרס הלאומי של אותן מדינות. שינויים ו/או תיקונים ברגולציה החלה על האוניה עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאות פעילותה. ראה גם סעיף 6.6 להלן.
- האמנה הבינלאומית לשמירה על חיי אדם (SOLAS) בים וכן תקנות נמלים שונות כוללות הוראות בנושאים הקשורים לבטיחות, תפעול והחזקת כלי שיט.
- קיימת אמנה בינלאומית למניעת זיהום הים על ידי שמן או שפכים.
- קיים תקן בטיחות בינלאומי לניהול ובטיחות כלי שיט (ISM CODE) אשר מרבית מדינות העולם אימצו כתנאי כניסה לנמליהן.
- כל כלי שיט חייב בסיווג (CLASS). קיימים מספר מרשמי סיווג בעולם. תנאי הסיווג מחייבים עמידה בבדיקות תקופתיות שונות.

ג. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה העיקריים בתחום השכרת אונית נופש הינם:

1. תחזוקה של האוניה ברמה גבוהה הן מבחינה מכנית והן מבחינת הריהוט, הציוד והמתקנים המשמשים את שירותי המלונאות והנופש.
2. מציאת שוכר מתאים להפעלת האוניה.

ד. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום אוניות נופש ושינויים החלים בהם

מחסום הכניסה העיקרי לתחום הינו העלות הגבוהה הכרוכה ברכישת אוניה.

ה. מבנה התחרות בתחום אוניות נופש ושינויים החלים בו

השכרתה של האוניה לצדדים שלישיים מושפעת מהביקוש שיש ושיהיה להפלגות נופש על ידי קהל היעד. בשנת 2004 נכונן למועד חתימת דוח זה שימשה ותשמש האוניה למטרת הפלגות נופש באגן הים התיכון, המשווקות לקהל הישראלי. המתחרות העיקריות בשיווק הפלגות הנופש לשוק הישראלי הן מנו ספנות בע"מ ו- י.כספי בע"מ, המפעילות ו/או משווקות הפלגות נופש ליעדים דומים ב-3 אניות בהיקף דומה. למיטב ידיעת החברה משווקת חב' כספי לעונת ההפלגות 2005 הפלגות נופש באוניה נוספת, גדולה יותר.

6.2 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

- א. ההכנסות מהשכרת האוניה בשנת 2004 מסתכמות בכ – 9.1 מיליון ש"ח המהוות כ – 9.5% מהכנסות הקבוצה.
- ב. ההפסד הגולמי שנבע מהשכרת האוניה בשנת 2004 הסתכם בכ – 1,423 אלפי ש"ח.

6.3 לקוחות

הלקוח היחידי של מג'יק בשנת 2004 הייתה חברת השטיח המעופף בע"מ (להלן: "השוכרת"), העוסקת בעיקר בתחום טיסות השכר. בחודש מאי 2004 חתמה מג'יק הסכם עקרוני עם השוכרת על פיו השכירה לה מג'יק את האוניה לתקופה שמיום 1 ביולי 2004 ועד ליום 17 באוקטובר 2004, בתמורה לסך השווה ל – 21.5 אלפי דולר ליום כאשר ההפעלה המכנית של האוניה (סיפון ומכונה), הייתה באחריות ועל חשבון המג'יק.

ההכנסה מהשכרת האוניה לשוכרת הסתכמה בכ – 9.1 מיליון ש"ח (לאחר הנחה בסך של 310 אלפי דולר שניתנה לשוכרת בגין כל תקופת השכירות, כנגד היעדר תביעות).

6.4 עונתיות

עונת הפלגות הנופש באגן הים התיכון הינה בין החודשים אפריל - אוקטובר (כולל). ביתר חודשי השנה עוגנת האוניה בנמל כאשר על סיפונה מספר מצומצם בלבד של אנשי צוות (לצורך שמירה ותחזוקה).

6.5 מימון

ישראלמקו מימנה את רכישת האוניה (בסכום של כ-8 מיליון דולר) בהלוואות מבנקים ומהון עצמי. לתאריך המאזן הסתכמה ההלוואה מבנק למימון רכישת האוניה בסכום של כ- 5 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה") שהועמדה למג'יק בחודש דצמבר 2004 כנגד שעבוד האוניה לטובת הבנק המלווה וערבותה של ישראלמקו (החברה האם של מג'יק), כלפי הבנק להבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה הינה הלוואה דולרית לזמן ארוך (יוני 2010) הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% + Libor (המתעדכנת כל רבעון). שיעור ריבית ה – Libor האמורה במועד לקיחת ההלוואה (27 בדצמבר 2004) היה 3.625%. שיעור ריבית ה – Libor סמוך למועד חתימת דו"ח זה הינו 4.125% - 3.625%. סכום האשראי לתאריך המאזן מסתכם ב- 21,541 אלפי ש"ח.

6.6 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בשנת הדוח הודיע הממונה על הרישום במינהל הספנות והנמלים הישראלי (להלן: "הממונה") לנפטא כי הוא רואה באוניה כ"אניה ישראלית", דהיינו כי חלים עליה דיני ספנות ישראלים מסוימים על פיהם מוטלות על האוניה והפעלתה חובות שונות החלות על כלי שיט ישראלי, אשר עיקרם ציוות האוניה בצוות השטה ישראלי, עמידה בדרישות בטחוניות מסוימות וגיוס האוניה

בשעת חירום. החלת דיני הספנות הישראליים על האוניה נובעת מכך שלטענת הממונה נפטא הינה בעלת השליטה באוניה וזאת מכוח החזקותיה בישראל (אשר מגייק, בעלת האוניה הינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה שלה).

על פי הדין הישראלי, ניתן להכריז על כלי שיט זר (הרשום במדינת חוץ), אשר נמצא בשליטה של אזרח או תאגיד ישראלי, ככלי שיט ישראלי. החלת חובות שבדין הישראלי על האוניה, עלולה להקשות על הפעלת האוניה ולגרום לגידול בעלויות הפעלתה.

נפטא הודיעה לממונה כי האוניה נושאת דגל זר, נמצאת בבעלות נפטא זרה והשליטה בה (דהיינו הכוח והסמכות להורות על אופן הפעלת האוניה) איננה בידי נפטא, ברם, הממונה לא קיבל את עמדתה ובחודש ינואר 2005 חזר והודיע הממונה לנפטא כי מחובתה להפעיל את האוניה בהתאם לדיני הספנות הישראליים. נפטא עתרה בעניין זה לבית הדין הגבוה לצדק - ראה סעיף 6.7 להלן.

בחודש מרס 2005 הודיעה נפטא לממונה כי מגייק השכירה את האניה לעונת ההפלגות 2005 לחברה זרה ב-Bareboat Charter, על פיו השוכר הינו האחראי הבלעדי להשטת האוניה, תפעולה והכוונתה ולפיכך (ומבלי לפגוע בטענותיה בעתירה האמורה), השליטה באוניה נמצאת בידי חברה זרה.

6.7 הליכים משפטיים

בהמשך להודעת הממונה על הרישום במינהל הספנות לחברה, על פיה הוא רואה באניה "אניה ישראלית" (ראה סעיף 6.6 דלעיל) הגישה החברה בחודש פברואר 2005 לבית המשפט הגבוה לצדק (בג"צ) נגד משרד התחבורה מינהל הספנות והנמלים והממונה על הרישום במנהל הספנות והנמלים (להלן: "המשיבים"), עתירה שעיקרה הצהרה על בטלות ההודעות שנשלחו מטעם המשיבים לחברה, על פיהן "הוכרזה" האוניה כאוניה ישראלית (דהיינו ביטול חובת הפעלת האוניה בהתאם להוראות דיני ספנות ישראליים) וכן כי האניה איננה בשליטה ישראלית. נימוקי העתירה בתמצית, הינם כי הכפפת האוניה לחוקי ספנות ישראלים, אין לה כל בסיס עובדתי או משפטי היות והאוניה איננה בשליטת החברה (דהיינו איננה בשליטה ישראלית) אלא הינה בשליטת בעליה, חברה זרה (מגייק) שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה של ישראל (חברה אמריקאית), אשר אף מימנה את רכישת האוניה ממקורותיה היא. החזקותיה של החברה בישראל (אין בהן כדי להקנות לה שליטה באוניה עצמה). למועד חתימת דוח זה טרם התקבלה תגובת המשיבים לעתירה.

6.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית

השכרת האוניה לטווח ארוך ככל האפשר וברמות מחירים המבטיחות רווחיות.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בקשר עם היעדים והאסטרטגיה הינן מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכת החברה לגבי כוונותיה למועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה לרבות בשל אי מציאת שוכר מתאים ובשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 6.9 להלן.

6.9 גורמי סיכון

קושי בהשכרת האוניה לאור תחרות גוברת לעומת ירידה בביקוש

הפעילות בתחום הפלגות הנופש כרוכה בהתמודדות בשוק תחרותי מול אוניות נופש המשייטות באגן הים התיכון והגעתן הצפויה של אוניות נופש נוספות לאזור. כמו כן, מתמודדים הגופים הפועלים בתחום זה לא רק בינם לבין עצמם אלא גם מול גורמי תיירות נופש אחרים המציעים אלטרנטיבות כגון: תיירות פנים, טיסות שכר ועוד.

החמרה במצב הביטחוני

החמרה במצב הביטחוני באזור בו משייטת אונית הנופש, כגון פריצת סכסוכים בינלאומיים, שינויים פוליטיים שתוצאתם בין היתר עיקול אוניות, הלאמה או פעולות ממשלתיות אחרות, עלולה להשפיע באופן שלילי על הביקוש להפלגות נופש באזור וכתוצאה מכך לגרום לירידה ברווחיות.

פגיעה במוניטין

פרסום שלילי לגבי שירותי המלונאות, הבידור או התפעול הטכני של האוניה עלול לפגוע בשיעורי התפוסה באוניה או לגרום לביטולן של הפלגות.

הכרזת האוניה כאוניה ישראלית

הכפפת האוניה לדין הישראלי (ראה גם סעיף 6.6 דלעיל), עלולה להטיל חבוינות שונות על תפעול האוניה (בין היתר, עקב דרישות ציוות וביטחון שונות) ולגרום לעלייה משמעותית בהוצאות התפעול של האוניה.

החמרה בחקיקה, תקינה ובאמנות בינלאומיות

שינוי באופי החקיקה המקומית והבינלאומית החלות על הפלגות באוניות נוסעים (כגון דרישות בענייני בטחון ובטיחות הנוסעים) עלולה להגביר את הנטל הכספי הנדרש להפעלת אונית נופש ולגרום לירידה בביקוש לשכירתה.

עלייה בעלויות תפעול

תקלות וליקויים בלתי צפויים באוניה, הן טרם תחילת עונת ההפלגות והן במהלכה, עלולים לגרום לעיכוב בהתחלת עונת ההפלגות, סיומה המוקדם או להפרעה למהלכה השוטף וכן לגרום לירידה ברווחיות עקב עלויות תיקונים.

תלות בנמלים

הפעילות בענף הספנות מאופיינת בתלות בפעילות הנמלים. סכסוכי עבודה, עיצומים, שביתות והשבתות של עובדים בענף עלולים לעכב או להשבית הפלגה של האוניה ועלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.

רישיונות

כלי השיט פועל על פי רישיונות המוגבלים בזמן וטעונים חידוש מעת לעת. הכל לפי הוראות הדין. אין ביטחון כי הרישיונות יחודשו בעתיד. לאי חידוש הרישיונות עלולה להיות השפעה מהותית על אופן הפעלת האוניה, אם בכלל.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על הפעילות בתחום			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו			
		X	החמרה במצב הביטחוני
סיכונים ענפיים			
		X	קושי בהשכרת האוניה לאור תחרות גוברת לעומת ירידה בביקוש
	X		החמרה בחקיקה, תקינה ובאמנות בינלאומיות
	X		עלייה בעלויות תפעול
	X		פגיעה במוניטין
		X	תלות בנמלים
		X	רישיונות
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
	X		הכרזת האוניה כאוניה ישראלית

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד :

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כוללת מידע צופה פני עתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון לתאריך הדו"ח וכולל הערכות ואומדנים של הקבוצה. השפעת גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

7. עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

7.1 רכוש קבוע ומיתקנים

- א. הרכוש הקבוע המשמש את הקבוצה לצורך פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2004, כולל קרקע ומבנים המיועדים להשכרה, כלי רכב, ציוד וריהוט משרדי ואת האניה. ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים.
- ב. משרדי החברה וכן משרדי החברות הבנות נמצאים בבנין ברח' גרניט 8 פתח-תקוה, השייך לנפטא.

7.2 הון אנושי ומבנה ארגוני של הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2004 מועסקים בקבוצה (לרבות בישראל מקו) 46 עובדים, כדלקמן:

2	הנהלה
1	חשב
4	הנהלת חשבונות
3	מחלקה משפטית ומזכירות החברה
8	תחום הנפט
3	מזכירות
4	אדמיניסטרציה ואחרים
21	קשת (ר' פירוט בסעיף 3.8.1 לעיל)

עובדי הקבוצה לרבות נושאי המשרה ועובדי ההנהלה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים. מרבית עובדי החברה וכן כל נושאי המשרה ועובדי ההנהלה זכאים להפרשות לקרן פנסיה או לפוליסות ביטוח מנהלים. עובדים בכירים בקבוצה זכאים לקרן השתלמות ולרכב חברה.

ישראל מקו התקשרה בהסכמים למתן שירותי יעוץ המוענקים לה ע"י יו"ר הדירקטוריון שלה, (בעל שליטה בקבוצה) ועל ידי הנשיא שלה (בעל ענין בקבוצה), על פיהם משלמת ישראל מקו לכל אחד מהם סכום של 240 אלפי דולר לשנה ובנוסף החזר הוצאות עסקיות סבירות.

7.3 השקעות

ע.ר.מ. רעננה לבניה בע"מ (להלן: "ע.ר.מ.") - הקבוצה מחזיקה, באמצעות יואל, ב - 20% מהון המניות המונפק של ע.ר.מ., שהקימה ברעננה פרויקט של 756 יחידות דיור ומרכז מסחרי. מחצית מהדירות יועדה למכירה ומחצית מהדירות יועדה להשכרה במסגרת ועל פי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959. ע.ר.מ. החלה, ברבעון האחרון של שנת 1999, במכירת "דירות להשכרה", מאז ועד ליום 31 בדצמבר 2004 נמכרו 354 דירות (מתוכן 62 בשנת 2004). לתאריך המאזן נותרו 24 דירות למכירה.

הכנסות הקבוצה מע.ר.מ. לשנים 2004, 2003 ו - 2002 עמדו על סך של כ - 4 מיליוני ש"ח, כ - 3.7 מיליוני ש"ח ו - 7.8 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לאחר תאריך המאזן, החליט דירקטוריון ע.ר.מ. על חלוקת דיבידנד בסכום של 30 מליון ש"ח שישולם במהלך שנת 2005.

7.4 מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה מהון עצמי ובאמצעות הלוואות מבנקים. ההלוואות העיקריות של הקבוצה הינן:

- הלוואה שנלקחה על ידי מגייק לצורך מימון רכישת האניה (ראה סעיף 6.5 דלעיל).
- הלוואה בסכום של 2,500,000 אירו שנלקחה על ידי פרופרטיס מבנק גרמני למימון רכישת אחד מבתי המלון שבבעלותה בברלין.
- הלוואה הינה לתקופה המסתיימת ביום 30/1/2012 ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.9%. פרופרטיס שיעבדה את המלון לטובת הבנק המלווה ובנוסף, ערבה נפטא כלפי הבנק לקיום התחייבויותיה של פרופרטיס על פי הסכם הלוואה.
- הלוואה שנלקחה על ידי חברה בת למימון רכישת מניות בקשת:

שיעור הריבית סמוך למועד הדו"ח	סכום האשראי באלפי ש"ח ליום 31.12.04	טווח הריבית בשנת 2004	מנגנון השינוי
3.35% - 3.45%	12,724	3.32% - 3.35%	אירו, ליבור + 1.2%
1.03% - 1.13%	2,378	1.05% - 1.06%	יין, ליבור + 1%
3.46% - 4.03%	8,185	2.05% - 3.46%	דולר, ליבור + 0.9%
3.4% - 3.5%	39,290	3.37% - 3.4%	אירו, ליבור + 1.25%
1.25% - 1.33%	7,309	1.25% - 1.26%	יין, ליבור + 1.2%

- כמו כן לקחה חברה בת הלוואה בריבית משתנה כדלהלן:

שיעור הריבית סמוך למועד הדו"ח	סכום האשראי באלפי ש"ח ליום 31.12.04	טווח הריבית בשנת 2004	מנגנון השינוי
3.95% - 4.05%	7,024	3.923% - 3.954%	אירו, ליבור + 1.8%

לאחר תאריך המאזן נפרעה ההלוואה האמורה במלואה. לקבוצה אין התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפירוט בדבר אשראי מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים. לפירוט בדבר הלוואות לזמן ארוך ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים. לפירוט בדבר בטחונות, ראה ביאור 28 (ה) לדוחות הכספיים.

7.5 מיסוי

לפירוט בדבר מיסוי ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

7.6 הליכים משפטיים

למועד חתימת דוח זה הקבוצה הינה צד להליכים משפטיים מהותיים כדלקמן:

- א. נגד חברה מאוחדת תלויה תביעה לפיצויים בגין הפרת חוזה בסכום של כ- 36.8 מיליוני ש"ח, שהוגשה על ידי יזם של פרויקט בניה שהחברה המאוחדת שימשה כקבלן המבצע שלו. התביעה האמורה הוגשה כתביעה נגדית לתביעה בסכום של כ- 30.2 מיליוני ש"ח שהגישה החברה המאוחדת כנגד אותו יזם.
- התביעה והתביעה הנגדית מתנהלות בפני בורר מוסכם. ראה גם באור 28 א' לדוחות הכספיים.
- ב. בחודש ינואר 2004 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי הסוכנות היהודית (להלן: "הסוכנות") תביעה כספית כנגד מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") על סך של כ- 124 מיליון ש"ח, שעניינה הוא דרישת הסוכנות לקבלת תשלומים מהמינהל בגין 3 עסקאות שינוי יעוד שנערכו בין המינהל לבין מושב ברקת ו/או יזמים מטעמו, ובכללם עסקה שנערכה בין המינהל לבין קשת בקשר לפרויקט Airport city (להלן: "הפרוייקט"). חלק התביעה המתייחס לפרוייקט נאמד בכ- 90 מיליון ש"ח. בגין תביעה זאת הגיש המינהל ביום 21 במרס 2004 הודעת צד ג' נגד קשת וזאת מכח כתב שיפוי על פיו התחייבה קשת לשפות את המינהל בגין תשלומים שהמינהל יחוייב לשלם לסוכנות בגין מקרקעי הפרוייקט.
- קשת הגישה כתב הגנה כנגד תביעת הסוכנות וכנגד ההודעה לצד ג'. בנוסף, הגישה קשת הודעת צד ד' נגד הסוכנות להשבת תשלומים ששולמו בעבר על ידי קשת לסוכנות בסכום של כ- 13 מיליון ש"ח ולהשבת ערבות בנקאית בסכום של כ- 13 מיליון ש"ח שהפקידה קשת בידי הסוכנות. לטענת קשת דרישת הסוכנות לקבלת התשלומים והערבות האמורים כתנאי למתן הסכמתה להתקשרות המינהל בחוזה הפיתוח עם קשת, היתה ללא כל הצדקה או זכות שבדין או בהסכם (לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2005, חילטה הסוכנות את הערבות הבנקאית האמורה).
- ג. בחודש ספטמבר 2004 הוגשה על ידי המפרקים של קבוצת קווי אשראי תביעה נגד יואל, נפטא ואחרים. עיקר טענת המפרקים נגד החברה היא כי יואל רכשה 66% ממניותיה של חברה זרה, שהיתה אמורה להקים ולהפעיל מרכזים רפואיים ברומניה, בסכום הנמוך משוויין הנטען על ידי המפרקים ולפיכך, על יואל לשלם את ההפרש, בסכום העומד נכון ליום הגשת התביעה על סך של כ- 39.7 מיליון ש"ח בצירוף פרמית שליטה בסכום המוערך על ידי המפרקים בכ- 0.9 מיליון דולר.
- בנוסף טוענים המפרקים נגד נפטא, כי נפטא רכשה את הבנין שבקרית אריה, פתח-תקוה, בסכום הנמוך מהשווי הנטען על ידי המפרקים ובהתאם עליה לשלם את ההפרש בין השווי הנטען על ידי המפרקים (כ- 5 מיליון דולר), לבין הסכום בו נרכש הבנין (כ- 2.9 מיליון דולר).
- ד. בחודש פברואר 2005 נפטא הגישה עתירה לבית המשפט העליון (בשבתו כבג"צ). ראה סעיף 6.7 דלעיל.
- למידע נוסף ראה גם באור 28 א' לדוחות הכספיים.

למידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים ראה ביאור 30 ב' לדוחות הכספיים.

אקויטל בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004

הננו מתכבדים להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני אקויטל בע"מ (להלן - החברה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004 (להלן: "שנת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

מצב כספי

רכוש

סך הנכסים במאזן ביום 31 בדצמבר 2004 מסתכם ב- 1,196,517 אלפי ש"ח לעומת 1,056,328 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2003. הרכוש השוטף לתאריך המאזן מסתכם ב- 93,191 אלפי ש"ח (מתוכם 72,955 אלפי ש"ח במזומנים ושווי מזומנים ניירות ערך), לעומת סך של 93,216 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2003.

התחייבויות

ההתחייבויות השוטפות קטנו מ- 566,366 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2003 ל- 325,419 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2004. הקיטון בהתחייבויות השוטפות נובע, בין היתר, מהמרת אשראים לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בעיקר בגין פרוייקט הבניה בקשת להלוואות לזמן ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ב- 31 בדצמבר 2004 הסתכם ב- 135,073 אלפי ש"ח, בהשוואה ל- 122,360 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2003. זכויות המיעוט הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2004 ב- 201,894 באלפי ש"ח בהשוואה ל- 166,983 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2003. ההון העצמי מהווה כ- 11.3% מסך המאזן.

תוצאות הפעילות

הרווח הנקי בשנת 2004 הסתכם ב- 12,902 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח נקי בסך 20,770 אלפי ש"ח בשנת 2003 וב- 3,326 אלפי ש"ח בשנת 2002. סה"כ הרווח מפעולות רגילות בשנת 2004 הסתכם ב- 29,141 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח מפעולות רגילות בסך 31,424 אלפי ש"ח בשנת 2003 ורווח מפעולות רגילות בסך 12,513 אלפי ש"ח בשנת 2002. להלן הרווח שנבע בשנת הדו"ח ממגזרי הפעילות בהשוואה לשנים 2003 ו- 2002 (באלפי ש"ח):

<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	
(550)	10,709	8,087	חיפושי נפט
4,720	17,409	22,626	השכרת נכסים וניהולם
8,343	3,306	1,008	ביצוע עבודות בניה
--	--	(2,580)	אונית נוסעים
<u>12,513</u>	<u>31,424</u>	<u>29,141</u>	סה"כ

הכנסות

סה"כ ההכנסות מפעולות רגילות בשנת הדו"ח הסתכמו ב- 96,333 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 96,596 אלפי ש"ח בשנת 2003 ו- 98,630 אלפי ש"ח בשנת 2002.

ההכנסות ממכירת נפט וגז בניכוי תמלוגים הסתכמו בשנת הדו"ח ב- 21,211 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 22,338 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 17,500 אלפי ש"ח בשנת 2002. הקיטון בשנת הדו"ח לעומת שנת 2003, נובע מקיטון חד של כ- 22% בכמויות הגז שנמכרו בתקופת הדו"ח בארה"ב שמקורו בדעיכה של חלק מבארות הגז ומתקלה שאירעה באחת מבארות הגז שחדלה להפיק ברבעון השלישי. מאידך, חלה עליה בשנת 2004 בשיעור של כ- 12% במחירי הגז הנמכר על ידי חברה מאוחדת בארה"ב. עליה זו במחירי הגז נטרלה את השפעת הירידה בכמויות הגז שהופקו בארה"ב. העליה בהכנסות ממכירת הגז שהופק בישראל מקורה בעליה של כ- 1.7% במחירי הגז הנמכר על ידי החברה ממאגר הגז ב"זוהר".

הגידול בהכנסות בשנת 2003 לעומת שנת 2002 נבעו בעיקר מעליה במחירי הגז הטבעי בארה"ב ובעליה במחירי הגז הטבעי בישראל בשיעור של כ- 15% וזאת למרות הירידה בכמויות הגז שנמכרו בארה"ב ובארץ.

ההכנסות מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים בשנת 2004 מסתכמות ב- 7,413 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 13,326 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 13,806 אלפי ש"ח בשנת 2002. הקיטון בהכנסות לעומת שנת 2003 נובע, מקיטון בדמי מפעיל ובמתן שירותים בביצוע חיפושי נפט וגז, וזאת כתוצאה מאי ביצוע קידוחים בשנת הדו"ח בהשוואה לשנת 2003 בה בוצע קידוח ימי למטרות גז ("ניר-2").

הכנסות מביצוע עבודות בניה בניכוי עלות ביצוע עבודות בניה הנובעים מפרויקט Airport city הסתכמו בשנת 2004 ב- 1,536 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 5,413 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 9,748 אלפי ש"ח בשנת 2002. הקיטון נובע, בעיקר, מכך שבשנת 2004 קטן מספר הפרוייקטים שנמכרו ושהגיעו לשלב ההכרה בהכנסות ממספר הפרוייקטים שהגיעו לשלב ההכרה בהכנסות בשנת 2003. מאז שנת 2002 לא התקשרה Airport City בהסכמים חדשים להקמה ומכירה של מבנים בפרוייקט וכל הכנסותיה בשנים 2002, 2003 ו- 2004 נבעו מכך שמבנים שנמכרו בעבר הגיעו לשלב ההכרה בהכנסות. במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2004 חלה ירידה ניכרת בהכנסות החברה מביצוע עבודות בניה.

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות האחזקה וניהול הנכסים הסתכמו בשנת 2004 ב- 26,980 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 21,619 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 7,423 אלפי ש"ח בשנת 2002. השכרות נכסים כוללות, בין היתר, הכנסות משכירות ומתן שירותי ניהול ואחזקה בפרוייקט Airport city, הכנסות משכירות "בית נפטא", מהמלון בגרמניה, מהחניונים בהונגריה, מהשכרת ציוד בניה.

הגידול בשנת 2004 לעומת שנת 2003 נובע, בעיקר, מהכנסות משכירות וממתן שירותי ניהול ואחזקה בפרוייקט Airport city, כאשר בשנת 2003 רק מקצת מהמבנים בפרוייקט אוכלסו. גם הגידול בשנת 2003 לעומת שנת 2002 נובע מגידול במבנים בפרוייקט שאוכלסו לעומת שנת 2002. החברה צופה המשך בגידול בהכנסות משכירות וממתן שירותי ניהול גם בשנת 2005.

הכנסות מהשכרת האוניה בניכוי עלות השכרת האוניה בשנת הדו"ח הסתכמו בהפסד בסך של - 1,423 אלפי ש"ח. האוניה הושכרה במהלך כל הרבעון השלישי וברבעון הרביעי הושכרה האוניה במהלך מחצית חודש אוקטובר בלבד.

הוצאות

סה"כ ההוצאות מפעולות רגילות בשנת 2004 הסתכמו ב- 67,192 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 65,172 אלפי ש"ח בשנת 2003 ו- 86,117 אלפי ש"ח בשנת 2002.

עלות הפקת נפט וגז הסתכמה בשנת הדוח ב- 9,129 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 7,556 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 6,923 אלפי ש"ח בשנת 2002. הגידול בשנת הדו"ח לעומת שנת 2003 נובע מעליה בעלויות ההפקה בבארות בארה"ב וזאת בעיקר עקב שיפוץ של אחת מבארות הגז שחדלה להפיק ברבעון השלישי וכן מהוצאות פחת והפחתות של הבארות שגדלו עקב דעיכה של מספר בארות בארה"ב.

הגידול בשנת 2003 לעומת שנת 2002 נובע, בעיקר עקב יישום לראשונה של תקן חשבונאות אמריקאי (FAS) 143, (התקן קובע טיפול חשבונאי במחויבויות משפטיות הקשורות בנטישה של בארות נפט וגז בארה"ב). בעקבות יישום התקן יצרה החברה נכס בגובה ההתחייבויות. הוצאות הפחתה בהתאם ליתרת אורך חי הנכס נכללו לראשונה בעלות הפקת נפט וגז בשנת הדו"ח. ההשפעה המצטברת בגין שינוי השיטה בגין השנים 2001 ו- 2002 מסתכמת ב- 290 אלפי ש"ח והיא כלולה בדו"ח רווח והפסד בסעיף הוצאות אחרות.

הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו, הסתכמו ב- 397 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 2,669 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 9,177 אלפי ש"ח בשנת 2002. הוצאות חיפושי נפט וגז בשנת 2003 נבעו, בעיקר, מהפחתת מלוא ההשקעה בקידוח "ניר 1" והוצאות בגין קידוח "ניר 2", שהסתכמו בסך 2,239 אלפי ש"ח. ההוצאות בשנת 2002 כוללות בעיקר הוצאות בגין קידוח למטרות גז שבוצע בטקסס ארה"ב ע"י ישראל מקו בעלות של כ- 4,031 אלפי ש"ח ואשר נמצא יבש, וכן הוצאות בגין קידוח בתחום זכיון מרין 9 בקונגו שהוחלט על נטישתו ואשר חלקה של ישראל מקו בעלויות קידוח זה הסתכם בסך של כ- 3,855 אלפי ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בשנת 2004 ב- 17,050 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 21,047 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 19,864 אלפי ש"ח בשנת 2002.

הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת הדו"ח לעומת שנת 2003 נובעת בעיקר מסיום הפחתה של ציוד ומכונות בענף הטכסטיל ירידה בשכר עבודה ונלוות, וכן ירידה בתשלומים חד פעמיים בגין יעוץ משפטי ויועצים אחרים ששולמו בשנת 2003.

הגידול בשנת 2003 לעומת שנת 2002 נבע, בעיקר, מתשלום מענק ברבעון הרביעי של שנת הדו"ח לנשיא וליו"ר הדירקטוריון בחברה מאוחדת, בסך 250 אלפי דולר, מתשלומים חד פעמיים בגין יעוץ משפטי ויועצים אחרים וכן בגין פחת על נכס ששימש פעילות שהופסקה והוצג בעבר בסעיף פעילות מופסקת.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון, נטו, בשנת 2004 הסתכמו ב- 17,702 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 6,817 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 9,857 אלפי ש"ח בשנת 2002. הוצאות המימון בשנת הדו"ח נובעים, בעיקר, מהלוואות לזמן ארוך ומאשראים מתאגידים בנקאיים למימון פרויקט Airport city כאשר חברת קשת הקטינה את הון עלויות המימון שלה על עלויות הנכסים עקב התחלת קבלת הכנסות במספר מבנים בפרוייקט כך שהוצאות המימון עלו השנה לעומת שנים קודמות, וכן הלוואות לזמן ארוך ואשראים מתאגידים בנקאיים שנלקחו על ידי חברות מאוחדות בתמהיל הלוואות הכולל הצמודות בין השאר למטבעות יורו וין יפני שגרמו לעליה בהוצאות המימון.

הכנסות אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו בשנת הדוח מסתכמות בסך 905 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 4,700 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 4,553 אלפי ש"ח בשנת 2002. הכנסות אחרות נטו בשנת הדו"ח נבעו בעיקר מביטול הפרשה משנים קודמות והסדר פשרה בסך 4,746 אלפי ש"ח (הכולל בין השאר ביטול הפרשה לשכר יו"ר הדירקטוריון של חברה מאוחדת משנים קודמות בסך 2,995 אלפי ש"ח והכנסה מביטול ועדכון הפרשה לבדק בחברת דרוקר בסך 752 אלפי ש"ח והכנסות מתמלוגים משותפות אבנר בסך 999 אלפי ש"ח) ורווח מפקיעת אופציות רכישה של מניות חברה מוחזקת בסך 4,790 אלפי ש"ח בניכוי הפרשה לירידת ערך והפחתות בסך 7,695 אלפי ש"ח (הכולל הפרשה לירידת ערך בסך 6,500 אלפי ש"ח בגין זכויות בעלות במקרקעין הרשומים על שם חברה מאוחדת וכן הפחתה בסך 1,195 אלפי ש"ח בגין בארות הנפט והגז של חברה מאוחדת בארה"ב) ובניכוי הפסד ממימוש השקעה בחברות מאוחדות בסך 2,414 אלפי ש"ח. הכנסות אחרות, נטו בשנת 2003 נבעו בעיקר מרווח הון בסך של 2,497 אלפי ש"ח שנוצר בחברה מאוחדת עקב מימוש חלק מהשקעתה בחברה אחרת, ורווח מפקיעת אופציות רכישה של מניות חברה מוחזקת בסך 3,488 אלפי ש"ח בניכוי הפחתה חד פעמית בסך של כ- 1,650 אלפי ש"ח בגין בארות הנפט והגז של חברה מאוחדת בארה"ב ובניכוי הפרשה בסך של 1,947 אלפי ש"ח בגין אופציות שניתנו לנשיא ישראל מקו וליו"ר הדירקטוריון שלה, שנכון ליום המאזן קיימת סבירות המרה למימושן.

הכנסות אחרות, נטו בשנת 2002 נבעו, בעיקר, מרווח ממכירת מלוא החזקותיה של חברה מאוחדת חנ"ל – חברת הנפט לישראל בע"מ בקשת בדים בע"מ. בניכוי הפחתת ההשקעה בפרוייקט תחנת הכח גן-שמואל, וכן רווח בגין קבלת התשלום השני ממכירת יואל טכנולוגיות בע"מ בשנת 2001 בסך 3,450 אלפי ש"ח.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות כלולות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו, בשנת הדוח הסתכם ב- 19,587 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 17,905 אלפי ש"ח בשנת 2003 לעומת חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו בסך 82 אלפי ש"ח בשנת 2002. בשנת הדו"ח כולל הרווח, בעיקר, את חלקה של החברה ברווחי ער"מ ואת חלקה ברווחי השותפויות המוגבלות ישראל מקו נגב-2 שותפות מוגבלת וחנ"ל ים-המלח שותפות מוגבלת העוסקות בחיפושי נפט וגז.

רווחי השותפויות המוגבלות בשנת הדו"ח נבעו, בעיקר, בשל רווחים והכנסות מריבית ודיבידנד בהשקעות בניירות ערך סחירים.

בשנת 2002 חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו כולל את חלק החברה ברווחי ע.ר.מ. בניכוי חלקה בהפסדי השותפויות המוגבלות העוסקות בחיפושי נפט וגז.

נזילות ומקורות מימון

ביום 31 בדצמבר 2004 הסתכמו האמצעים הנזילים הכוללים: מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים לסך 72,955 אלפי ש"ח.

בשנת הדוח הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת ב- 58,022 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 11,793 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה למזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך 25,775 אלפי ש"ח בשנת 2002.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בשנת הדוח ב- 159,701 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך 109,038 אלפי ש"ח בשנת 2002.

המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת הדו"ח שימשו בעיקר לפעילות השקעה נטו בפרויקט בניה של קשת, בניירות ערך סחירים והשקעה בקידוחים בארה"ב והשקעה ברכישת האוניה על ידי ישראל מקו אינק. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2003 שימשו בעיקר לפעילות השקעה נטו בפרויקט בניה של קשת, השקעה ורכישה של נכסי נפט וגז, בניירות ערך סחירים, ברכוש קבוע (בעיקר במבנה במערב ברלין), ורכישת מניות בחברה הציכית (שבבעלותה בנין בפראג).

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכמו בשנת הדוח ב- 102,241 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 98,579 אלפי ש"ח בשנת 2003 ובהשוואה ל- 71,571 אלפי ש"ח בשנת 2002. המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת הדו"ח נבעו, בעיקר, מקבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו ובתמורה ממימוש מניות חברה מאוחדת ובניכוי פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נטו - ובניכוי פרעון של אג"ח להמרה בחברה מאוחדת.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר יעקב מימון, המכהן כיועץ מטעם תאגיד שהוא דירקטור בחברה.

הנכסים הנזילים של החברה מושקעים בחלקם בפקדונות שקליים שאינם צמודים ופקדונות במטבע חוץ ובחלקם בניירות ערך סחירים הכוללים מניות, קרנות נאמנות ואגרות חוב צמודות מדד וצמודות דולר ואגרות חוב אשר נסחרות בדולר. השקעות אלה מושפעות משינויים בשערי הריבית במשק, משיעורי האינפלציה, משערי החליפין של המט"ח ומתנודתיות בשערי ניירות הערך בבורסה.

החברה בוחנת מעת לעת את הרכב השקעותיה ואת תשואת תיק נכסיה הכספיים ביחס לתשואות השוק ואת האפשרות לשינוי בהרכב התיק בהתאם לצורכי החברה במטבע חוץ ובהתאם למגמות ולתחזיות בשוק ההון. לחברה יש התחייבויות במטבע חוץ (דולר ארה"ב, יורו וין יפני) אשר חלקן לזמן ארוך. תנודות בשערי המט"ח עשויות להיות בעלות השפעה על הוצאות המימון של החברה ועל הרווח הנקי שלה.

החברה נוהגת לצמצם את חשיפתה לשינויי מטבע על ידי רכישת מטבע חוץ, או על ידי עסקאות מטבע עתידיות ולעיתים באופציות מטבע, ותוך בחינת מצב השוק והערכות לגבי שינויים צפויים בשערי המטבע

הרלוונטי. ההחלטות בדבר ניהול סיכוני השוק מתקבלות ע"י פורום הנהלת החברה. החברה מקיימת אמצעי פיקוח על מימוש המדיניות באמצעות דיווח לדירקטוריון לגבי ניהול סיכונים.

דו"ח בסיס הצמדה מאוחד (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2004

סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בני"ע	במט"ח או צמוד מט"ח			מטבע ישראלי		
			ין יפני / אחר *	יורו	דולר	צמוד למדד	לא צמוד	
								נכסים:
18,451			* 50	185	9,215		9,001	מזומנים ושווי מזומנים
54,504		11,461			14,166	16,293	12,584	ניירות ערך סחירים
10,493				201	3,343		6,949	לקוחות
9,256			* 236	1,540	1,276		6,204	חייבים ויתרות חובה
487	487							מלאי
71,871	71,871							השקעה בחברות מוחזקות
20,171	3,025				17,146			השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
14,962	14,962							השקעה בנכסי נפט וגז
59,541	59,541							מקרקעין
116,980	116,980							רכוש קבוע
819,801	819,801							השקעה בפרוייקט בניה
1,196,517	1,086,667	11,461	* 286	1,926	45,146	16,293	34,738	סה"כ נכסים
								התחייבויות והון:
238,938			9,674	57,352	17,944	78,941	75,027	אשראי מתאגידים בנקאיים
23,214			* 245	813	935		21,221	ספקים ונותני שרותים
40,358			* 281	476	4,204	28,585	6,812	זכאים ויתרות זכות
1,896						1,896		עודף תקבולים מרוכשים על מלאי בניינים למכירה
21,013						21,013		התחייבויות למתן שירותי בנייה
428,404				14,613	18,380	395,411		הלוואות לזמן ארוך
61,036						61,036		התחייבות למתן שירותי בניה
27,670	4,976				3,494	15,294	3,906	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
15,972	15,972							מיסים נדחים
1,049							1,049	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
859,550	20,948	--	10,200	73,254	44,957	602,176	108,015	סה"כ התחייבויות
336,967	1,065,719	11,461	(9,914)	(71,328)	189	(585,883)	(73,277)	סה"כ היתרה המאזנית נטו

* פורנט הונגרי

פוזיציות בנגזרים

ליום 31.12.04 לא היו לחברה פוזיציות פתוחות בנגזרים.

תרומות:

בשנת הדו"ח תרמה חברה מאוחדת למספר מוסדות דת, רפואה ורווחה סכום כולל של כ- 96 אלפי ש"ח.

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

1. בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך, קבעה החברה כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בחברה בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד לפחות, זאת בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, אופיה ומורכבותה ובהתחשב בקיומם של חברי דירקטוריון שהינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הנושאים תפקיד נוסף בחברה.
2. להלן פרטי הדירקטורים בעלי המיומנות החשבונאית והפיננסית המכהנים כיום בחברה (ושאינם נושאים תפקיד נוסף בחברה):
 - א. שאול בן זאב – בעל תואר מוסמך במנהל עסקים.
כיהן בעבר כמנכ"ל מפעלי ים-המלח.
מכהן כיום כמנכ"ל של חברה פרטית וכדירקטור בחברות פרטיות וציבוריות (אי.די.בי אחזקות בע"מ, אי.די.בי פיתוח בע"מ, השקעות דיסקונט בע"מ ואחרות).
 - ב. פסיה צור – בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים.
מכהנת כסמנכ"ל שיווק באילנות דיסקונט ובהראל שוקי הון.

גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

1. **שם המבקר הפנימי:** רו"ח שלמה בן עמרה.
 2. **תאריך תחילת כהונה:** 26/03/2003.
 3. **הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד:** רו"ח שלמה בן עמרה הינו בעל השכלה אקדמאית בכלכלה ובראיית חשבון מאוניברסיטת בר אילן והינו השותף הבכיר במשרד שלמה בן עמרה ושות' המתמחה בביקורת פנים. לרו"ח שלמה בן עמרה ניסיון בביקורת פנים, עריכת נהלים והטמעתם. רו"ח שלמה בן עמרה אינו עובד של החברה ומספק שירותי ביקורת כגורם חיצוני.
 4. **היקף העסקת המבקר פנימי:** היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע מידי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2004 הועסק רו"ח בן עמרה בהיקף של כ- 30 שעות.
 5. **תוכנית הביקורת:** תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי נקבעת בהתאם לצרכים המשתנים של החברה ועדיפותם של נושאים שונים. יעדי הביקורת לכל שנה נקבעים, בין היתר, על פי אופי פעילות החברה והסיכונים הנובעים מפעילותה, ממצאים מביקורת קודמות לרבות ממצאים הנובעים מהביקורת של רואי החשבון המבקרים של החברה.
- ביקורת הפנים בחברות הבנות, שהינן גם חברות ציבוריות, נעשית על ידי מבקרי הפנים של אותן חברות ולא על ידי משרד שלמה בן עמרה ושות'.

6.תקנים מקצועיים: המבקר הפנימי על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתנאים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1996 וחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

7.הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: מנכ"ל החברה.

8. מועדי הגשת דו"ח ביקורת הפנים: דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי בביקורת הפנים השוטפת לשנת 2004 (שהיקפה, מטרותיה ודגשיה נקבעו בעבור המבקר הפנימי ע"י ועדת הביקורת בשנת 2004) הוגשו ליושב ראש הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וחברי ועדת הביקורת של החברה ביום 20 לדצמבר 2004. ביום 30 לדצמבר 2004 אימצה ועדת הביקורת של החברה את ממצאי המבקר הפנימי.

9. היקף, אופי ורציפות ביקורת הפנים: להערכת החברה אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים לאור גודלה והיקף פעילותה של החברה ויש בה בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

יוסי פרום, מנכ"ל

אורנג'סטון בע"מ,
יו"ר הדירקטוריון
ע"י נציגתה רונית בן יעקב

29 במרס 2005

2004/אקויטל/תקופתיים/דוח דירקטוריון דצמבר 2004

אקויטל בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2004**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים מאוחדים ומאזני החברה
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד של החברה
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9	דוחות על תזרימי המזומנים של החברה
11	באורים לדוחות הכספיים
56	נספח - שעורי השליטה והבעלות בחברות מוחזקות

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אקויטל בע"מ

ביקרנו את המאזניים המצורפים של אקויטל בע"מ (להלן - החברה) ואת המאזניים המאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה (להלן - המאוחד) לימים 31 בדצמבר 2004 ו-2003 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה והמאוחד - לכל אחת משלוש השנים, שהאחרונה שבהן נסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 8.9% וכ- 10.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2004 ו-2003, בהתאמה, ואשר הכנסותיהן מהוות כ- 17.6%, כ- 16.8% וכ- 14.0% מכלל ההכנסות המאוחדות לשלוש השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2004, 2003 ו-2002, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים, שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות בחברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות של חברות אלו, מבוססים על דוחות כספיים, שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון אחרים מספקים בסיס נאות לדחות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה והמאוחד - לימים 31 בדצמבר 2004 ו-2003 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה והמאוחד - לכל אחת משלוש השנים, שהאחרונה שבהן נסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התש"ג - 1993.

כמוסבר בביאור 2א', הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003 מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שהסתיימו עד לתאריך הנ"ל מוצגים בערכים שהותאמו עד לאותו תאריך על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי, בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2005

חברה		מאחד		באור	
2003	2004	2003	2004		
סכומים מותאמים (2) אלפי ש"ח	סכומים מדווחים (1) אלפי ש"ח	סכומים מותאמים (2) אלפי ש"ח	סכומים מדווחים (1) אלפי ש"ח		
רכוש שוטף					
3,769	1,631	18,103	18,451	3	מזומנים ושווי מזומנים
5,416	4,716	44,136	54,504	4	ניירות ערך סחירים
70	86	7,832	10,493	5	לקוחות
1,870	366	21,965	9,256	6	חייבים ויתרות חובה
-	-	452	487		מלאי
-	-	728	-	7	פקדונות בבנקים
11,125	6,799	93,216	93,191		
השקעות					
104,325	113,921	50,143	71,871	8	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	34,792	20,171	9	השקעות, הלוואות
508	508	14,894	14,962	10	ויתרות חובה לזמן ארוך
					השקעה בנכסי נפט וגז
104,833	114,429	99,829	107,004		
17,181	17,181	66,041	59,541	11	מקרקעין
139	112	77,071	116,980	12	רכוש קבוע
-	-	*720,171	819,801	13	השקעה בפרוייקט בניה
133,278	138,521	1,056,328	1,196,517		

אלי פיש
חשב

יוסי פרום
מנכ"ל

אורנגיסטון בע"מ
יושבת ראש הדירקטוריון
על ידי נציגתה - רונית בן יעקב

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2005

חברה		מאוחד		באור	
2003	2004	2003	2004		
סכומים מותאמים (2) אלפי ש"ח	סכומים מדווחים (1) אלפי ש"ח	סכומים מותאמים (2) אלפי ש"ח	סכומים מדווחים (1) אלפי ש"ח		
					התחייבויות שוטפות
7,141	-	475,618	238,938	14	אשראי מתאגידים בנקאים
176	3	27,276	23,214	15	ספקים ונותני שירותים
3,601	3,445	*36,809	40,358	16	זכאים ויתרות זכות
-	-	19,895	21,013	17	התחייבות למתן שירות בניה חלויות שוטפות של
-	-	4,495	-	18	אגרות חוב ניתנות להמרה
-	-	*2,273	1,896	19	עודף תקבולים מרוכשים על מלאי בניינים למכירה
10,918	3,448	566,366	325,419		
					התחייבויות לזמן ארוך
-	-	62,674	61,036	17	התחייבות למתן שירותי בניה
-	-	94,433	428,404	20	הלוואות לזמן ארוך
-	-	*28,894	27,670	21	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	1,045	1,049	22	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	13,573	15,972	25	מיסים נדחים
-	-	200,619	534,131		
-	-	166,983	201,894		זכויות המיעוט
					התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים
122,360	135,073	122,360	135,073	28	
					הון עצמי
133,278	138,521	1,056,328	1,196,517		

(1) לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.
 (2) סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003.

* סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2002	2003	2004		
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003		סכומים מדווחים*		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		באור
				הכנסות
17,500	22,338	21,211		מכירת נפט וגז בניכוי תמלוגים
13,806	13,326	7,413		דמי נהול, דמי מפעיל ומתן שרותים
53,255	24,194	10,391		ביצוע עבודות בנייה
14,069	36,738	48,178		השכרת נכסים וניהולם
-	-	9,140		השכרת אוניה
98,630	96,596	96,333		סך הכל הכנסות
				הוצאות
6,923	7,556	9,129	א'23	עלות הפקת נפט וגז
9,177	2,669	397	24	הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו
43,507	18,781	8,855	ב'23	עלות ביצוע עבודות בנייה
6,646	15,119	21,198	ג'23	עלות השכרת נכסים וניהולם
-	-	10,563	ד'23	עלות הפעלת אוניה
19,864	21,047	17,050	ה'23	הוצאות הנהלה וכלליות
86,117	65,172	67,192		סך הכל הוצאות
12,513	31,424	29,141		רווח מפעולות רגילות
(9,857)	(6,817)	(17,702)	ו'23	הוצאות מימון, נטו
6,553	4,700	905	ז'23	הכנסות אחרות, נטו
9,209	29,307	12,344		רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,532)	(4,525)	(1,781)	25	מסים על ההכנסה
6,677	24,782	10,563		רווח לאחר מסים על ההכנסה
(82)	17,905	19,587		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(1,036)	(21,917)	(17,248)		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
5,559	20,770	12,902		רווח מפעילות נמשכת
(2,233)	-	-	31	הפסד מפעילויות מופסקות
3,326	20,770	12,902		רווח נקי
			26	רווח (הפסד) ל-1 ש"ח ערך נקוב מניות רגילות
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש		
0.54	2.02	1.24		רווח למניה מפעילות נמשכות
(0.22)	-	-		הפסד למניה מפעילויות מופסקות
0.32	2.02	1.24		רווח בסיסי ובדילול מלא

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.
הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2002	2003	2004		
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מדווחים*		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
				הכנסות
4,431	4,800	2,035		דמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים
				הוצאות
26	25	16	24	הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו
1,597	982	1,212	23ה'	הוצאות הנהלה וכלליות
1,623	1,007	1,228		סך הכל הוצאות
2,808	3,793	807		רווח מפעולות רגילות
(3,214)	399	(6)	23ז'	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
327	(279)	(1,452)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,405	16,857	13,553		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
3,326	20,770	12,902		רווח נקי
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש		
				רווח ל- 1 ש"ח ערך נקוב מניות רגילות
0.32	2.02	1.24	26	רווח בסיסי ומדולל

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	יתרת הפסד	עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת	קרן הון מהנפקת כתבי אופציה	קרנות הון	חייבים בגין הנפקת מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
97,805	(61,778)	(11,102)	4,157	1,718	(1,266)	151,859	14,217
459	-	859	-	-	-	(400)	-
-	-	(1,266)	-	-	1,266	-	-
3,326	3,326	-	-	-	-	-	-
101,590	(58,452)	(11,509)	4,157	1,718	-	151,459	14,217
20,770	20,770	-	-	-	-	-	-
122,360	(37,682)	(11,509)	4,157	1,718	-	151,459	14,217

יתרה ליום 1 בינואר 2002
מימוש מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
עלות מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2002
רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2003

סך הכל	יתרת הפסד	עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת	קרן הון מהנפקת כתבי אופציה	התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות
סכומים מדווחים*							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,360	(37,682)	(11,509)	4,157	-	1,718	151,459	14,217
12,902	12,902	-	-	-	-	-	-
(189)	-	-	-	(189)	-	-	-
135,073	(24,780)	(11,509)	4,157	(189)	1,718	151,459	14,217

יתרה ליום 1 בינואר 2004
רווח נקי לשנה
התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית

יתרה ליום 31 בדצמבר 2004

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2002	2003	2004	
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003			סכומים מדווחים*
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,326	20,770	12,902	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(28,077)	(8,977)	45,120	רווח נקי התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (א)
(24,751)	11,793	58,022	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת - נמשכת
(1,024)	-	-	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת - מופסקת
(25,775)	11,793	58,022	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(3,003)	-	(2,814)	השקעה ב:
(7)	(12,078)	-	חברות כלולות
(4,135)	(3,841)	(4,670)	חברות שאוחדו לראשונה (ב)
(28,396)	(16,472)	(27,952)	נכסי נפט וגז
(9,024)	(11,331)	(47,041)	ניירות ערך סחירים
(16,909)	-	-	רכוש קבוע
(2,585)	(13,444)	(5,356)	מקרקעין
(287)	-	-	השקעות אחרות
(665)	-	-	פקדונות בבנק
(61,950)	(90,721)	(114,821)	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת פרויקט בניה
-	-	983	תמורה ממימוש:
610	658	810	תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר (ג)
-	1,055	-	רכוש קבוע
195	14,493	22,214	זכויות בנכסי נפט וגז
17,528	21,574	18,218	השקעות אחרות
22,548	1,069	728	ניירות ערך סחירים
			פקדונות בבנק
(86,080)	(109,038)	(159,701)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
(4,753)	(4,495)	(4,495)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
10,408	36,650	421,695	פרעון אגרות חוב להמרה בחברה מאוחדת
58,105	95,210	(275,459)	קבלת הלוואה לזמן ארוך
7,833	607	15,389	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(351)	(29,393)	(54,838)	תמורה ממימוש מניות חברה מאוחדת
(518)	-	-	פרעון הלוואה לזמן ארוך
-	-	(51)	פדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה בחברה מאוחדת
240	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט בחברות שאוחדו
70,964	98,579	102,241	תמורה ממימוש מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
607	-	-	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון - נמשכת
71,571	98,579	102,241	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון - מופסקת
			מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
-	-	(214)	הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ביחידה מוחזקת אוטונומית
(40,284)	1,334	348	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(83)	-	-	ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת
57,136	16,769	18,103	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
16,769	18,103	18,451	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2002	2003	2004
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מדווחים*
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,233	-	-
82	(13,350)	(12,787)
1,036	21,917	17,248
(26)	(259)	(507)
1,438	(6,364)	(468)
17,079	19,574	28,853
4	-	-
490	42	4
4,921	1,776	6,709
(223)	1,396	(400)
(6,223)	129	2,414
-	(2,497)	-
(23)	-	-
(1,141)	1,947	-
3,927	4,467	2,490
169	353	(35)
(2,627)	3,758	(2,783)
(10,384)	(9,989)	(377)
(4,782)	2,794	3,838
6,786	(6,617)	(3,220)
(31,792)	(19,925)	4,661
(9,021)	(8,129)	(520)
(28,077)	(8,977)	45,120
(17,465)	59	-
(1,595)	-	-
(8,912)	-	-
-	(12,137)	-
6,118	-	-
(21,854)	(12,078)	-
14,307	-	-
7,540	-	-
(7)	(12,078)	-
-	-	76
-	-	(30)
-	-	(348)
-	-	1,285
-	-	983
-	10,955	10,150
-	2,667	-

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
 הפסד מפעילויות מופסקות
 חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו בניכוי דיבידנד שהתקבל
 חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו רווח מממוש רכוש קבוע, נטו הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו פחת והפחתות
 הפחתת פרמיה ושחיקת אגרות חוב להמרה, נטו גידול בהתחייבויות לסיום יחסי עובד-מעביד
 שחיקת הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו
 שחיקת (שערך) פקדונות והשקעות לזמן ארוך, נטו הפסד (רווח) מממוש חברה מאוחדת
 רווח מממוש השקעות
 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב להמרה
 הפרשה להפסד צפוי מירידה בשעור החזקה בחברה מאוחדת
 מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) במלאי
 קיטון (גידול) בלקוחות
 גידול בעודף תקבולים מרוכשים, נטו
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
 קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה

ב. השקעה בחברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים) השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
 השקעה בחברות כלולות
 רכוש קבוע ומקרקעין
 התחייבויות לזמן ארוך

זכויות המיעוט
 השקעה בחברה כלולה שהפכה לחברה מאוחדת

ג. תמורה מממוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים) השקעה בחברה כלולה
 תמורה שהתקבלה בניירות ערך סחירים
 רווח הון מממוש השקעה בחברה מאוחדת

ד. פעולות שלא במזומן

השקעה בפרוייקט בניה
 מכירת השקעה בחברה אחרת

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א'.

דוחות על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2002	2003	2004	
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מדווחים*	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
3,326	20,770	12,902	רווח נקי
(3,449)	(19,491)	(9,935)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת - נספח
(123)	1,279	2,967	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			השקעה ב:
(4,722)	-	(125)	חברות מוחזקות
(1,219)	-	-	הלוואות לחברה מוחזקות
-	(2)	-	רכוש קבוע
(23)	-	-	מקרקעין
(8,126)	(4,149)	(2,053)	ניירות ערך סחירים
			תמורה ממימוש:
-	2,430	-	הלוואות לחברה מוחזקות
-	-	983	חברה מוחזקת
3,041	4,222	3,231	ניירות ערך סחירים
41	-	-	רכוש קבוע
22,548	-	-	פקדונות
11,540	2,501	2,036	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה
(13,374)	(1,979)	(7,141)	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(13,374)	(1,979)	(7,141)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון
(1,957)	1,801	(2,138)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,925	1,968	3,769	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,968	3,769	1,631	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2א.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2002	2003	2004
סכומים מותאמים להשפעת האינפלציה בשקלי דצמבר 2003	סכומים מדווחים*	סכומים מדווחים*
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו בניכוי דיבידנד שהתקבל
 הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו
 הפסד מממוש רכוש קבוע
 פחת והפחתות
 שחיקת פקדונות, הלוואות והשקעות לזמן ארוך, נטו
 הפסד מממוש חברה מאוחדת

(3,405)	(15,606)	(13,094)
130	(534)	(130)
3	-	-
116	70	27
(9)	-	-
-	-	2,010

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון במלאי
 קיטון (גידול) בלקוחות
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון בזכאים ויתרות זכות
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שרותים

167	351	-
15	81	(16)
127	(1,751)	1,597
(442)	(2,269)	(156)
(151)	167	(173)
<u>(3,449)</u>	<u>(19,491)</u>	<u>(9,935)</u>

* לעניין הפסקת ההתאמה להשפעת האינפלציה - ראה באור 2.א.

באור 1 - כללי

- א. בדוחות כספיים אלה -**
- (1) החברה - אקויטל בע"מ.
 - (2) חברות מאוחדות - חברות, לרבות שותפויות או מיזמים משותפים, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
 - (3) חברות כלולות - חברות, למעט חברות מאוחדות, ולרבות שותפויות או מיזמים משותפים, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות החברה על בסיס השווי המאזני.
 - (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות.
 - (5) הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה.
 - (6) חברות אחרות - חברות בהן, מחזיקה הקבוצה בזכויות הצבעה ובהון, במישרין או בעקיפין, בשיעור הנמוך מעשרים אחוזים, ואשר אין לה בהן השפעה מהותית.
 - (7) צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
 - (8) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
 - (9) בעלי שליטה - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו, בדוחות הכספיים) התשנ"ו-1996.
 - (10) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 - (11) דולר - דולר של ארצות הברית.
 - (12) סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-34 וגילויי דעת 36 ו-37.
 - (13) סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
 - (14) דיווח כספי מותאם - דיווח כספי המבוסס על הוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50.
 - (15) דיווח כספי נומינלי - דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים.

ב. מתכונת הדוחות

סעיפי הדוחות הכספיים הוצגו בהתאם לכללים שנקבעו בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג-1993, למעט סעיפי דוח רווח והפסד המוצגים במתכונת המתחייבת מאופי העסקים של החברה.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח

א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

- (1) בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן זה, ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. עד ליום 31 בדצמבר 2003, המשיכה החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל. החברה מיישמת את הוראות התקן ולפיכך הופסקה, כאמור, ההתאמה החל מיום 1 בינואר 2004.
- (2) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי נומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו במהלך התקופה נכללו בערכים נומינליים.
- (3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מיצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- (4) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
- (5) הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות מסוימות שאוחדו מוצגים על בסיס השינויים בשערי החליפין של מטבעות הפעילות הרלוונטיות שלהן – ראה סעיף ג' להלן.
- (6) כל נתוני ההשוואה לתקופות קודמות מוצגים כשהם מותאמים למדד חודש דצמבר 2003.

ב. עקרונות הדיווח

- (1) מאזנים:
 - א. פריטים לא כספיים (בעיקר - רכוש קבוע, מלאי, מלאי עבודות בביצוע, השקעות המוצגות על פי עלות) מוצגים בסכומים מדווחים.
 - ב. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים היסטוריים לתאריך המאזן.
- (2) דוחות רווח והפסד:
 - א. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות, שינויים במלאי, הוצאות והכנסות מראש וכדומה) או מהפרשות הכלולות במאזן נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
 - ב. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד (כגון: מכירות, קניות, עלויות יצור שוטפות וכדומה) מוצגים בערכים נומינליים.

ג. השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 13 בדבר "השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ" החל מיום 1 בינואר 2004. התקן עוסק בתרגום עסקאות במטבע חוץ ובתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ לצורך שילובם בדוחות הכספיים של התאגיד המדווח. התקן קובע כללים לסיווג פעילויות חוץ כיחידה מוחזקת אוטונומית בחו"ל או כזרוע ארוכה בהסתמך על סממנים המנויים בתקן ושימוש בשיקול דעת, וכן את אופן תרגום הדוחות הכספיים של יחידות מוחזקות אוטונומיות כאמור.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

ג. השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ (המשך)

עסקאות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, או הנובעים מדיווח על פריטים כספיים של החברה לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, יזקפו לדוח רווח והפסד.

פעילות חוץ המסווגת כיחידה מוחזקת אוטונומית

דוחותיהן הכספיים של חברות מוחזקות הפועלות במדינת חוץ כ"יחידה מוחזקת אוטונומית" של הקבוצה, תורגמו למטבע ישראלי כדלקמן:

- (1) הנכסים וההתחייבויות, כספיים ולא כספיים, של יחידה מוחזקת אוטונומית בחו"ל תורגמו לפי שער סגירה.
- (2) פריטי הכנסות והוצאות תורגמו לפי שער החליפין במועד ביצוע העסקה.
- (3) כל הפרשי השער שנוצרו סווגו כסעיף נפרד בהון העצמי עד למימוש ההשקעה נטו.

פעילות חוץ המסווגת כזרוע ארוכה

דוחותיהן הכספיים של חברות מוחזקות הפועלות במדינת חוץ כ"זרוע ארוכה" של הקבוצה, תורגמו למטבע ישראלי כדלקמן:

- פריטי מאזן לא כספיים - לפי שער החליפין במועד העסקה.
- פריטי מאזן כספיים - לפי שער סגירה.
- פריטי דוח רווח והפסד - תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים, למעט הכנסות והוצאות הקשורות בפריטים לא כספיים שתורגמו לפי שערי חליפין היסטוריים, שלפיהם תורגמו הפריטים הלא כספיים המתייחסים אליהם.

ד. איחוד הדוחות הכספיים

- (1) בדוחות הכספיים המאוחדים נכללו חברות ושותפויות מוגבלות, בהן מתקיימת שליטה של החברה בהתאם לכללים ולהוראות שנקבעו בגילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (2) מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת טופלו בהתאם להוראות גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל בשיטת "מניות באוצר". עלות המניות מוצגת בקיזוז מההון העצמי במאזן החברה ובמאזן המאוחד.
- (3) עודף עלות ההשקעה על שוויים הנאות של הנכסים המזוהים בניכוי שוויין הנאות של ההתחייבויות המזוהות במועד הרכישה נזקף למוניטין. עודף העלות שיוחס לנכסים נזקף לסעיפים המתאימים במאזן.
- (4) עודף שווי נאות על עלות הרכישה מנוכה תחילה מנכסים לא מוחשים והיתרה מנוכה מנכסים לא כספיים באופן יחסי לשוויים הנאות של נכסים אלו. יתרת העודף שנותרה לאחר הניכוי כאמור מוצגת כמוניטין שלילי בסעיף הכנסה נדחית.
- (5) המוניטין והמוניטין השלילי מופחתים בשיעורים שנתיים שווים במשך 10 שנים החל מיום הרכישה.
- (6) יתרות ועסקאות הדדיות בין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.
- (7) רשימת החברות שדוחותיהן נכללו בדוחות המאוחדים ושיעורי הבעלות והשליטה בהן מובאת בנספח לדוחות הכספיים.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

ה. השקעות בחברות מוחזקות

- (1) ההשקעות בחברות מוחזקות מוצגות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (2) הטיפול בכתבי האופציה בחברות מוחזקות נעשה בהתאם להוראות גילוי דעת מספר 48 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (3) בדבר הפחתת מוניטין ומוניטין שלילי - ראה סעיף ד(4) ו- (5).

ו. השקעות אחרות

השקעות אחרות מוצגות לפי העלות, אלא אם, לדעת ההנהלה, חלה ירידה בשוויין, שאינה בעלת אופי זמני.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים לזמן קצר שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ח. מלאי

מלאי ציוד וחומרים, המיועד לצריכה שוטפת בקידוחים, מוערך לפי העלות או השוק כנמוך שבהם. העלות נקבעת על בסיס "ממוצע נע".

ט. מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשים

בניינים למכירה מוצגים לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות. עלויות ישירות נזקפות לעבודות באופן מזוהה כאמור ואילו עלויות עקיפות משותפות מתחלקות בין העבודות על בסיס יחס עלויות.

במסגרת הנכסים יוצגו:

סעיף מלאי בניינים למכירה, נטו, הכולל עלויות פרוייקטים בהקמה או פרוייקטים גמורים בניכוי סכומים מצטברים שהוכרו כהוצאה עד תום תקופת הדיווח, הפרשה להפסדים, תקבולים מרוכשים בגין עסקאות שהן בגדר מכירה כשההכרה בהכנסה לגבי הפרוייקטים בגינם נתקבלו טרם החלה.

סעיף לקוחות נטו כולל את הסכומים המצטברים שהוכרו כהכנסות, בניכוי התקבולים בגין עסקאות שהן בגדר מכירה.

במסגרת ההתחייבויות יוצגו:

סעיף מקדמות מלקוחות הכולל את הרכיבים שצוינו במסגרת הנכסים אם היתרה בהם נטו היא בזכות וכן תקבולים בגין עסקאות שאינן עדיין בגדר מכירה, תוך הבחנה ביניהם.

י. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים המוחזקים לזמן קצר מוצגים לפי שווי המימוש בבורסה לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד עם היווצרותם.

יא. מקרקעין

מקרקעין מוצגים לפי העלות (בתוספת עלויות שהונו), אשר להערכת ההנהלה, נמוכה משווי המימוש.

יב. רכוש קבוע

- (1) הנכסים הקבועים מוצגים לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר.
- (2) הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

יב. רכוש קבוע (המשך)

שעורי הפחת השנתיים הם :

%	
2 - 10	מבנים
15	כלי רכב
20-33	מחשבים
7-15 (בעיקר 7)	ריהוט, ציוד ומכונות
6-20 (בעיקר 20)	ציוד ומתקני הפקה
10	אוניה

שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה להארכת תקופת השכירות).

יג. השקעה בנכסי נפט וגז

החברה וחברות מאוחדות שלה נוקטות בשיטת "המאמצים המוצלחים" (THE SUCCESSFUL EFFORTS METHOD) לגבי הטיפול החשבונאי בזקיפת הוצאות חיפושי נפט וגז כמפורט להלן :

- א. הוצאות השתתפות בביצוע מבדקים וסקרים גאולוגיים וסייסמיים מופחתות מייד לדוח רווח והפסד בעת הוצרותן.
- ב. השקעות בקידוחי נפט וגז, הנמצאות בשלבי קידוח וטרם הוכח לגביהם באם מפקים נפט או גז או שטרם נקבעו כבלתי מסחריים, מוצגות במאזן לפי העלות.
- ג. השקעות בקידוחי נפט וגז, שהוכחו כיבשים וננטשו או שנקבעו כבלתי מסחריים או שלא נקבעו לגביהם תוכניות פיתוח בתקופה הקרובה, הופחתו במלואן לדוח רווח והפסד.
- ד. עלויות בארות מפיקות מופחתות בהתאם לכמות הנפט או הגז שהופקה במשך השנה בהשוואה לאומדן הכמות הניתנת להפקה מסחרית מהבאר.

יד. התחייבויות בגין סילוק נכסים לזמן ארוך

החברה מיישמת את תקן חשבונאות אמריקאי (FAS) 143 (להלן: "התקן"), בדבר "הטיפול החשבונאי במחויבויות בגין סילוק נכסים לזמן ארוך", אשר פורסם על ידי המוסד לתקינה האמריקאי (FASB) ביוני 2001, לעניין מדידת המחויבויות בגין סילוק נכסים לזמן ארוך.

התקן קובע טיפול חשבונאי ומתכונת דיווח במחויבויות משפטיות הקשורות בנטישת ובסילוק נכסים לזמן ארוך הנוצרת מרכישה, הקמה, פיתוח או שימוש שוטף בנכס לזמן ארוך. בהתאם לתקן על החברה לדווח על השווי ההוגן של המחויבויות כאמור כהתחייבות בתקופה שבה חלה לראשונה מחויבות משפטית לבצעה. בנוסף, תיצור החברה נכס בגובה ההתחייבות אשר יתווסף לעלות הנכס שבגינו נוצרה המחויבות המשפטית ויופחת בהתאם ליתרת ארוך חיי הנכס. לאחר המדידה הראשונית של המחויבות האמורה, תעודכן ההתחייבות בסוף כל תקופת דיווח על מנת לשקף את חלוף הזמן עד לביצוע המחויבות ושינויים אחרים ביחס לסכום תזרימי המזומנים הצפויים להידרש על מנת לבצע את המחויבות.

טו. השקעה בפרוייקט בניה

העלויות הישירות הקשורות בפרוייקט וכן הוצאות שיווק ומכירה והוצאות מימון, אשר ניתן ליחסן לפרוייקט, נוקפות לעלותו, אך לא מעבר לשווי ההוגן של השקעה, בהתאם להערכת ההנהלה.

טז. הפרשה לחובות מסופקים

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר, על הערכת הסיכון על סמך המידע שבידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הבטחונות שנתקבלו מהם. חובות מסופקים, אשר לדעת הנהלת החברה אין סיכוי לגבותם, נמחקים מספרי החברה על פי החלטת ההנהלה.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

יז. אגרות חוב ניתנות להמרה

אגרות חוב הניתנות להמרה שהנפיקה חברה מאוחדת נכללות בהתאם לסבירות המרתן, כפי שנקבע בגילוי דעת מספר 53 של לשכת רואי חשבון בישראל. במידה והמרתן אינה צפויה, הן נכללות כהתחייבויות לפי ערכן ההתחייבותי, ובמידה והמרתן צפויה, יכללו בין סעיף ההתחייבות לזמן ארוך לבין ההון העצמי, לפי הערך ההתחייבותי או הערך ההוני, כגבוה שבהם.

אגרות חוב ניתנות להמרה של חברה מאוחדת שנרכשו על ידי החברה המאוחדת עצמה - ההפרש שבין הערך ההתחייבותי בספרים לבין עלות הרכישה נזקף לדוח רווח והפסד.

אגרות חוב ניתנות להמרה של חברה מאוחדת שנרכשו על ידי חברה מאוחדת שלה - ההפרש בין הערך ההתחייבותי בספרים לבין עלות הרכישה נזקף לקרן הון.

יח. מסים נדחים

החברות בקבוצה מבצעות יחוס מסים בשל הפרשים זמניים (TEMPORARY DIFFERENCES). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המסים הנדחים, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

הגורמים העיקריים בגינם לא חושבו מסים נדחים הם כדלקמן:

1. השקעות בחברות מוחזקות, וזאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא לממשן.
2. הטבת מס לקבל בגין הפרשים זמניים כאשר אפשרות מימוש הטבה מוטלת בספק.

יט. הכרה בהכנסות

1. הכנסות מהקמת בניינים למכירה - חברה מאוחדת מיישמת את תקן חשבונאות מספר 2 בדבר "הקמת בניינים למכירה". לפי התקן הכנסות ממכירות נרשמות על פי המכפלה של תמורת המכירות בשיעור השלמת הפרוייקט, אך לא לפני ששיעור ההשלמה של הפרוייקט יגיע ל- 25% ושתמורת המכירות תגיע ל- 50% לפחות מסך המכירות הצפויות בפרוייקט.

כמו כן, בתקן נקבעו כללים לגבי הצגת עסקאות קומבינציה לפיהם בעת רכישת קרקע תמורת שירותי בניה תוצג עלות הקרקע בסכום העלות החזויה של שירותי הבניה ובמקביל תרשם התחייבות באותו סכום.

בניינים למכירה מוגדרים כפרוייקטים שהחברה לקחה בהם חלק כקבלן או כיום הכוללים עבודות בנייה. כל פרויקט מייצג בניין אחד/קבוצת בניינים. קבוצת בניינים נחשבת לפרוייקט אחד כאשר הבניינים נמצאים באותו אתר, נבנים על פי תכנית בניה ורישוי אחת ומוצעים למכירה בעת ובעונה אחת.

עלויות הבניה המשותפות לכמה פרויקטים סמוכים מיוחסות לפרוייקטים על פי התמורה היחסית הצפויה מכל פרויקט.

2. הכנסות משכירות - ההכנסות משכירות נזקפות באופן יחסי על פני תקופת השכירות באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות לתקופת השכירות הינה ודאית.

3. הכנסות ממתן שירותים - נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השרות באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

4. הכנסות ממכירת נפט וגז - נזקפות בעת המשלוח ללקוח עם העברת הסיכונים והגמולים העיקריים הכרוכים בבעלות על הנפט והגז.

כ. מכשירים פיננסיים נגזרים

תוצאות של מכשירים פיננסיים נגזרים המוחזקים לצורכי הגנה על נכסים והתחייבויות קיימים, נזקפו לדוח רווח והפסד במקביל לזקיפת הוצאות מהנכסים וההתחייבויות המוגנים.

כא. היוון עלויות אשראי

חברות מאוחדות מהוונות עלויות האשראי בהתאם לתקן מספר 3 בדבר היוון עלויות אשראי הקובע שיש להוון עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי לנכסים כשירים. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לאותה השקעה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

כב. שער החליפין ובסיסי הצמדה

- (1) נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.
- (3) להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
101.3	99.4	100.6	מדד המחירים לצרכן – בנקודות שער החליפין של 1 דולר - בשי"ח
4.737	4.379	4.308	

שעור השנוי - %			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
6.49	(1.89)	1.21	מדד המחירים לצרכן שער החליפין של 1 דולר
7.27	(7.56)	(1.62)	

כג. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15- ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש מנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן, למעט נכסי מס ונכסים פיננסיים (פרט לנכסים פיננסיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

כד. רווח (הפסד) למניה

הרווח (ההפסד) למניה, חושב בהתאם לגילוי דעת מספר 55 של לשכת רואי חשבון בישראל.

כה. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

כו. תקופת מחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של חברה מאוחדת עולה על שנה במיוחד בהתייחס לעבודות קבלניות בהן יכול המחזור התפעולי להמשך עד לשנתיים. עקב כך כולל הרכוש השוטף פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה המאוחדת.

כז. הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה

עסקאות בין תאגיד לבין בעל השליטה בו מוצגות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות כספיים), התשנ"ו - 1996. בהתאם לכך, ההפרש בין התמורה שנתקבלה ממכירת נכס לבעל השליטה לבין ערכו בספרים של הנכס נזקף להון העצמי.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

כח. גילוי השפעה של תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש יולי 2004 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 19, "מסים על ההכנסה". התקן קובע כי יש להכיר בהתחייבות מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס, למעט מספר מצומצם של חריגים. כמו כן, יש להכיר בנכס מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, הפסדים לצורכי מס והטבות מס שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלם, למעט מספר מצומצם של חריגים. התקן החדש יחול על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ב-1 בינואר 2005. אימוץ התקן יעשה בדרך של השפעה מצטברת של שינוי שיטה חשבונאית. להערכת הנהלת החברה ליישום התקן החדש לא תהיה השפעה מהותית על המצב הכספי ותוצאות הפעילות של החברה.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

מאוחד		החברה	
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,995	1,848	1,269	316
9,456	16,255	362	3,453
18,451	18,103	1,631	3,769

במטבע ישראלי
במטבע חוץ (בעיקר דולר)

באור 4 - ניירות ערך סחירים

הרכב:

מאוחד		החברה	
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,584	13,426	2,432	1,273
18,400	11,249	-	1,036
8,647	11,501	1,858	3,107
948	1,000	-	-
13,925	6,960	426	-
54,504	44,136	4,716	5,416

אגרות חוב ומלוות ממשלתיים
אגרות חוב קונצרניות
אגרות חוב להמרה
תעודות השתתפות בקרנות נאמנות
מניות וכתבי אופציה

באור 5 - לקוחות

הרכב:

מאוחד		החברה		
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,211	7,529	86	70	חובות פתוחים (1) המחאות לגביה
402	423	-	-	
10,613	7,952	86	70	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
120	120	-	-	
10,493	7,832	86	70	
1,770	1,351	-	-	(1) כולל צד קשור

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

מאוחד		החברה		
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,601	3,996	88	31	מוסדות ממשלתיים בעלי עניין וצדדים קשורים דיבידנד לקבל מחברה כלולה הוצאות מראש עסקאות משותפות לחיפושי נפט וגז עובדים חייבים שונים והכנסות לקבל
1,397	1,137	173	464	
-	6,800	-	-	
537	235	4	13	
600	1,170	95	646	
61	14	-	-	
4,060	8,613	6	716	
9,256	21,965	366	1,870	

באור 7 - פקדונות בבנקים

פקדונות שיקליים אינם צמודים ונושאים ריבית שנתית בשיעור של כ - 2% - 4%.

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

א. הרכב:

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,248	136,892	-	-	<u>חברות מאוחדות</u>
(46,663)	(37,114)	-	-	עלות
93,585	99,778	-	-	הפסדים וקרנות הון, נטו שנצברו
13,227	13,227	-	-	ממועד הרכישה
106,812	113,005	-	-	שטר הון (1)
(7,581)	(7,581)	-	-	בניכוי-הקטנה עקב החזקה במניות
99,231	105,424	-	-	החברה על ידי חברות מאוחדות
4,462	4,587	47,529	50,326	<u>חברות כלולות</u>
-	(78)	-	(656)	עלות
632	3,988	2,614	22,201	מקדמות מס ששולמו על ידי שותפויות
5,094	8,497	50,143	71,871	עבור מחזיקי יחידות ההשתתפות
104,325	113,921	50,143	71,871	רווחים (הפסדים) וקרנות הון, נטו
				שנצברו ממועד הרכישה
				סך הכל

(1) שטר ההון אינו צמוד למודד, אינו נושא ריבית וללא תאריך פרעון.

ב. מוניטין שלילי, נטו, שטרם הופחת במלואו

31 בדצמבר 2003		31 בדצמבר 2004		
יתרה	סכום מקורי	יתרה	סכום מקורי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(36,976)	(51,747)	(35,097)	(51,747)	חברות כלולות
(6,348)	(13,469)	(5,027)	(13,469)	חברות מאוחדות
(43,324)	(65,216)	(40,124)	(65,216)	

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות בשנת 2004 הינה כדלקמן:

חברה	מאוחד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
104,325	50,143	יתרה לתחילת השנה
(3,356)	(17)	שינויים השנה:
125	2,814	עלות מכירת מניות של חברות מוחזקות
(459)	-	השקעה במניות דיבידנד
(189)	-	התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית, נטו
13,553	19,587	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(78)	(656)	מקדמות מס ששולמו עלידי שותפויות מוחזקות
		עבור מחזיקי יחידות ההשתתפות
113,921	71,871	יתרה לסוף השנה

ד. פרטים נוספים

1. נפטא חיפושים

בחודש דצמבר 2002 רכשה החברה כ- 6.1% נוספים מיחידות ההשתתפות של נפטא חיפושים שותפות מוגבלת (להלן - נפטא חיפושים) ובכך הגיע שיעור ההחזקה של החברה וחברות מאוחדות בנפטא חיפושים לכ- 50.7%. עד ליום 31 בדצמבר 2002 הוצגה ההשקעה בנפטא חיפושים בשיטת השווי המאזני. ביום 31 בדצמבר 2002 אוחד המאזן של נפטא חיפושים לראשונה.
דוח רווח והפסד אוחד לראשונה החל מיום 1 בינואר 2003.

2. ישראלמקו נגב 2

נכון ליום המאזן מחזיקות החברה וחברות מאוחדות בכ- 15.2% מיחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 שותפות מוגבלת וכן שיעור של 0.05% מהון השותפות, כשותף כללי. ההשקעה מוצגת בשיטת השווי המאזני מאחר ולקבוצה השפעה מהותית בישראלמקו נגב 2 עקב היות חברה מאוחדת שותף כללי בשותפות.
בשנת החשבון רכשה חברה מאוחדת כ- 1.1% נוספים מיחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 בתמורה לסך של כ- 2.8 מליון ש"ח. עודף העלות השלילי שנוצר ברכישה הסתכם לסך של כ- 3.2 מליון ש"ח ויוחס למוניטין שלילי.

3. אקויטל ניהול 1 בע"מ

ביום 5 באוקטובר 2004 התקשרה החברה בהסכם עם חברה זרה (להלן - "הרוכשת") על פיו מכרה החברה לרוכשת את כל החזקותיה (100%) באקויטל ניהול 1 בע"מ, שהינה בעלת השליטה (90%) בשותף הכללי במודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת. בתמורה לרכישת המניות האמורות שילמה הרוכשת לחברה סך של כ- 1 מליון ש"ח וכן מסרה לחברה מניות של החברה האם של הרוכשת (חברה אמריקאית הנסחרת בנאסד"ק) אשר שווין למועד העסקה הוא כ- 0.3 מליון ש"ח. רווח ההון שנוצר בעסקה הסתכם לכ- 1.3 מליון ש"ח.

ה. ניירות ערך המירים בחברות מוחזקות

1. ישראלמקו אינק.

במהלך שנת 2004 מימשה חברה מאוחדת כ- 0.4% ממניות ישראלמקו אינק (להלן - ישראלמקו) בתמורה לסך של כ- 300 אלפי ש"ח. כתוצאה ממכירה זו ירד שיעור ההחזקה של החברה המאוחדת בישראלמקו לכ- 49.8%.

בחודש מרס 2000 העניקה ישראלמקו לנשיא ישראלמקו וליושב ראש הדירקטוריון, המכהן כמנכ"ל שלה, אופציות לרכישת 69,995 ממניות ישראלמקו בנות 0.01 דולר ערך נקוב כל אחת, לכל אחד מהם, במחיר מימוש של 4.28 דולר למניה. האופציות הינן לתקופה של עד 5 שנים ממועד הענקתן.

נכון ליום המאזן קיימת סבירות המרה למימוש האופציות. לאחר תאריך המאזן, ביום 22 במרס 2005, החליטה ישראלמקו לאפשר לנשיא וליו"ר הדירקטוריון לממש את כתבי האופציה גם באופן שישראלמקו תקצה לכל אחד מהם מניות המשקפות את שווי ההטבה, המחושב כהפרש בין מחיר השוק של המניה ביום 23 במרס 2005 (9.64 דולר) לבין מחיר המימוש כאמור. ביום 24 במרס 2005 מימשו הנשיא ויו"ר הדירקטוריון את זכותם למימוש כתבי האופציה במנגנון האמור. בהתאם לכך, הקצתה ישראלמקו לנשיא וליו"ר הדירקטוריון 38,919 מניות לכל אחד. כתוצאה מהמימוש ירד חלקה של נפטא החזקות בישראלמקו ל- 48.4%. ההפסד שינבע לחברה כתוצאה מירידה בשיעור החזקה יסתכם לסך של כ- 2.1 מליון ש"ח. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסכום זה (מתוכו סך של כ- 140 אלף ש"ח נרשם בשנת החשבון).

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. ניירות ערך המירים בחברות מוחזקות (המשך)

2. נפטא חיפושים

לנפטא חיפושים שותפות מוגבלת, כתבי אופציה (סדרה ג') רשומים על שם, באופן שכל כתב אופציה ניתן למימוש, עד ליום 20 בנובמבר 2004 (לאחר הארכה), ליחידת השתתפות אחת כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 0.90 ש"ח לא צמוד. ביום 20 בנובמבר 2004 פקעו האופציות האמורות.

3. י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ

לי.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן – י.ו.א.ל.) כתבי אופציה (סדרה 3) שמיושם ידלל את שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בי.ו.א.ל. לשיעור של כ- 40.2%. לתאריך המאזן סבירות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 3) הינה נמוכה.

בתקופת החשבון מכרה חברה מאוחדת כ- 6.3% מההון של י.ו.א.ל. מתמורה נטו לכ- 14 מליון ש"ח. כתוצאה ממכירה זו ירד שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בי.ו.א.ל. לכ- 58.9% ולחברה נוצר הפסד בסך של כ- 3,295 אלפי ש"ח שנוקף לסעיף הכנסות אחרות, נטו.

4. נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ

בחודש נובמבר 2003 אושר הסדר בין נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן – נפטא) לבין מחזיקי כתבי אופציה (סדרה 2) (להלן – כתבי האופציה) על פיו שונו תנאי כתבי האופציה של נפטא אשר הונפקו על פי תשקיף מיום 23 באוגוסט 2000, באופן שתקופת המימוש של כתבי האופציה הוארכה ב- 24 חודשים, דהיינו מיום 31 באוגוסט 2003 עד ליום 31 באוגוסט 2005 ומחיר המימוש של כל כתב אופציה (הניתן למימוש למניית יסוד אחת בת 0.1 ש"ח ע.ג. של נפטא) הופחת ממחיר המימוש הנוכחי בסך 1.5 ש"ח (צמוד למדד שפורסם בגין חודש יולי 2000) למחיר מימוש בסך 0.98 ש"ח (צמוד למדד כאמור). כתבי האופציה הונפקו ללא תשלום, לכל בעלי המניות הקיימים של נפטא, לפי יחס של כתב אופציה אחד לכל 6 מניות יסוד שהוחזקו על ידם בתום יום עסקים של 30 באוגוסט 2000. נכון ליום 31 בדצמבר 2004 היו במחזור 37,486,293 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות יסוד וי.ו.א.ל. מחזיקה ב- 10,750,352 כתבי אופציה מתוכם.

במסגרת התשקיף האמור הציעה י.ו.א.ל. לציבור בדרך של הצעת מכר 80 מליון אופציות רכישה (מתוך סדרה של 83 מליון אופציות רכישה) כדלקמן: 40 מליון אופציות רכישה (סדרה ג') רשומות על שם (אופציות אלה פקעו ביום 5 בדצמבר 2003) ביחד עם 40 מליון (מתוך סדרה של 43 מליון) אופציות רכישה (סדרה ד') רשומות על שם שפקעו ביום 5 בספטמבר 2004. 3 מליון כתבי אופציה (סדרה ד') הוקצו לחתמים ופקעו ביום 5 בספטמבר 2004.

אופציות הרכישה (סדרות ג' ו - ד') הוצעו לציבור ב - 100,000 יחידות, בדרך של מכרז. התמורה נטו שקיבלה י.ו.א.ל. הסתכמה בכ- 7.4 מליון ש"ח, אשר נרשמה כהכנסה נדחית.

בעקבות פקיעתן של אופציות הרכישה מסדרה ג' בשנת 2003 ומסדרה ד' בשנת 2004, רשמה י.ו.א.ל. רווח של כ- 3.5 מליון ש"ח ו - 3.7 מליון ש"ח, בהתאמה, שנרשם בסעיף הכנסות אחרות.

בתקופת החשבון מכרה י.ו.א.ל. כ- 0.7% מהונה הנפרע של נפטא בתמורה לכ- 1.1 מליון ש"ח. כתוצאה ממכירה זו ירד שיעור ההחזקה של י.ו.א.ל. במניות נפטא לכ- 85.38%.

בשנת החשבון מכרה י.ו.א.ל. 15,700,000 כתבי אופציה (סדרה 2) בתמורה לסך של כ- 1.1 מליון ש"ח. בעקבות מכירה זו רשמה י.ו.א.ל. רווח של כ- 1.1 מליון ש"ח שנרשם בסעיף הכנסות אחרות.

במידה וימומשו כל כתבי האופציה (סדרה 2), ירד שיעור ההחזקה של י.ו.א.ל. בנפטא מ- 85.38% ל- 77.28%. נכון ליום המאזן אין סבירות למימוש כתבי האופציה (סדרה 2).

ו. ניירות ערך הרשומים למסחר:

31 בדצמבר 2003		31 בדצמבר 2004	
ערך במאזן	שווי שוק	ערך במאזן	שווי שוק
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,044	*102,618	106,483	*147,655
12,744	8,203	16,909	11,719
45,846	24,989	63,618	37,142

חברות מאוחדות:
י.ו.א.ל.

נפטא חיפושים

חברות כלולות

* כולל מניות המוחזקות במישרין על ידי החברה ובעקיפין באמצעות חברות מאוחדות.

באור 9 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. הרכב:

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,262	1,539
-	-
31,060	17,146
1,470	1,486
34,792	20,171

השקעה בחברות אחרות (1)
השקעה בתחנת כח (2)
השקעה באגרות חוב (3)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

ב. פרטים נוספים

(1) השקעה בחברות אחרות

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,244	3,186
982	1,647
2,262	1,539

עלות ההשקעה
בניכוי – הפרשה לירידת ערך

(2) השקעה בתחנת כח

(א) ההרכב:

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,354	1,354
(1,354)	(1,354)
-	-

השקעה בתחנת כח
הפרשה לירידת ערך

(ב) בעקבות זכיה במכרז שפרסמה חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן – חברת חשמל) ליצרני חשמל פרטיים בתחנות כוח קטנות, נחתם בשנת 1997 הסכם בין גן שמואל – אנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן – השותפות) (אשר נפטא מחזיקה במלוא הזכויות בה) ובין חברת חשמל, להספקת גז לחברת חשמל בהיקף ובמחירים כפי שנקבעו בהסכם. תקופת ההסכם הינה 15 שנה מהמועד בו תחנת הכוח תהא מוכנה להפעלה מסחרית. מועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח נקבע (לאחר קבלת אורכות) ליום 31 באוקטובר 2005.

לשותפות הסכם עקרונית עם קיבוץ גן שמואל וגן שמואל מזון בע"מ (להלן ביחד – הקיבוץ) להקים בשטח הקיבוץ, תחנת כוח בכושר יצור של עד 13 מגה וואט, שתמכור חשמל לחברת חשמל ותספק לקיבוץ חשמל וקיטור. בשנת 1999 הוגשה לוועדה לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן – הוועדה) תוכנית מתאר נפרדת להקמת תחנת הכוח, אשר במסגרתה נדרשה השותפות, בין היתר, להכין תסקיר השפעה על הסביבה. בהתאם, הוגשו הפרקים הראשונים לתסקיר כנדרש. בדיון שהתקיים בוועדה, בחודש ינואר 2004, הוחלט לשוב ולדון בתוכנית לאחר שיושלמו יתר הפרקים בתסקיר ההשפעה על הסביבה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. כמו כן נקבע כי תוך 6 חודשים מיום הגעת גז טבעי לחדרה, תוסב התחנה לשימוש בגז טבעי. בישיבת הוועדה המחוזית שהתקיימה בחודש דצמבר 2004 הודיעה נפטא לוועדה על החלטתה לתכנן את תחנת הכוח באופן שהתחנה תופעל באמצעות גז טבעי (ולא באמצעות מזוט כפי שתוכנן מלכתחילה). בהתאם, החליטה הוועדה כי תחנת הכוח תופעל באמצעות גז טבעי בלבד וכי תסקיר ההשפעה על הסביבה יתוקן בהתאם להנחיות שימסרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

עמידה במגבלות הדינים והתקנים הנוגעים לאיכות הסביבה, מהווה, בין היתר, תנאי לקבלת אישור של מוסדות התכנון והבניה להקמת תחנת הכוח. במועד חתימה על הדוחות הכספיים, לא ידוע לנפטא לאלו מגבלות איכות הסביבה תהיה כפופה הקמת תחנת הכוח והפעלתה ומצב היקף ההשקעות וההוצאות שהתיינה כרוכות בעמידה במגבלות ובתנאים שיציב המשרד לאיכות הסביבה.

לאור העיכובים בקבלת האישורים הנדרשים להקמת תחנת הכוח ואי הוודאות אם אכן יתקבלו האישורים הנדרשים, החליטה נפטא, בשנת 2002, להפחית את השקעתה בפרוייקט הקמת תחנת הכוח בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח.

(3) אגרות חוב דולריות סחירות הנושאות ריבית בשיעור שבין 6.5% ל- 7.95%. מועד פירעון בין השנים 2011 עד 2014. שווי השוק ליום המאזן הינו 19,097 אלפי ש"ח. שיעור הריבית הממוצעת של אגרות חוב אלו ליום המאזן הינו 7.7%.

באור 10 - השקעה בנכסי נפט וגז

חברה		מאוחד		
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	92	1	מאגר הגז בחזקת ערד (1)
-	-	12,526	12,685	נכסי נפט וגז (2)
508	508	2,276	2,276	השקעה בקידוח "אור 1" (3)
<u>508</u>	<u>508</u>	<u>14,894</u>	<u>14,962</u>	

(1) מאגר הגז בחזקת ערד

נפטא הינה הבעלים של מלוא זכויות הנפט בחזקת ערד הכוללת שדה גז מפיק. בשנת 2004 הפיקה נפטא ממאגר זוהר שבחזקת ערד כ- 284 מיליון רגל מעוקב של גז (2003 - 277 מיליון רגל מעוקב, 2002 - 302 מיליון רגל מעוקב). תוקפה של החזקה, לאחר שהוארכה, הינו עד ליום 16 באוקטובר 2005 וזאת בכפוף להמשך הפקת גז מהמאגר.

(2) נכסי נפט וגז

בבעלות חברה מאוחדת Jay Petroleum L.L.C (להלן - JP) נכסי נפט וגז בארה"ב בעלי עתודות מוכחות. בשנת 2004 הפיקה JP מהבארות בארה"ב כ-470 מיליון רגל מעוקב של גז וכ-18,000 חביות של נפט (בשנת 2003 - כ-600 מיליון רגל מעוקב של גז וכ-17,000 חביות של נפט). העלות של בארות הנפט והגז המוצגים בספרים ליום 31 בדצמבר 2004 הינה לאחר ניכוי יתרת עודף עלות שלילי בסך של כ-760 אלף ש"ח.

להלן התנועה בנכסי נפט וגז בשנת 2004:

מאוחד	מאוחד
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,510	עלות
4,670	יתרה לתחילת שנה
(619)	תוספות
<u>25,561</u>	התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית
	יתרה לסוף שנה
8,984	פחת שנצבר
4,269	יתרה לתחילת שנה
(377)	זקיפת פחת והפחתות
<u>12,876</u>	התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית
	יתרה לסוף שנה
<u><u>12,685</u></u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2004
<u><u>12,526</u></u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2003

באור 10 - השקעה בנכסי נפט וגז (המשך)

בחודש ינואר 2004, החלה JP בביצוע קידוח למטרות גז באוקלהומה ארה"ב. ל-JP זכויות בשיעור של 50% בקידוח האמור. בחודש מרס 2004 נמצא בקידוח גז טבעי ובחודש אפריל 2004 הוחל בהפקתו המסחרית. חלקה של JP בעלויות הקידוח הסתכם בכ- 473 אלפי דולר.

בחודש יוני 2004 השתתפה JP בקידוח במערב טקסס בשיעור זכויות של 15%. בקידוח נמצא גז אך לאור בעיות טכניות שהתעוררו בקידוח החליטו השותפים לבצע קידוח עוקף וכן לבצע עבודות פיצוח בשכבה. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים לא ברור אם ניתן יהיה להפיק גז מהקידוח. חלקה של JP בעלויות הקידוח הסתכם לכ- 227 אלפי דולר.

בחודש דצמבר 2004 החלה JP בקידוח למטרות גז במדינת טקסס בארה"ב. ל-JP זכויות בשיעור של 80% בקידוח. בקידוח נמצא גז טבעי והוחל בהפקתו המסחרית. חלקה של JP בעלויות הקידוח הסתכם בכ- 273 אלפי דולר.

לאחר תאריך המאזן הצטרפה JP לקידוח גז במדינת טקסס בשיעור זכויות של 5%. תקציב הקידוח המאושר הינו כ- 3.5 מיליון דולר.

(3) ראה באור 24 ב' (1).

באור 11 - מקרקעין

מאחד		החברה		
31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
66,041	66,041	17,181	17,181	זכויות בעלות במקרקעין* הפרשה לירידת ערך
6,500	-	-	-	
59,541	66,041	17,181	17,181	
808	808	65	65	כולל עלויות שהוונו

* המקרקעין רשומים על שם החברה וחברות מאוחדות.

בשנת החשבון בחנה יואל את הצורך בהפרשה לירידת ערך של המקרקעין, בהתאם לתקן 15 של המוסד לתקינה חשבונאית בישראל. לצורך בחינה זו קיבלה יואל חוות דעת משמאי מקרקעין לגבי שווין של מקרקעין שבבעלות י.ו.א.ל. בחזרה ובלוד. מחוות הדעת עולה כי סכום בר ההשבה של המקרקעין האמורים נמוך בכ- 6.5 מליון ש"ח מערכם בספרים. בהתאם לכך כללה יואל הפרשה לירידת ערך המקרקעין האמורים בסכום האמור.

בדבר שעבודים ראה באור 28 ה'.

באור 12 - רכוש קבוע

מאוחד					
מבנים וקרקע (1)	רהוט וציוד	אוניה	כלי רכב	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
77,532	40,185	-	3,175	120,892	עלות יתרה לתחילת השנה תוספות התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית גריעות
148	5,294	40,974	625	47,041	
-	-	(1,781)	-	(1,781)	
-	169	-	495	664	
77,680	45,310	39,193	3,305	165,488	יתרה לסוף השנה
פחת שנצבר					
4,853	37,263	-	1,705	43,821	יתרה לתחילת השנה זקיפת פחת התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית גריעות
1,664	755	2,236	485	5,140	
-	-	(92)	-	(92)	
-	72	-	289	361	
6,517	37,946	2,144	1,901	48,508	יתרה לסוף השנה
71,163	7,364	37,049	1,404	116,980	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2004
72,677	2,921	-	1,473	77,071	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2003

(1) כולל:

- א. מבנה על קרקע בחכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה החל מיום 15 בספטמבר 1993. זכות החכירה טרם נרשמה על שם נפטא. נפטא מטפלת בהליכי הרישום.
- ב. מבנים על קרקע בחכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה מיום 25 בנובמבר 1990 בשלוש חלקות ובגין חלקה נוספת זכויות לפי חוזה פיתוח מהוון החל מיום 14 ביולי 1994. זכות החכירה טרם נרשמה על שם חני"ל. חני"ל מטפלת בהליכי הרישום.
- ג. מבנים בגרמניה, המשמשים על קרקע בבעלות חברה מאוחדת.
- ד. מבנה בצ'כיה המתוכנן לשמש כבית מלון על קרקע בבעלות חברה מאוחדת.

(2) בחודש מרס 2004 רכשה ישראלמקו אינק. באמצעות חברה בת בבעלות ושליטה מלאה. Magic 1 Cruise Line corp (להלן - מגייק) אוניה ששימשה להפלגות נופש בתמורה לסך של כ- 8 מיליון דולר. בתקופת החשבון הושקע סכום נוסף בסך של כ- 1 מיליון דולר.

באור 13 - השקעה בפרוייקט בניה

מאוחד			
מקרקעין	בנינים בהקמה	בנינים להשכרה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
העלות			
316,007	158,716	*257,212	*731,935
9,437	78,505	25,229	113,171
(27,597)	27,597	-	-
-	(107,180)	107,180	-
297,847	157,638	389,621	845,106
פחת שנצבר			
-	-	*11,764	*11,764
-	-	13,541	13,541
-	-	25,305	25,305
297,847	157,638	364,316	819,801
316,007	158,716	*245,448	*720,171
43,169	16,967	15,815	75,951

יתרה לתחילת השנה
תוספות
מקרקעין שבנייתם החלה
בנינים להשכרה שהקמתם הסתיימה

יתרה לסוף השנה

יתרה לתחילת השנה
פחות השנה

יתרה לסוף השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2004 (*)

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2003

(*) כולל הוצאות מימון שהוונו

* סווג מחדש

באור 14 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

חברה		מאוחד		שעור הריבית ליום המאזן %
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9	-	263,186	75,027	4.8
-	-	-	10,208	5.4
-	-	134,316	6,707	3.3
-	-	19,048	52,014	3.5
7,132	-	10,588	7,309	1.3
7,141	-	427,138	151,265	
-	-	48,480	87,673	
7,141	-	475,618	238,938	

אשראי מתאגידים בנקאיים:

אשראי לא צמוד 4.8
אשראי צמוד מדד 5.4
אשראי צמוד לדולר 3.3
אשראי צמוד ליוון 3.5
אשראי צמוד ליין היפני 1.3

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 15 - ספקים ונותני שרותים

הרכב:

חברה		מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29	3	24,447	19,681
147	-	2,829	3,533
176	3	27,276	23,214

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

חברה		מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	*14,235	13,706
179	189	964	1,271
-	-	83	102
14	11	3,024	26
3,163	3,009	10,278	5,484
-	-	2,223	737
-	-	-	10,047
245	236	6,002	8,985
3,601	3,445	36,809	40,358

מוסדות ממשלתיים
עובדים ומוסדות בגין שכר
עסקאות משותפות לחיפושי
נפט וגז
בעלי עניין וצדדים קשורים
הכנסות מראש
הפרשה להשלמת פרויקטים בבניה
זכאים בגין מכירת נייר ערך בחסר(1)
זכאים אחרים והוצאות לשלם

(1) חברה מאוחדת השאילה מבנק אגרות חוב סחירות ומכרה אותן בחסר. תקופת ההשאלה הינה 12 חודשים. התחייבות החברה בגין השאלת אגרות החוב מוצגת על פי שווי השוק של אגרות החוב ליום המאזן.

* סווג מחדש.

באור 17 - התחייבות למתן שירותי בניה

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,569	82,049
19,895	21,013
62,674	61,036

סך ההתחייבות למתן שירותי בניה (1)

בניכוי - התחייבות למתן שירותי בניה המוצגת בזמן הקצר

(1) ראה באור 28 ב' (8).

באור 18 - אגרות חוב ניתנות להמרה

א. הרכב

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,495	-
4,495	-
-	-

אגרות חוב

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. נתונים נוספים

על פי תשקיף מיום 25 בפברואר 1994, הנפיקה י.ו.א.ל ביום 3 במרס 1994 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. במהלך החודשים מאי-יוני 1995 נוספו לסדרה זו עוד 9,228,300 ש"ח ע.ג. אגרות חוב כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה ב'). אגרות החוב עמדו לפרעון ב- 8 תשלומים שווים ורצופים ביום 20 בינואר של כל אחת מהשנים 1997 עד 2004 (ועד בכלל), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2% וצמודות קרן וריבית למדד. כל 90 ש"ח ע.ג. של קרן אגרות החוב היקנו זכות למחזיק בהם לרכוש בכל יום עסקים בנקאי, החל מיום 9 במרס 1994 ועד ליום 31 בדצמבר 2003 ועד בכלל מניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. (כפוף להתאמות). ביום 20 בינואר 2004, נפרעה יתרת אגרות החוב.

באור 19 - עודף תקבולים מרוכשים על מלאי בניינים למכירה

הרכב:

מאוחד	
31 בדצמבר 2003*	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,016	37,605
40,743	35,709
2,273	1,896

תקבולים מרוכשים בניכוי - עלויות שהושקעו

* סווג מחדש

באור 20 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב:

מאוחד		שעור הריבית ליום המאזן	%	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
642	678	4.6		מצד קשור צמוד למדד (1)
29,442	31,818	6.8		מאחרים צמוד למדד (2)
4,700	4,741	-		צמוד למדד
34,142	36,559			
49,689	426,907	5.5		מתאגיד בנקאי צמוד למדד
27,916	29,617	3.4		צמוד לדולר
6,918	2,365	1.1		צמוד ללין היפני
23,606	19,951	5.2		צמוד ליורו
108,129	478,840			
142,913	516,077			
48,480	87,673			בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
94,433	428,404			

(1) ההלוואות התקבלו מצד קשור צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור 4.6% לשנה. תאריך פרעון ההלוואות טרם נקבע.

(2) ההלוואה התקבלה ביום 12 בדצמבר 1999. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית של 6.8% לשנה ותפרע במלואה (קרן וריבית) בתום 7.5 שנים ממועד העמדתה.

ב. זמני פרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים

מאוחד	
31 בדצמבר 2004	
אלפי ש"ח	
87,673	שנה ראשונה
52,002	שנה שניה
49,821	שנה שלישית
50,034	שנה רביעית
50,260	שנה חמישית
189,050	שנה שישית ואילך
478,840	

באור 21 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

מאוחד	
31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,328	4,976
12,643	13,485
4,777	3,906
* 1,796	1,809
3,350	3,494
28,894	27,670

הכנסה נדחית, נטו
פקדונות משוכרים ודיירים
הפרשה לפיתוח סביבתי
זכאים אחרים
מחוייבות בגין סילוק נכסים לזמן ארוך

* סווג מחדש.

באור 22 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד הכלולות בדוחות הכספיים מחושבות על בסיס השכר האחרון בתקופת העבודה, ומכסות במלואן את ההתחייבויות בגין פיצויי פרישה. התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בקופות פנסיה ופיצויים מוכרות ועל ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. הסכומים שנצברו בקופות ובחברות הביטוח אינם כלולים במאזן מאחר והם אינם בשליטה ובניהול של החברה והחברות המאוחדות שלה. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה רק לאחר שימולאו ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין.

ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, הכלולות במאזן מייצגות את יתרת התחייבויות שאינן מכוסות על ידי הפקדות ו/או פוליסות ביטוח כאמור לעיל.

באור 23 - פירוטים לסעיפי דוח רווח והפסד

א. עלות הפקת נפט וגז

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,182	2,870	3,320
4,741	4,686	5,809
6,923	7,556	9,129

מאוחד
פחת
תפעול ואחזקה

ב. עלות ביצוע עבודות בנייה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,819	10,254	4,661
20,555	3,303	2,100
2,764	1,395	604
3,369	3,829	1,490
43,507	18,781	8,855

מאוחד
חומרים
קבלני משנה
פחת והפחתות
אחרות

באור 23 - פירוטים לסעיפי דוח רווח והפסד (המשך)

ג. עלות השכרת נכסים וניהולם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,583	9,574	14,774
3,063	5,545	6,424
6,646	15,119	21,198

מאוחד
פחת
תפעול ואחזקה

ד. עלות הפעלת אוניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	2,337
-	-	2,198
-	-	2,236
-	-	3,792
-	-	10,563

מאוחד
שכר עבודה ונלוות
תפעול ואחזקה
פחת
אחרות

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,250	11,204	9,382
3,556	4,678	3,092
1,141	1,217	226
198	-	-
5,719	4,292	4,546
-	(344)	(196)
19,864	21,047	17,050

מאוחד
שכר עבודה ונלוות
שרותים מקצועיים
פחת והפחתות
חובות מסופקים
אחרות
השתתפות בהוצאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
753	674	685
165	124	84
679	184	443
1,597	982	1,212

חברה
שכר עבודה ונלוות
שרותים מקצועיים
אחרות

באור 23 - פירוטים לסעיפי דוח רווח והפסד (המשך)

1. הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
957	(9,589)	(4,466)
(23)	-	-
11,209	14,091	21,167
(2,527)	(157)	(154)
282	202	32
(41)	2,270	1,123
9,857	6,817	17,702
(101)	(1,096)	(402)
2,620	318	192
-	(20)	(2)
695	399	218
3,214	(399)	6

מאוחד
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו
רווח מפדיון מוקדם של אג"ח להמרה
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
בגין פקדונות בבנקים והשקעות אחרות
בגין אגרות חוב להמרה בחברה מאוחדת
אחרות

חברה
רווח מניירות ערך סחירים, נטו
בגין הלוואות לזמן קצר מבנק
בגין פקדונות בבנקים
אחרות

2. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26	259	507
205	-	100
1,141	(1,947)	-
3,450	-	-
2,773	-	-
-	2,497	-
(2,070)	(1,650)	(7,695)
-	3,488	4,790
-	-	(2,414)
-	1,652	4,746
-	(290)	-
1,028	691	871
6,553	4,700	905

מאוחד
רווח הון ממכירת רכוש קבוע, נטו
דיבידנד מחברות אחרות
הפרשה להפסד צפוי מירידה בשיעור החזקה בחברה
מאוחדת
רווח הון ממימוש השקעה בחברה מוחזקת (1)
רווח ממימוש פעילויות מופסקות (2)
רווח ממימוש השקעות אחרות (3)
הפחותות והפרשה לירידת ערך נכסים (4)
רווח מפקיעת אופציות רכישה וממימוש כתבי אופציה (5)
הפסד ממימוש השקעה בחברות מאוחדות (6)
ביטול הפרשה משנים קודמות והסדר פשרה
הוצאות בגין סילוק נכסים
אחרות

(1) ביום 4 באוקטובר 2001 חתמה יואל טכנולוגיות בע"מ (להלן - יואל טכנולוגיות) שהיתה חברה מאוחדת, על הסכם למכירת כ- 12.3% ממניות אירונאוטיקס יו.איי.וי סיסטמס בע"מ (להלן - אירונאוטיקס) והמחאת כל זכויותיה בשטר ההון בתמורה לסך כולל של כ-2.8 מיליון ש"ח. בד בבד עם המכירה הנ"ל מכרה י.ו.א.ל. את כל החזקותיה במניות יואל טכנולוגיות בתמורה לסך של 1.7 מיליון דולר שישולמו בשני תשלומים. תשלום ראשון בסך 950 אלפי דולר שולם ביום 4 בפברואר 2002 והתשלום שני בסך של 750 אלפי דולר היה אמור להיות משולם עד ליום 4 באפריל 2003, בהתאם לתנאים בהסכם.

הרווח מהעסקה הסתכם לסך של כ-9.7 מיליון ש"ח אשר מתוכו סך של 6.2 מיליון ש"ח בלבד נזקף לדוח רווח והפסד בשנת 2001 מאחר והיתה אי וודאות בקשר לתשלום השני. ביום 8 בנובמבר 2002 שולם התשלום השני בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח ובהתאם לכך זקפה י.ו.א.ל., בשנת 2002, את יתרת הרווח לדוח רווח והפסד.

(2) ראה באור 31.

(3) בשנת 2003 מימשה חברה מאוחדת חלק מהשקעתה בחברה אחרת בתמורה לסך של 609 אלפי דולר. רווח ההון שנוצר לחברה המאוחדת בשנת 2003 הסתכם לסך של כ-2,497 אלפי ש"ח.

(4) בשנת 2004 כולל הפרשה לירידת ערך מקרקעין בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח - ראה באור 11.

(5) ראה באור 4.ה.8.

(6) כולל בעיקר הפסד מירידה בשיעור החזקה ביו.א.ל. בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (ראה באור 3.ה.8) ורווח ממימוש חברה מאוחדת אקויטל ניהול 1 בע"מ בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח (ראה באור 3.ה.8).

באור 24 - הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו

השקעות בחיפושי נפט וגז והשתתפות בביצוע מבדקים, סקרים גיאולוגיים וסיסמיים שנקפו לדוח רווח והפסד היו כדלקמן:

א. הרכב:

מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
206	102	118
356	246	-
3,855	-	-
135	-	-
4,031	-	-
-	2,239	24
594	82	255
9,177	2,669	397

מד יבנה
טילפיה - קונגו
מרין 9 - קונגו
מרין 3 - קונגו
ארצות הברית
מד אשדוד - קידוחי ניר 1 וניר 2
אחרות

חברה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26	25	16

מד יבנה

ב. פרטים נוספים

1. חזקת "מד יבנה"

א. כללי

בחודש יוני 2000, העניק הממונה על ענייני הנפט (להלן - הממונה) לשותפים ברישיון הימי 239/מד יבנה", בו היו לחברות הקבוצה זכויות, חזקה, לתקופה של 30 שנה, בשטח של כ- 250 קמ"ר משטח הרישיון האמור, וזאת בעקבות הממצאים בקידוח "אור 1" שבוצע בשטח הרישיון האמור.

בתנאי החזקה נקבע, בין היתר, כי בעל החזקה יפעל בשקידה ראויה לפתח את החזקה ולהפיק ממנה גז וכי בתום 5 שנים, ממועד מתן החזקה, יגיש בעל החזקה תוכנית להמשך פעילות בשטח החזקה.

החזקה מוגבלת בכל שיטחה למרחב התת קרקעי עד גג האוופוריטים המסניים או לבסיס הפליוקן בהעדר האוופוריטים. בשנת 2001 הוחזר שטח של כ- 105 קמ"ר משטחה הצפוני של החזקה בו לא אותרו פרוספקטים לקדיחה. בשנת 2002 הוחזר שטח נוסף של כ- 92 קמ"ר מחלקה הצפוני של החזקה, וזאת לאור המלצת המפעיל שלא לבצע קידוח בהתאם לתנאי החזקה היות ובהתבסס על הנתונים הקיימים הפרוספקטים המסתמנים הינם ברמת סיכון גבוהה. שטח החזקה הנוטר לאחר ההחזרות האמורות הינו כ- 53 קמ"ר.

ב. קידוח "אור 1" ברישיון "מד יבנה"

בחודש אוקטובר 1999 בוצע קידוח "אור 1" ברישיון "מד יבנה". מתוצאות מבחן ההפקה שבוצע בקדוח עלה שקצב ההפקה בקטע שנבדק הינו כ- 21 מיליון רגל מעוקב ליממה. יחד עם זאת, על פי הערכת המפעיל הבאר מסוגלת להפיק גז בקצב גבוה יותר, וזאת עם השלמת הבאר להפקה סדירה, בציוד מתאים ועל ידי פתיחת קטעים נוספים משכבת המטרה. עלות הקידוח הסתכמה בכ- 5.2 מיליון דולר.

באור 24 - הוצאות חיפוי נפט וגז, נטו (המשך)

ג. רזרבות הגז בחזקת מד יבנה

על פי הערכות המפעיל, המתבססות על תוצאות קידוח "אור 1" וקידוחים סמוכים ועל סקר סייסי תלת מימדי שבוצע בשטח החזקה ואשר כיסה גם חלקים ממאגרי גז סמוכים (שמחוץ לשטח החזקה), רזרבות הגז המוכחות כברות הפקה בחזקת מד יבנה מוערכות בכ- 93 ביליון רגל מעוקב, מתוכם כ- 51 ביליון רגל מעוקב במאגר "אור 1".

בחודש נובמבר 2002 קיבל המפעיל חוות דעת מחברת ייעוץ מארצות הברית שמטרתה בדיקה טכנו - כלכלית לפיתוח מאגר "אור 1" לפיה עולה כי, תחת הנחות מסוימות, פיתוח המאגר באמצעות חיבורו לפלטפורמת הפקה שבמאגר "מרי" הסמוך (במרחק של כ- 12 ק"מ) ומשם באמצעות צנרת הולכה לאשדוד, הינו כלכלי.

בישיבת שותפים שהתקיימה ביום 24 בינואר 2005, סוכם כי מפעילת החזקה תפנה לחברת NOBLE, מפעילת העסקה המשותפת "ים תטיס" (להלן - NOBLE), בעלת הזכויות במאגרי הגז "נועה", "נועה דרום" ו"מרי", בבקשה לקבלת הערכה של ההוצאות שידרשו לצורך חיבור מאגר "אור 1" לצינור הגז אותו מתכננת NOBLE להניח בין מאגר "נועה" לפלטפורמת הפקה שבמאגר "מרי". צינור זה אמור לעבור בסמוך למאגר "אור 1" ונבדקת האפשרות לחברו לצינור הגז הנ"ל במטרה להזרים את הגז שיופק ממנו לפלטפורמת הפקה שבמאגר "מרי" ומשם לאשדוד. כן תתבקש הערכת NOBLE לגבי תעריפי ההזרמה והטיפול בגז שיופק ממאגר "אור 1". נכון לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, טרם נתקבלו הנתונים האמורים.

בנוסף, נדונה בישיבה האמורה אפשרות ניצול יתרת רזרבות הגז שבחזקה (כ- 42 ביליון רגל מעוקב) אשר, על פי המידע הסייסי שבידי השותפים לחזקה, מצויות בשלוחות של מאגרי "נועה" ו"נועה דרום" המשתרעות לתוך שטח חזקת "מד יבנה". ניצולן של הרזרבות האמורות יתאפשר רק על ידי שיתוף פעולה עם קבוצת "ים תטיס" לצורך הפקתם במשותף עם רזרבות הגז שבמאגרי "נועה" ו"נועה דרום", תוך קביעת מנגנון לחלוקת ההשקעות וההכנסות בהפקה המשותפת (יוניטיזציה של המאגרים). סוכם כי המפעיל יפנה ל- NOBLE בעניין איחוד המאגרים כאמור. נכון לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, אין כל וודאות שהשותפים לחזקה יוכלו לנצל את הרזרבות האמורות הואיל והדבר תלוי כאמור בשיתוף פעולה עם קבוצת "ים תטיס".

2. חזקת "מד אשדוד"

א. כללי

בחודש ינואר 2002 העניק הממונה לשותפים ברשיון הימי 242 / "מד אשדוד", חזקה (להלן - החזקה) בשטח של 250 קמ"ר משטח רשיון "מד אשדוד" לתקופה של 30 שנה (החל מחודש יוני 2000) וזאת בעקבות הממצאים בקידוח "ניר 1" שבוצע בשטח הרשיון.

תוכנית העבודה בחזקה שקבע הממונה לשלוש השנים הראשונות הינה כדלהלן:

1. קידוח למטרות מגיל הטרציאר או המוזואיקון תוך שנתיים מיום הענקת החזקה (בשנת 2003, בוצע קידוח "ניר 2" למטרות מגיל הטרציאר).
2. במידה וייקדח קידוח למטרות מגיל הטרציאר בלבד תוך שנתיים מהענקת החזקה, תינתן הארכה של שנה נוספת לקדיחת קידוח למטרות מגיל היורה. אם לא תהיה תגלית נוספת מתחת לבסיס הפליוקן, תוגבל החזקה לבסיס הפליוקן (בחודש אוקטובר 2004, ניתנה ארכה לביצוע הקידוח האמור עד ליום 1 בדצמבר 2005).

בחודש פברואר 2004, הציגה ישראל מקו אינק. (להלן - המפעיל) מפעילת החזקה בפני השותפים, בין היתר, את פרוספקט "ים 3" - קידוח למטרות נפט (להלן - הקידוח) בשכבת היורה לעומק של כ- 5,900 מטר ובתקציב מוערך של כ- 40 מיליון דולר.

באור 24 - הוצאות חיפוי נפט וגז, נטו (המשך)

2. חזקת "מד אשדוד" (המשך)

כיוון שרק חלק מהשותפים הודיעו על נכונותם להצטרף לקידוח, הרי שבהיעדר החלטה פה אחד של כל השותפים, הוצאה ביום 25 ביולי 2004 הודעת Sole Risk (להלן - ההודעה) בשם ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) ליתר השותפים בחזקה לביצוע הקידוח. משמעות ההודעה הינה כי לכל שותף בחזקה ניתנת תקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה להודיע למפעיל אם ברצונו להשתתף בקידוח במלוא שיעור זכויותיו או בחלקן או שלא להשתתף בקידוח וכי השותפות תהיה מוכנה לקבל על עצמה את יתרת אחוזי ההשתתפות בקידוח (עד להשלמה ל- 100%). עד ליום האחרון שנקבע להיענות להודעה הודיעו שותפים המחזיקים בכ- 42% על רצונם להשתתף בקידוח ובהתאם, זכויותיה של השותפות בקידוח היו אמורות להסתכם בכ- 77%. בהתאם להסכם התפעול המשותף החל על החזקה יש להתחיל בביצוע הקדוח בתוך 180 יום מהמועד האחרון להענות להודעה. כיוון שעד למועד האמור (25 בפברואר 2005) לא הוחל בביצוע הקדוח האמור פג תוקף ההודעה.

ביצוע הקידוח כפוף לאישור משרד הבטחון ולחתימת הסכם עם בעל כלי קידוח (אסדה או - Jack Up). ביום 27 ביולי 2004, קיבל המפעיל הודעה ממשרד הבטחון על פיה לא יוכל לאשר בשלב זה את ביצוע הקידוח וכי המפעיל יזומן לדיון לבחינת אפשרויות נוספות ו/או חלופות אחרות. בפגישות שנערכו בחודשים אוגוסט ואוקטובר 2004 בין נציגי המפעיל לנציגי משרד הביטחון, הושגה התקדמות אך עדיין נותרו מספר נושאים הנבדקים במשותף על ידי המפעיל ומערכת הביטחון ועם סיומן תיערך פגישה נוספת לדיון וקבלת החלטות. לאור העובדה כי טרם התקבל אישור מערכת הביטחון לביצוע הקידוח נעתר הממונה בחודש אוקטובר 2004 לבקשת המפעיל ואישר את דחיית ביצוע קידוח "ים 3" עד ליום 1 בדצמבר 2005.

בשלב זה, לאור האמור לעיל, אין בידי החברה להעריך אם ומתי יתבצע הקידוח האמור.

בישיבת שותפים שהתקיימה ביום 28 בפברואר 2005 לקבלת החלטה בנוגע לביצוע קידוח למטרות גז בחזקה (להלן - קידוח הגז), הודיעו רק חלק מהשותפים על רצונם להשתתף בקידוח הגז. בהיעדר החלטה פה אחד של כל השותפים הוצאה ביום 28 בפברואר 2005 הודעת Sole Risk (להלן - ההודעה) בשם השותפות ליתר השותפים בחזקה לביצוע קידוח הגז. קידוח הגז מתוכנן לעומק של 2,600 מטר ובתקציב מוערך של כ-13 מליון דולר - ביצוע קידוח הגז כפוף לחתימת הסכם עם בעל כלי קידוח.

ב. קידוחי "ניר 1" ו-"ניר 2"

1. בשנת 2000 בוצע קידוח "ניר 1" ברישיון "מד אשדוד" למטרות גז. שיעור ההשתתפות של חברות מאוחדות בקידוח "ניר 1" הינו 2.2035%. עלות הקדוח הסתכמה בכ- 13.3 מליון דולר. חלקן של החברות המאוחדות בעלויות הקידוח, אשר נזקפו לסעיף השקעות בנכסי נפט וגז, הסתכמו בכ- 1.3 מליון ש"ח.

בשנת 2002 קיבלה ישראלמקו אינק. מפעילת החזקה משלושה גופים שונים מחו"ל חוות דעת שמטרתן הערכת פוטנציאל הגז בר ההפקה במאגר "ניר" וכדאיות כלכלית בהפקתו. חוות דעת אלו מעריכות באופן שונה את קיומו של פוטנציאל הגז הניתן להפקה מהמאגר. מחוות הדעת עולה שעל מנת לאמת אם קיים מאגר גז שיש כדאיות כלכלית בהפקתו יידרש לפחות ביצוע קידוח אימות אחד.

בישיבת שותפים שהתקיימה ביום 30 באפריל 2003 המליץ המפעיל על ביצוע קידוח אימות "ניר 2".

2. בעקבות הודעת Sole Risk שהוצאה על ידי השותפות, בחודש אפריל 2003, לביצוע קידוח האימות "ניר 2" והעברת חלק מהזכויות לצדדים שלישיים נותרו בידי השותפות זכויות בשיעור של כ-56.18%.

ביום 1 בספטמבר 2003 החל ביצוע קידוח "ניר 2". ביום 19 בנובמבר 2003 הציג המפעיל בפני השותפים את ניתוח ממצאי מבחן ההפקה שבוצע בקידוח "ניר 2" מהם עלה כי אין כדאיות כלכלית בהפקת גז מקידוח "ניר 2". עלותו הכוללת של קידוח "ניר 2" הסתכמה בכ- 44 מליון ש"ח. ביום 15 בפברואר 2004, הודיע המפעיל לשותפים לחזקה כי על פי הנתונים שנתחו, אין כדאיות כלכלית בהפקת גז מקידוח "ניר 1".

3. לאור האמור לעיל הפחיתו חברה מאוחדת ושותפויות כלולות, בשנת 2003, את מלוא השקעתן בקידוחי "ניר 1" ו-"ניר 2".

באור 24 - הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו (המשך)

3. להלן שיעורי ההשתתפות של השותפים בחזקות:

חזקת מד יבנה	חזקת מד אשדוד	
%	%	
0.4585	0.3624	צדדים קשורים:
2.1639	-	ישראלמקו אינק.
2.8806	-	החברה
1.8033	-	יואל
7.8000	7.8000	נפטא
32.4111	19.1370	חני"ל
2.2826	1.8410	ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת
-	5.0525	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת
		חני"ל ים המלח, שותפות מוגבלת
50.200	65.8071	אחרים
100.0000	100.0000	

4. זיכיון "מרין 9" בקונגו

בחודש מאי 2002 הוחל בביצוע קידוח בתחום זכיון מרין 9 בקונגו. בחודש ספטמבר 2002 המליץ המפעיל, בהתבסס על תוצאות הבדיקות החשמליות, על נטישת הקידוח. חלקה של חברה מאוחדת בעלויות הקידוח הסתכם לסך של כ- 3,855 אלפי ש"ח אשר נזקף לדוח רווח והפסד, בשנת 2002, לסעיף הוצאות חיפושי נפט וגז. בחודש דצמבר 2003 פג תוקף זכיון מרין 9.

5. זיכיון Tilapia ומרין 3 בקונגו

בחודש אפריל 2003, הודיע מנכ"ל משרד הנפט של קונגו, לנפטא קונגו בע"מ, (להלן - נפטא קונגו) שהייתה חברה מאוחדת, כי עקב אי ביצוע תוכנית העבודה בזיכיון מרין 3 ואי המשך ביצוע תוכנית העבודה בזיכיון טילפיה, החליטה ממשלת קונגו להפקיע מנפטא קונגו את הזיכיונות האמורים. נפטא קונגו, מפעילת זיכיון מרין 3, החליטה שלא להמשיך בביצוע תוכנית העבודה (שכללה בין השאר ביצוע קידוח) בין היתר מנימוקים של העדר כדאיות כלכלית.

במכתב מחודש מאי 2003 הודיע שר הנפט של קונגו לנפטא קונגו כי עליה לשלם לממשלה סכומים בגובה שווי העבודות שלא בוצעו בזיכיון מרין 3 וזאת כמתחייב מתוכנית העבודה המינימלית של הזיכיון וכן קנס בסכום של כ- 294 אלפי דולר. נפטא קונגו דחתה את הדרישות של ממשלת קונגו ולטענתה ביצעה את התחייבויותיה לגבי זיכיון טילפיה ואילו הקידוח בזכיון מרין 3 לא בוצע מטעמים מוצדקים. בחודש נובמבר 2003, מכרה החברה את כל החזקותיה בנפטא קונגו לצד ג' (להלן - הרוכש). בהסכם המכר צוין כי לרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל הכרוך והנוגע לדרישות ממשלת קונגו ולא ניתן לרוכש שיפוי בגין תביעה זו ו/או בגין תביעת צד ג' כלשהו, אם תוגש נגד נפטא קונגו. לדעת הנהלת החברה לא קיימות חשיפות לחברה בגין המחלוקת עם ממשלת קונגו.

ראה גם באור 28 א' 3 ו- 4.

6. קידוח Read בארה"ב

בחודש דצמבר 2001 הוחל בביצוע קידוח גז במדינת טקסס בארה"ב. חלקה של JP בזכויות הקידוח הינו 100%. בחודש מאי 2002, עם השלמת הקידוח והבדיקות בו, הוחלט על נטישת הקידוח. עלות הקידוח הסתכמה לסך של כ- 4,031 אלפי ש"ח, אשר נזקפה לדוח רווח והפסד, בשנת 2002, לסעיף הוצאות חיפושי נפט וגז.

באור 25 - מסים על ההכנסה

א. מסוי בתנאי אינפלציה

החברה וחברות מאוחדות בארץ נישומות בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985. חברות מאוחדות בחוץ לארץ נישומות על פי חוקי המס בארץ מושבן.

ב. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד

מאוחד			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2004	2003	2002	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,025	58	-	מסים שוטפים
(1,831)	-	(1,395)	מסים בגין שנים קודמות
2,587	4,467	3,927	מסים נדחים
1,781	4,525	2,532	

ג. המס התאורטי

התאמה בין המס התאורטי על הרווח (ההפסד) המתואם לבין הוצאות המס שנכללו בדוח רווח והפסד:

מאוחד			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2004	2003	2002	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35%	36%	36%	מס מחושב לפי שיעור מס רגיל
4,320	10,655	3,315	הפרשים קבועים (בעיקר ניכוי אזילה)
(672)	(673)	(617)	מסים בגין שנים קודמות
(1,831)	-	(1,395)	שינוי בשיעור המס
(2,282)	-	-	הפרשים אחרים
7,964	(327)	131	שינוי בהפסדים לצרכי מס שלא יצרו בגינם מסים נדחים
(5,718)	(5,130)	1,098	
1,781	4,525	2,532	

חברה

מאוחד			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2004	2003	2002	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35%	36%	36%	מס מחושב לפי שיעור מס רגיל
4,516	7,477	1,197	הוצאות לא מוכרות
35	36	-	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(4,744)	(6,068)	(1,226)	הפרשים זמניים שלא יצרו בגינם מסים נדחים
2,275	-	-	שינוי בהפסדים לצרכי מס שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
(2,082)	(1,445)	29	
-	-	-	

ד. שומות סופיות

החברה, י.ו.א.ל. ונפטא קיבלו שומות סופיות משלטונות המס עד וכולל שנת המס 1992. לחני"ל שומות סופיות עד וכולל שנת המס 1995. חברות מאוחדות אחרות טרם קיבלו שומות מס סופיות מאז היווסדן. יחד עם זאת, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה השומות של החברה, י.ו.א.ל, חני"ל ונפטא עד וכולל שנת המס 2000 נחשבות כשומות סופיות (כפוף למגבלות מסוימות).

באור 25 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסדים וניכויים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות, המסתכמים בסך של כ- 24 מליון ש"ח והפרש ריאלי מניירות ערך להעברה לשנים הבאות בסך של כ- 121 מליון ש"ח.

לחברות מאוחדות הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה בסך של כ- 292 מליון ש"ח והפרש ריאלי מניירות ערך בסך של כ- 31 מליון ש"ח. החברה וחברות מאוחדות לא רשמו מסים נדחים בגין ההפסדים לצרכי מס מאחר וקיימת אי וודאות בהיווצרותה של הכנסה חייבת לצרכי מס בשנים הבאות.

ו. הפחתת שיעורי המס

ביום 29 ביוני 2004 התקבל בכנסת "חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 140 והוראת השעה), התשס"ד-2004 (להלן "התיקון"). התיקון קובע הפחתה הדרגתית של שיעור המס לחברות משיעור של 36% לשיעור של 30% באופן הבא: בשנת המס 2004 יחול שיעור מס של 35%, בשנת 2005 יחול שיעור מס של 34%, בשנת 2006 יחול שיעור מס של 32% ומשנת 2007 ואילך, יחול שיעור מס של 30%.

המסים השוטפים יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בתיקון, השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים לתחילת שנת 2004 הנה קיטון בהוצאות מסים על ההכנסה בסכום של כ- 2,282 אלפי ש"ח.

ז. מסים נדחים

יתרת המסים הנדחים המוצגת במאזן נובעת בעיקר מהפרשים בין ערכם של נכסים ברי פחת בספרים לבין ערכם לצורכי מס (כולל בגין עודף עלות המיוחס לנכסים). המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס ממוצע של 31%.

באור 26 - רווח (הפסד) למניה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2002	2003	2004
5,559 (2,233)	20,770 -	12,902 -
3,326	20,770	12,902
10,275	10,275	10,275

נתונים לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה:

רווח מפעילות שוטפת (אלפי ש"ח)
הפסד מפעילויות מופסקות (אלפי ש"ח)

רווח נקי (אלפי ש"ח)

כמות מניות משוקללת (אלפים)

לשם בדיקת סבירות ההמרה של כתבי האופציה וחישוב ההפסד למניה, חושב הערך הנוכחי בהנחה של מימוש האופציות בתאריך האחרון האפשרי על פי שיעורי ריבית שיקליים של 3.5% (31.12.2003) - 4% (31.12.2002) - 6%.

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין נכללים במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים בסעיפים הרלבנטיים.

ב. הטבות לבעלי עניין

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	2004
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מס' אנשים
453	476	432	1
45	25	40	3
2,231	3,314	2,773	2

בעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו בעלי עניין שאינם מועסקים בתאגיד

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הוצאות והכנסות לצדדים קשורים ובעלי עניין

שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			מאוחד
			הכנסות
			ממכירת גז
6,913	7,524	7,827	דמי ניהול, דמי מפעיל ומתן שרותים
13,806	13,926	7,419	ביטול הפרשה משנים קודמות והסדרי פשרה
-	-	2,995	
			הוצאות
			הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו
800	2,341	397	
			חברה
			הכנסות
			דמי ניהול ומתן שירותים
4,431	4,800	2,035	
			הוצאות
			הוצאות הנהלה וכלליות
161	223	182	הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו
26	25	16	

ד. תאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

- בעסקאות המשותפות חלק מהמשתתפים הינם נפטא או חברות שהינן צדדים קשורים ושהינן בשליטתו של אותו בעל שליטה, אשר משמשים בחלקם גם כמפעילי העסקאות הזכאים לדמי מפעיל בשיעור קבוע (6%) מההוצאות הישירות או דמי מפעיל בסכום חודשי קבוע, בהתאם להסכמי העסקה המשותפת.
- באשר לביטוח ושיפוי בעלי עניין - ראה באור 28ד'.
- החברה מספקת לצדדים קשורים שלה, על פי הסכם שירותי ניהול מלאי והנדסת הפקה בתנאים ובתמורה כפי שנקבעו בהסכם. כמו כן מספקת החברה לעסקאות משותפות לחיפושי נפט וגז ולחברות הקבוצה שירותים שונים במהלך ביצוע הקידוחים.
- בין חברה בשליטת בעל עניין ובין חברה מאוחדת, ישראלמקו אינק. קיים הסכם יעוץ לפיו משלמת ישראלמקו אינק. לחברה האמורה סכום שנתי של 240 אלפי דולר ובנוסף החזר הוצאות עסקיות סבירות. הסכם הייעוץ בתוקף עד ליום 31 במאי 2006.
- באשר להענקת אופציות בחברה מאוחדת לבעל עניין - ראה באור 8 ה' (1).
- נפטא משווקת את הגז שבעלותה באמצעות לקוח יחיד שהינו צד קשור. לענין מכירת הגז ושיווק קיימת מחלוקת בדבר תקפותו של הסכם היסוד משנת 1963 שנערך בין ממשלת ישראל, החברות לחיפושי נפט, החברות לשיווק נפט ואחרים לגבי זכות בלעדיות בשיווק הגז על ידי הלקוח. לטענת נפטא, הסכם היסוד בוטל על ידה כדיון עוד בשנת 1986 ולפיכך לא תהיה ללקוח זכות קדימה לקנות ולשווק את הגז של נפטא, אלא אם כן ייחתם הסכם נוסף בענין זה בין הצדדים. לטענת הלקוח, זכות הבלעדיות האמורה איננה ניתנת לביטול. למועד עריכת הדוחות הכספיים, המחלוקת בנושא זה בעינה עומדת והיא טרם הוכרעה.
- לנפטא הסכמי שכירות הכוללים מתן שרותי משרד עם צדדים קשורים לפיהם משכירה נפטא משרדים לצדדים הקשורים בתמורה לדמי שכירות ושירותי משרד כפי שנקבע בהסכמי השכירות.
- בחודש נובמבר 1999 חתמה ישראלמקו על הסכם ייעוץ עם חברה, בה משמש בעל עניין בחברה כדירקטור, על פיו תשלם ישראלמקו לחברה האמורה סכום שנתי של 240 אלף דולר ובנוסף החזר הוצאות עסקיות סבירות. הסכם הייעוץ בתוקף עד ליום 31 במאי 2006.
- לחני"ל הסכם עם ישראלמקו למתן שירותי ניהול ותפעול לחברות מאוחדות של ישראלמקו, בתמורה לסך של 10,000 דולר לחודש.
- ביום 1 בינואר 2004 נחתם הסכם שכירות בין חני"ל לישראלמקו על פיו שכרה חני"ל קרקע שבעלותה של ישראלמקו, לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2005, בתמורה לדמי שכירות של 7,000 דולר לחודש.
- בחודש דצמבר 2004 ויתר יושב ראש הדירקטוריון של נפטא על סך של 2,995 אלפי ש"ח שהגיע לו בגין השנים 1998 - 1997 בהן הועסק כיושב ראש דירקטוריון פעיל של נפטא. נפטא זקפה את הסכום האמור לסעיף הכנסות האחרות.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות משפטיות

1. בשנת 2001 הוגשה תביעה כספית בסך 1.1 מיליון ש"ח על ידי קבלן מבצע (להלן: "התובע") כנגד חברה קבלנית (להלן: "הנתבעת") בגין עבודות בניה שבוצעו על ידי התובע עבור הנתבעת בשנים 1992 ו-1994 בפרוייקט בניה בטבריה (להלן "הפרוייקט"). החברה והנתבעת התקשרו בשנת 1991 בהסכם על פיו העמידה החברה לנתבעת ליווי בנקאי בקשר לפרוייקט. בהסכם שנחתם בשנת 1995 בין הנתבעת לבין החברה, נקבע כי חבויות ו/או זכויות העלולים לצמוח ו/או לחול בהקשר לפרוייקט כלפי צדדי ג' מסויימים, לרבות התובע, יתחלקו בין החברה לבין הנתבעת שווה בשווה. החברה והנתבעת הגישו כתב הגנה על פיו כפרו בחבותן לתשלום סכום כלשהו לתובע וכן הגישו תביעה נגדית בסך 100 אלפי ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים לא צפויה לחברה חשיפה כספית בגין התביעה, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.
 2. כנגד חברה מאוחדת תלויות ועומדות תביעות בגין ליקויי בנייה וירידת ערך, חובות כספיים ועוד, בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח וכן תביעות בסכום של כ-41 מיליון ש"ח שהוגשו כתביעות נגדיות לתביעות שהגיש החברה המאוחדת כנגד אותם צדדים. להערכת הנהלת נפטא והחברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציהן המשפטיים, ההפרשות שבוצעו בספרים מספוקות.
 3. בחודש אוקטובר 2002 הוגשה בארה"ב תביעה נגד ישראל מקו אינק. ונפטא קונגו ע"י ספק שלטענתו מגיע לו סכום של כ-1.5 מיליון דולר בגין שירותי קידוח שניתנו על ידו. התביעה נגד ישראל מקו אינק. נדחתה והתביעה נגד נפטא קונגו הועברה לבוררות. בחודש נובמבר 2003 התקבל פסק הבורר על פיו חויבה נפטא קונגו לשלם לספק האמור סכום של כ-693 אלפי דולר בצירוף ריבית שנתית בשיעור 18% (מחודש ינואר 2001). בחודש מרס 2004, הגיש הספק על יסוד פסק הבורר האמור, תביעה נגד נפטא קונגו, נפטא, מנכ"ל נפטא ויו"ר הדירקטוריון של נפטא לתשלום סך של כ-1.2 מיליון דולר בתוספת ריבית שנתית בשיעור 18% מיום הגשת התביעה. לדעת הנהלת נפטא, בהסתמך על יועציה המשפטיים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים סיכויי ההגנה טובים. בגין תביעה זו לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.
 4. בחודש ינואר 2004, הוגשה נגד נפטא קונגו, נפטא, ומנכ"ל נפטא תביעה למתן פסק דין הצהרתי, על ידי חברה זרה (להלן - התובעת), הטוענת להפרת הסכם שותפות בזכויות לחיפוי נפט וגז בקונגו ולנוזקים שנגרמו לה עקב כך. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2005, הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן לפיצוי כספי בסכום של כ-2.6 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת נפטא, בהסתמך על יועציה המשפטיים, לנפטא סיכויי הגנה טובים. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.
 5. כנגד קשת הוגשו תביעות כספיות על ידי ספקים ונותני שירותים בפרוייקט Airport City בסכום כולל של כ-8.4 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת קשת, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים לא תחויב קשת בתשלום כלשהו בגין התביעות האמורות. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעות אלו.
 6. כנגד קשת הוגשה תביעה בסכום של כ-7.8 מיליון ש"ח המתבססת על חוזה לבניית אחד המבנים בפרוייקט Airport City (להלן - המבנה). לטענת הספק, למרות שהשלים את בניית המבנה טרם שולמה יתרת התמורה המגיעה לו, לטענתו, על פי החוזה שנחתם בינו לבין קשת. התביעה הועברה, בהסכמה, לבוררות. להערכת הנהלת קשת, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי ההגנה טובים ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. בדוחות הכספיים כלולה הפרשה בסך של 4.1 מיליון ש"ח, המהווה את הערכת קשת לעלות השלמת העבודות הצפויה בגין המבנה.
 7. בחודש ינואר 2004 הוגשה על ידי הסוכנות היהודית (להלן - הסוכנות) תביעה כספית כנגד מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) על סך של כ-124 מיליון ש"ח. עניינה של התביעה הינה דרישת הסוכנות לקבלת תשלומים מהמינהל בגין 3 עיסקאות שינוי יעוד שנערכו בין המינהל לבין ברקת ו/או יזמים מטעמו, ובכללם עסקה שנערכה בין המינהל לבין קשת בקשר לפרוייקט Airport city (להלן - הפרוייקט). חלק התביעה המתייחס לפרוייקט נאמד בכ-90 מיליון ש"ח. בגין תביעה זאת הגיש המינהל ביום 21 במרס 2004 הודעת צד ג' נגד קשת וזאת מכח כתב שיפוי שנחתם על ידי קשת כלפי המינהל בגין תשלומים שהמינהל יחוייב לשלם לסוכנות בגין הקרקע נשוא הפרוייקט. להערכת הנהלת קשת, בהסתמך על יועציה המשפטיים, סיכויי הצלחת התביעה נמוכים. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.
- קשת הגישה כתב הגנה כנגד תביעת הסוכנות וכנגד ההודעה לצד ג'. בנוסף, הגישה קשת הודעת צד ד' נגד הסוכנות להשבת התשלומים ששולמו בעבר על ידי קשת לסוכנות בסכום של כ-13 מיליון ש"ח ולהשבת הערבות הבנקאית שהפקידה קשת בידי הסוכנות בסכום של כ-13 מיליון ש"ח. ההודעה לצד ד' מתבססת על טענת קשת לפיה דרישת הסוכנות לקבלת התשלומים והערבות האמורים כתנאי למתן הסכמתה להתקשרות המינהל בחוזה הפיתוח עם קשת, היתה ללא כל הצדקה או זכות שבדין או בהסכם. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2005, חילטה הסוכנות את הערבות הבנקאית האמורה.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. תביעות משפטיות (המשך)

8. בחודש אוגוסט 2000 קיבלה קשת, משלטונות מס ערך מוסף שומת מע"מ על פיה נדרשת קשת לשלם סך של כ- 6.8 מליון ש"ח. קשת השיגה על השומה האמורה. בחודש יולי 2001 דחו שלטונות מס ערך מוסף את ההשגה. קשת הגישה ערר על דחיית ההשגה. בדיונים מקדמיים שהתקיימו בערר, הסכימו שלטונות מס ערך מוסף לביטול חלק מהותי מהשומה, כך שיתרת השומה כיום הינה כ- 2.3 מליון ש"ח. לדעת הנהלת קשת בהסתמך על יועציה המשפטיים, קיים סיכוי טוב לקבלת הערר. בדוחות הכספיים לא נכללה כל הפרשה בגין השומה האמורה.

9. בחודש ספטמבר 2004 הוגשה על ידי המפרקים של קבוצת קווי אשראי תביעה נגד יואל, נפטא ואחרים. עיקר טענת המפרקים נגד יואל היא כי יואל רכשה 66% ממניותיה של חברה זרה, שהיתה אמורה להקים ולהפעיל מרכזים רפואיים ברומניה, בסכום הנמוך משוויין הנטען על ידי המפרקים ולפיכך, על יואל לשלם את ההפרש, בסכום העומד נכון ליום הגשת התביעה על סך של כ- 39.7 מליון ש"ח בצירוף פרמית שליטה בסכום המוערך על ידי המפרקים בכ- 0.9 מליון דולר.

בנוסף טוענים המפרקים נגד נפטא, כי נפטא רכשה את הבנין שבקרית אריה, פתח-תקוה, בסכום הנמוך מהשווי הנטען על ידי המפרקים ובהתאם עליה לשלם את ההפרש בין השווי הנטען על ידי המפרקים (כ- 5 מליון דולר), לבין הסכום בו נרכש הבנין (כ- 2.9 מליון דולר).

להערכת הנהלת יואל והנהלת נפטא, בהסתמך על יועציהן המשפטיים, בשל השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

ב. התחייבויות מותנות והתקשרויות אחרות

1. יואל וחברה מאוחדת נוספת העניקו לאיסט מדיטרניאן אויל אנד גז בע"מ (אימוג) צד קשור לשעבר, זכות להתמנות כסוכן השיוק הבלעדי שלהן לשוקו הסיטונאי בישראל ובשטחים שבשליטתה של נפט גולמי שיהיה להן משטחים שבישראל (ובשטחים שבשליטת ישראל) שבהם תהינה החברות שותפות לתגלית נפט והפקתו, במחיר ובתנאים שלא יהיו נחותים מאלה שהן תוכלנה לקבל מאחרים. תקופת ההסכם היא ל- 15 שנה מההפקה המסחרית הראשונה.

2. נכסי הנפט, בהם יש לחברות בקבוצה חלק, מוצגים לזמן קצוב ומותנים בתנאים. הארכת תקופו של נכס נפט הינה, בדרך כלל, בשיקול דעת הרשויות, על פי חוק הנפט, הרשאויות גם לחדשו רק בחלקו או להתנות בו תנאים נוספים. במקרה של אי מילוי תנאים, ניתן לבטל זכות נפט או לצמצמה. יכולת ניצול נכסי הנפט בהתאם לחזקה ולרשויות מותנית, בין היתר, בכך שתהיה לקבוצה ולשותפים אחרים אפשרות ונכונות לממן את הפעולות השונות בה וכן בהמצאות ציוד וכח אדם מתאימים וזמינים בארץ. העדר ציוד או כח אדם עלולים לייקר או אף לסכל את מילוי תנאי החזקה או הרשיון או ההיתר או למנוע או לצמצם את תקופת הארכתם ואף לגרום לביטולן.

3. בהתאם לתנאי הזכויות לחיפושי נפט וגז נדרשת הקבוצה להשקיע בחיפושי נפט וגז במשך תקופת הזיכיון סכומים שאינם ניתנים לאומדן בשלב זה. ההוצאה לחיפושי נפט נעשית בתנאי אי וודאות הן לגבי היקף ההוצאה, הן לגבי עמידה בלוח הזמנים הצפוי והן לגבי תוצאות הפעילות. כמו כן יש לציין, כי חזקה עלולה לפקוע אם לא מפיקים נפט או גז בכמויות מסחריות.

4. חברות מאוחדות משמשות כשותף כללי בשותפויות מוגבלות. על פי פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975, השותף הכללי חב בכל חיוביה של שותפות מוגבלת, ובהתאם לכך יהיו החברות המאוחדות, בשותפויות בהן כל אחת משמשת כשותף כללי, חייבות באותם חיובים של שותפות מוגבלת (אם יהיו כאלה) שזו לא תעמוד בקיומם.

5. חברות מאוחדות המשמשות כשותף כללי בשותפויות המוגבלות זכאיות לתשלום חודשי עבור ניהול השותפויות ולהחזר הוצאות הכרוכות בניהול, כמוגדר בהסכמי השותפויות. דמי הניהול החודשיים מנפטא חיפושים, מחנ"ל ים המלח ומישראלקו נגב 2, הינם 20 אלפי דולר, 20 אלפי דולר ו-40 אלפי דולר, בהתאמה.

6. על פי הסכם מחודש אוקטובר 1999, מספקת ישראלקו לבריטיש גז (BG), מפעילות חזקת "מד יבנה" יעוץ אדמיניסטרטיבי וטכני בתמורה לחיוב החשבון המשותף בסכום חודשי של 10,000 דולר לחודש.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התחייבויות מותנות והתקשרויות אחרות (המשך)

7. בחודש יוני 1992 התקשרה קשת עם ברקת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן - ברקת) בהסכם לתכנון, לפיתוח ולבנייה של המקרקעין, שיעודו בעת ההתקשרות היה לצרכים חקלאיים.

בחודש ינואר 1997 התקשרה קשת עם ברקת בהסכם נוסף (להלן - ההסכם הנוסף) שמטרתו להסדיר את מערך ההתקשרויות בינה לבין ברקת, ביחס להוצאתו לפועל של הפרוייקט. בהסכם הנוסף התחייבה קשת לבנות עבור ברקת שטחים מבונים כתמורה נטו המשקפים את חלקה נטו של ברקת, כ- 7% מהשטחים המבונים, על פי ההסכם. בהסתמך על ההסכם ותוכנית המתאר המפורטת, בחרה ברקת מגרשים מסויימים בהם זכויות בניה לכ- 24 אלפי מ"ר, כפי שנקבעו בהסכם הנוסף וכן הינה זכאית לזכויות בשיעור של 7% בשטחים מבונים נוספים בהיקף כולל של כ-4 אלפי מ"ר. כמו כן התחייבה קשת לבצע בעיקר עבודות פיתוח, אשר פורטו במסגרת ההסכם הנוסף, בתוך תחומי המושב.

קשת התחייבה למסור לברקת את החזקה בשטחים המגיעים לה בפרק זמן של 7.5 שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח עם המינהל, באופן לינארי על פני התקופה. החלק הראשון בניין משרדים בשטח של כ- 4,600 מ"ר, נמסר לחזקת ברקת בחודש ינואר 2002. החלק השני, מבנה לוגיסטי בשטח של כ- 3,800 מ"ר נמסר לחזקת ברקת בחודש פברואר 2004. בניית החלק השלישי והרביעי, שהינן מבנים לוגיסטיים בשטח של כ- 11,000 מ"ר, מתעכבים עקב נסיבות שבשליטת ברקת. להערכת קשת, יתרת המבנים שיוחדו לברקת ימסרו במועד.

ברקת זכאית, על פי ההסכם הנוסף, לקבל את השטחים האמורים כתמורה נטו, לפיכך, הוסכם בין הצדדים כי קשת תשא בכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרוייקט, לרבות התשלום למינהל עבור רכישת הזכויות במקרקעין במס שבח או מס רווחי הון, מס רכישה מכל מין וסוג שהוא, היטל השבחה, הוצאות פיתוח, תשלומים לסוכנות, ארנונה ו/או מס רכוש (עד למועד מסירת החזקה בשטחים לברקת) וכל ההוצאות לתכנון, פיתוח ובניית הפרוייקט. בנוסף נקבע כי אם ברקת לא תוכל לקזז סכומי מס ערך מוסף בגין העסקה תחויב קשת לשלם לברקת. תשלומי המסים ו/או ההיטל כאמור, יחושבו על בסיס הערכת השווי של השמאי הממשלתי. קשת התחייבה לקבל את כל ההסכמות והאישורים הנדרשים מאת כל רשות, משרד ממשלתי, מוסד תכנוני וכל גוף אחר אשר הסכמתו ואישורו נדרשים על פי הוראות כל דין, על מנת שניתן יהיה להוציא את הפרוייקט אל הפועל בלוח הזמנים שנקבע בהסכם האמור.

8. ביום 4 במרס 1999 חתמה קשת עם בנק על מסמך תנאים כלליים למימון בניה (להלן - הסכם הליווי) לפיו, הבנק התחייב עקרונית להעמיד לקשת מימון לבניית הפרוייקט עד למכירתו ו/או השכרתו המלאים. התחייבות הבנק כפופה להעמדת בטוחות למושב ברקת ולרוכשי יחידות בפרוייקט על ידי חברת ביטוח בהתאם להסכם שנחתם בין חברת הביטוח לבין קשת ביום 4 במרס 1999.

9. ביום 28 ביולי 1999 נחתם הסכם בין קשת ובין הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן - הסוכנות) על פיו הסכימה הסוכנות למימוש שינוי היעוד בפרוייקט הבניה בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם. קשת התחייבה לשפות את ברקת ואת המינהל בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו להם עקב ההסכם בין קשת לסוכנות (ראה גם ביאור 28.א.7).

10. לקשת התחייבויות חוזיות שונות בהתאם להסכמי הפיתוח וחוזי החכירה שנחתמו בינה לבין המינהל בגין שטחיה, שטחי ברקת, השטחים המשותפים לקשת ולברקת ושטחי קשת מלונאות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה עומדת בלוחות הזמנים של שלבי הביניים לגבי חלק מהמגרשים בפרוייקט. החברה מעריכה את הסיכון שהמינהל יבטל את חוזי הפיתוח (בהם אינה עומדת בשלבי הביניים) כנמוך. יחד עם זאת, במידה ויבוטלו חוזי הפיתוח, החברה תהיה זכאית להשבת הסכומים ששילמה בגין מגרשים אלו, בניכוי תשלומים ופיצויים מוסכמים כפי שנקבעו בחוזי הפיתוח.

במסגרת חוזי החכירה שנחתמו בין החברה למינהל התחייבה החברה לשפות את המינהל בגין כל סכום שהמינהל יידרש לשלם כפיצוי על נזק שאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה החכירה ו/או כל דין, על החברה.

11. ביום 31 בדצמבר 1999, נחתם הסכם עקרונית בין קשת לבין ברקת שעניינו שיתוף פעולה בקידום וביצוע פרויקט בניה ופיתוח בחטיבת קרקע נוספת הנמצאת מצפון לפרוייקט. ההסכם מותלה בהסכמה ואישור המינהל כקבוע בהסכם וכן באישור רשויות התכנון לשינוי יעוד המקרקעין האמורים. ביום 31 בדצמבר 2000 הוגשה תוכנית לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובניה לודים.

12. בהתאם להוראות תוכנית גז/566 החלה על הפרוייקט, לא יוצאו היתרי בניה מעל 190 אלפי מ"ר, אלא לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה לדרך גישה מצפון, או כל הסדר אחר (להלן - הפתרון התחבורתי) שיאושר על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. בחודש יולי 2004 אישרה הוועדה המחוזית הפקדת תוכנית ביחס לפיתרון התחבורתי בכפוף לתנאים שונים אשר נכון ליום המאזן התקיימו במלואם. להערכת קשת, בהתבסס, בין היתר, על השלב המתקדם בו מצויים ההליכים לאישור הפתרון התחבורתי, קיימת סבירות גבוהה לאישורו של הפתרון התחבורתי בתוך תקופה שלא תגרום עיכוב בבניית השטחים הנוספים מעבר ללוח הזמנים החוזי המחייב את קשת. עיכוב באישורו של הפתרון התחבורתי מעבר לתקופה כאמור לעיל לגרום לעיכוב מקביל בקיום התחייבויותיה של קשת כלפי צדדים השלישיים, ובמקרה כזה עשויה קשת להיות חשופה לתביעות בגין העיכוב האמור, אשר לא ניתן לאמדם. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין חשיפה זו.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התחייבויות מותנות והתקשרויות אחרות (המשך)

13. בשנת 2003 התקשרה חברה מאוחדת שבבעלותה מלון בגרמניה בהסכם שכירות עם צד ג' (להלן: "השוכר") על פיו הושכר המלון לשוכר לתקופה של 10 שנים המסתיימת במאי 2013. על פי ההסכם ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בסך של 25 אלפי אירו לתקופה עד ליום 1 בינואר 2005. ממועד זה ואילך ישלם השוכר בנוסף לדמי השכירות החודשיים האמורים סכום השווה ל- 4% ממחזור המכירות. הוצאות תפעול המלון יחולו על השוכר.
- בשנת החשבון השלימה החברה המאוחדת את שיפוצו והסבתו למלון של מבנה נוסף שבבעלותה בגרמניה ובחודש אוקטובר 2004 התקשרה בהסכם שכירות עם אותו שוכר, על פיו הושכר המלון לשוכר לתקופה של כ- 3 שנים המסתיימת בחודש דצמבר 2007. על פי ההסכם, ישלם השוכר החל מיום 1 בינואר 2005, דמי שכירות חודשיים בסך של 32.5 אלפי אירו. החל מיום 1 בינואר 2007, ישלם השוכר בנוסף לדמי השכירות החודשיים האמורים, סכום השווה ל- 4% ממחזור המכירות. הוצאות תפעול המלון יחולו על השוכר.
- בקשר לרכישת מבנה נוסף על ידי החברה המאוחדת לאחר תאריך המאזן ראה באור 32 ב'.
14. ביום 3 בנובמבר 2004, התקשרה חנ"ל בהסכם עם חברה זרה (להלן - הרוכשת) למכירת ציוד ומכונות ששימשו לפעילות טקסטיל, בתמורה לסך של 750 אלפי דולר. הרווח הצפוי לחנ"ל מהעסקה, עם השלמתה במהלך שנת 2005, יסתכם בכ- 3.3 מיליון ש"ח.
15. באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים - ראה באור 27 ד'.
16. על פי חוק הבולים על מסמכים, תשכ"א - 1961 (להלן החוק), מסמך בכתב מהמסמכים המפורטים בחוק חייב מס בולים בסכום או בשיעור שנקבעו בחוק. בחודש יוני 2003 תוקן נוסח סעיף 15 לחוק, באופן שנקבע מי הם החייבים בביל או בתשלום מס הבולים ובעקבות כך הגבירו רשויות המס בישראל את אכיפת החוק. בהתאם למגמות החקיקה צפוי החוק להתבטל בהדרגתיות, עד לביטולו המלא בשנת 2008. להערכת הנהלת החברה לא צפויה לחברה חשיפה מהותית בגין חבות במס בולים על פי החוק.

ג. תמלוגים

1. חברה, י.ו.א.ל ולישראלמקו זכות לקבלת תמלוגי על במקרה של תגלית נפט או גז או חומרים בעלי ערך אחרים שיופקו וינוצלו בשטחי נכסי הנפט שהועברו לשותפות המוגבלת "ישראלמקו נגב 2", ושיחושבו לגבי 10% הראשונים של השותפות המוגבלת בגין חזקת "מד יבנה" וחזקת "מד אשדוד" בשיעורים הבאים:
- החברה - 0.38% עד "מועד החזר ההשקעה" ו- 4.93% לאחר "מועד החזר ההשקעה" כהגדרתם בהסכם. י.ו.א.ל - 0.51% עד "מועד החזר ההשקעה" ו- 6.58% לאחר "מועד החזר ההשקעה" כהגדרתם בהסכם. ישראלמקו אינק. - 0.06% עד "מועד החזר ההשקעה" ו- 0.83% לאחר "מועד החזר ההשקעה" כהגדרתם בהסכם.
2. במסגרת מכירת הזכויות של החברה י.ו.א.ל לחנ"ל ים המלח ברשיונות הימיים (למעט רשיון אחד), נקבע כי במקרה של תגלית ברשיונות הימיים ישולם לחברה ולי.ו.א.ל ממועד החזר ההשקעה מתוך 50% מההכנסות ברוטו של חנ"ל ים המלח בניכוי תמלוג המדינה מהחלק המועבר על ידי החברה י.ו.א.ל (6% ו- 8% בהתאמה), סכום של 1,929 אלפי דולר ו- 2,571 אלפי דולר, בהתאמה.
- בנוסף התחייבה חנ"ל ים המלח לשלם לחברה ולי.ו.א.ל תמלוג על בשיעור של 6.5% מחלקה בנפט שיופק מהזכויות המועברות על ידי החברה (6%) וי.ו.א.ל (8%) למעט במובלעת ים אשדוד בה ישולם לי.ו.א.ל תמלוג של 1% בלבד. בנוסף לאלה קיבלה חנ"ל ים המלח התחייבות שהיתה לי.ו.א.ל כלפי ישראלמקו לתשלום תמלוג על מחלקה של י.ו.א.ל במובלעת ים אשדוד שברשיון מד אשדוד, בשיעור של 2.5% עד "מועד החזר ההשקעה" ו- 12.5% אחרי "מועד החזר ההשקעה".
3. לי.ו.א.ל הומחו על ידי שני צדדי ג' זכויות לקבלת תמלוג על בשיעור כולל של 1%, המהווה 1/6 מתוך תמלוג על בשיעור 6%, אותו הם זכאים לקבל מאבנר חיפושי נפט וגז, שותפות מוגבלת (להלן - "אבנר") בגין חלקה הנוכחי של אבנר בחזקות אשקלון ונועה. כן התחייבו אותם צדדי ג' להמחות לי.ו.א.ל תמלוג על בשיעור 1% מחלקה של אבנר (כפי שיהיה) ברשיונות הנפט הקיימים שלה ותמלוג על בשיעור 0.5% מכל זכות נפט עתידית של אבנר.
4. נפטא זכאית לקבלת תמלוג על ממכירת נפט וגז, בחזקת "מד יבנה" וחזקת "מד אשדוד", בשיעור של 8% מההכנסות ברוטו או מתמורת מכירת זכויות הנפט של נפטא חיפושים.
- כן זכאית נפטא לקבל תמלוג על בשיעור של 5% מההכנסות (ברוטו) של השותפויות המוגבלות מודיעין אנרגיה, שדות נפט חיפושים (1992) ורציו חיפושי נפט (1992) מהזכויות שהועברו אליהן על ידי נפטא בחזקת מד אשדוד (0.84105%, 1% ו- 0.42% בהתאמה) או מכל זכות נפט אחרת שתוצא במקומה.
5. לישראלמקו זכות לקבלת תמלוגי על מישראלמקו נגב 2 מתוך 10% הראשונים, מחלקה בנפט ו/או גז ו/או חומרים בעלי ערך אחרים שיופקו וינוצלו והיא תחול בכל חזקה ו/או רשיון נפט ו/או היתר מוקדם אשר בהם יש או יהיה בעתיד, לשותפות אינטרס בין שהוא רשום ובין שאינו רשום בפנקס הנפט ויהא מקומו אשר יהיה, עד ל"מועד החזר ההשקעה" 1% ו- 5% ביחס לנפט שיופק ביים וביבשה, בהתאמה, לאחר מועד החזר ההשקעה 13% ביים ויבשה.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. תמלוגים (המשך)

6. השותף הכללי בחנ"ל ים המלח זכאי לתמלוג על בשיעור של 6.5% מחלקה של חנ"ל ים המלח בהכנסות נפט ו/או גז שיופקו משטח כל נכס נפט קיים של חנ"ל ים המלח ו/או תהיה בעתיד זכות בהם לרבות כל נכס נפט שיבוא במקומם למעט חזקת מד אשדוד.
7. ישראלמקו זכאית לתמלוג - על בשיעור 2% מחלקם של חנ"ל ים המלח, ישראלמקו נגב 2, נפטא חיפושים, יואל, החברה ונפטא בנפט ו/או בגז שיופקו בשטחי הרשיונות הימיים (שהיו בתוקף באוקטובר 1999) ו/או בכל זכות נפט שתבוא במקומם וזאת בנוסף לכל תמלוג ו/או תמורה אחרת לה זכאית ישראלמקו.
8. ישראלמקו התחייבה לשלם, לצד ג', 250 אלפי דולר תוך 7 ימים מתחילת הפקה מסחרית, אם תהיה, במד יבנה.
9. השותף הכללי בנפטא חיפושים זכאי לתמלוג על בשיעור 6.5% (ברוטו, לפני הוצאות ותמלוגים אחרים) מחלקה של נפטא חיפושים בהכנסות נפט ו/או גז שיופקו משטח כל נכס נפט קיים של נפטא חיפושים ו/או יהיה בעתיד זכות בהם לרבות כל נכס נפט שיבוא במקומם, למעט חזקת מד אשדוד ולמעט חזקת מד יבנה.
10. בחודש ינואר 2004, התקשרה חנ"ל בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה (7.8%) של כלל תעשיות ואנרגיה בע"מ בחזקות "מד אשדוד" ו"מד יבנה", ללא תמורה מיידית ובכפוף לתשלום תמלוג בשיעור 5% מסכום התקבולים ברוטו של חנ"ל מכירת גז (בניכוי תמלוג למדינה) בגין הזכויות המועברות וזאת ממועד החזר ההשקעה כהגדרתו בהסכם (Payout), תמלוג בשיעור 5% מכל התקבולים ברוטו של חנ"ל בגין כל מכירה ו/או העברה של הזכויות המועברות ותמלוג בשיעור 3% מסכום התקבולים ברוטו ממכירת נפט (בניכוי תמלוג למדינה) החל ממועד ה - Payout כאמור. העברת הזכויות אושרה על ידי הממונה על ענייני הנפט.

ד. ביטוח ושיפוי

1. החברה וחברות מאוחדות שלה רכשו ביטוח לכיסוי אחריותם של דירקטורים ונושא משרה, כמפורט בתנאי הפוליסות.
2. באסיפה כללית שנתית רגילה של בעלי המניות של החברה, שהתקיימה ביום 11 ביולי 1995, אושרה החלטה של ועדת הבקורת ודירקטוריון החברה בדבר מתן שיפוי לנושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שחדלו בחודש יוני 1995 מלכהן כנושאי משרה בחברה וזאת בכפוף לתקנון החברה ולהוראות כל דין, ובלבד שהחבות הינה בגין פעולה בתוקף היותם נושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה בתקופה שלפני קבלת החלטת שיפוי זאת, כך שסך כל השיפוי לנושאי המשרה לא יעלה על כ- 60 מליון ש"ח, המהווים כ- 75% מההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 1995.
3. באסיפה כללית שלא מן המניין של בעלי המניות של נפטא, שנתקיימה בחודש אוגוסט 1997, הוחלט לאשר מתן שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אחרים בנפטא, למעט מי שמחזיק ו/או שיחזיק 25% או יותר מאמצעי השליטה בנפטא, בהתאם ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטה. סכום השיפוי לכל נושא משרה בגין מסכת אירועים אחת, לא יעלה על סכום שווה ערך בש"ח ל-10 מיליון דולר או 25% מהונה העצמי של נפטא, כפי שיהיה בעת מתן השיפוי, לפי הנמוך מביניהם.
4. בחודש יולי 2000, אישרה האסיפה הכללית של נפטא, ליתן לנושאי משרה בנפטא כתב התחייבות לשיפוי, בגין כל חבות כספית לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר, וכן בגין הוצאות התדיינות סבירות, שיוטלו על נושאי המשרה או מי מהם עקב מעשה או מחדל שעשו או נמנעו מלעשות, לפי העניין (להלן - פעולה) בתוקף היותם נושאי משרה בנפטא ובגין כל פעולה אשר עשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה אחרת הנמצאת בשליטת נפטא, כל זאת בכפוף לתנאים המפורטים בכתב ההתחייבות לשיפוי. עילות השיפוי, כוללות בין היתר, הנפקה בדרך של זכויות של ניירות ערך של נפטא והצעת מכר על ידי יואל של מניות ו/או כתבי אופציה לרכישת חלק ממניות נפטא המוחזקות בידי יואל, על פי תשקיף שפורסם ביום 23 באוגוסט 2000. סכום השיפוי בגין מסכת אירועים אחת לא יעלה על סכום של 10 מיליון דולר, או 25% מהונה העצמי של נפטא כפי שיהיה בעת השיפוי, לפי הנמוך מביניהם, וישולם רק לאחר מיצוי וסילוק הכיסוי הביטוחי החל על מקרה השיפוי, ככל שיחול.
5. תקנון ישראלמקו כולל הוראה בדבר שיפוי, בגבולות המותרים על פי חוקי דלאוור, של דירקטורים, נושאי משרה ועובדים של חברה זו, וכן אנשים המשמשים בתפקידים אלה בארגונים אחרים לבקשת ישראלמקו כנגד כל דרישה ו/או הליך שיינקטו נגדם בגין תפקידם האמור.
6. בחודש מרס 1998 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של י.ו.א.ל שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אחרים (להלן - נושאי משרה) בי.ו.א.ל. סכום השיפוי לכל נושאי המשרה בגין מסכת אירועים אחת לא יעלה על סכום שווה ערך בש"ח ל-10 מיליון דולר או 25% מהונה העצמי של י.ו.א.ל. כפי שיהיה ביום מתן השיפוי לפי הנמוך מביניהם.

באור 28 - התחייבויות מותנות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. ביטוח ושיפוי (המשך)

7. בשנת 2004, התקבלה בכל אחת מהאסיפות הכלליות של החברה, של יואל ושל נפטא, החלטה לאשר את התקשרותה של כל אחת מהן עם חברת ביטוח לצורך רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן לרבות אלו שהינם בעלי שליטה בכל אחת מהן, בסכום כיסוי של עד 3 מיליון דולר למקרה ולתקופה. החלטה זו מהווה "עסקת מסגרת", כהגדרתה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ואשר במסגרתה תוכלנה החברה, יואל ונפטא להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2010, בפוליסת ביטוח (באותם תנאים), ובלבד שהפרמיה שתשולם על ידי החברה ביחס לכל שנת ביטוח לא תעלה על 3,000 דולר ועל ידי יואל ונפטא (כל אחת), 6,000 דולר.

באסיפות הכלליות של החברה ושל יואל התקבלה בנוסף גם החלטה לאשר מתן התחייבות מראש לשיפוי לכל דירקטור ונושא משרה בכל אחת מהן, לרבות מי שהינם בעלי שליטה, בשל כל חבות ו/או הוצאה שיוטלו עליו עקב פעולות שיעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או ביואל או בתוקף תפקידו מטעמן בחברות בנות ו/או בתאגידים אחרים שלחברה או ליואל עניין בהם, לרבות בטרם אישור השיפוי באסיפה ובלבד שסכום השיפוי שישולם על ידי כל אחת מהן לכל נושאי המשרה בה, במצטבר, לפי כתבי ההתחייבות לשיפוי שיוצאו להם, לא יעלה על סך השווה ל- 10 מליון דולר או 25% מהונה העצמי במועד מתן השיפוי בפועל, לפי הנמוך מביניהם (ובתוספת לסכומים שיתקבלו בגין כיסוי ביטוחי, ככל שיתקבלו), בהתאם לכתב התחייבות לשיפוי.

ה. שעבודים וערבויות

1. להבטחת מסגרת אשראי לזמן קצר מבנקים שעבדה החברה בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה את מניות י.ו.א.ל. המוחזקות על ידה ואת זכויותיה במקרקעין ופקדונות בבנק. נכון ליום המאזן לא קיימות הלוואות מהבנק.

2. בהתאם להסדרים שנעשו בין החברה וחנ"ל לבין בנקים ואחרים, שהעמידו ערבויות לטובת מזמיני עבודות מחברה מאוחדת, העמידה חנ"ל בטחונות וערבויות חלופיות, בסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח כנגד העמדת ערבויות אלו, קיבלו החברה וחנ"ל מהבנקים ומאחרים סך של כ- 2.6 מליון ש"ח. סך כל הערבויות (כולל ערבויות טיב וערבויות ביצוע), שהעמידו החברה וחנ"ל בקשר עם הפרוייקטים, נכון לתאריך המאזן, מסתכמים לסך כולל של כ- 3.3 מיליון ש"ח.

3. להבטחת התחייבות קשת וחברות מוחזקות בגין הלוואות מבנקים והלוואה מסחרית מבעל מניות בקשת בסך של כ- 537 מיליון ש"ח וערבויות בסך של כ- 225 מיליון ש"ח שהעמידו בנק וחברת ביטוח, שעבדו קשת וחברות מוחזקות נכסים וזכויות.

4. להבטחת אשראי שהעמיד בנק לטובת קשת שעבדה י.ו.א.ל את החזקותיה בניירות ערך של נפטא. יתרת האשראי המובטח בשעבוד ליום המאזן מסתכם בכ- 9 מליון ש"ח.

5. להבטחת הלוואה שקיבלה י.ו.א.ל מבנק בסך של כ- 88.4 מיליון ש"ח שעבדה י.ו.א.ל לבנק את החזקותיה במניות קשת ובניירות ערך של נפטא. כמו כן התחייבה י.ו.א.ל להפקיד באותו בנק את התמורות ככל שיתקבלו מע.ר.מ. בגין מכירת הדירות.

6. נפטא וחנ"ל העמידו ערבויות לטובת צדדים שלישיים בסכום כולל של 2.3 מיליון ש"ח.

7. נפטא ערבה להחזר הלוואה שקיבלה חברה מאוחדת מבנק בגרמניה. כמו כן, שיעבדה החברה המאוחדת לטובת הבנק מלון שבבעלותה. יתרת הלוואה ליום המאזן בגינה ניתנו הערבויות והשעבוד כאמור מסתכמת לסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

8. נפטא ערבה להחזר הלוואה שקיבלה חברה מאוחדת אחרת מבנק וכן שעבדה נפטא לטובת הבנק כספים שיגיעו לה מלקוח לו היא מספקת גז, להבטחת ההלוואה. יתרת הלוואה ליום המאזן בגינה ניתנו הערבות והשעבוד כאמור הינה כ- 7 מיליון ש"ח.

9. ישראלמקו ערבה להחזר הלוואה שקיבלה חברה מאוחדת מבנק וכן שעבדו ישראלמקו והחברה המאוחדת נכסים שונים (כולל אוניה) להבטחת הלוואה מבנק. יתרת הלוואה ליום המאזן בגינה ניתנו הערבויות והשעבודים כאמור הנה כ- 5 מיליון דולר (כ- 22 מיליון ש"ח).

10. בקשר עם ערבות שנתנה חברה מאוחדת לאחר תאריך המאזן, ראה באור 32א'.

באור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

- א. סיכוני אשראי**
1. לחברה ולחברות מאוחדות שלה מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות המופקדים בתאגידי בנקאיים ישראלים וזרים. החברה והחברות המאוחדות שלה אינן צופות הפסד בקשר ליתרות אלו.
 2. לחברה ולחברות מאוחדות שלה השקעה בניירות ערך סחירים הכוללת בעיקר השקעה באגרות חוב סחירות. ההנהלה אינה צופה סיכוני אשראי בקשר להשקעות אלו.
 3. לחברה מאוחדת קיימת חשיפה במהלך העסקים הרגיל לסיכון מטבע. החברה המאוחדת עושה שימוש במכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכון זה. החברה המאוחדת מנהלת את חשיפתה המטבעית הנובעת מתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבויות ותזרימי המזומנים הנקובים במטבע חוץ. החברה המאוחדת נוקטת בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על ידי ביצוע עסקאות עתידיות במטבע חוץ.

ב. שווי נאות של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של החברה וחברות מאוחדות שלה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים: מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בבנקים, בטוחות סחירות וחייבים ויתרות חובה; התחייבויות לא נגזרות: אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות. בשל אופיים, השווי הנאות (fair value) של המכשירים הפיננסיים, כאמור לעיל, אינו שונה באופן מהותי מהערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

יחד עם זאת, ניירות הערך הסחירים חשופים לתנודות במחירי שוק (סיכוני שוק). אגרות החוב חשופות לסיכוני ריבית, שכן תנודות בשיעורי הריבית בשוק הכספים עשויות להשפיע על השווי ההוגן ומכאן גם על שווי הבורסה של ניירות הערך.

באור 30 - מידע על מגזרי פעילות

א. מידע על פי מגזרים עסקיים

מתכונת הדיווח של החברה משקפת את המקור העיקרי והמהותי של הסיכונים ושל התשואות שבפניהן היא חשופה. הדיווח כולל מתכונת דיווח ראשית (על פי מוצרים ושירותים) ומתכונת דיווח משנית (גיאוגרפית), בכפוף למקורם העיקרי של הסיכונים והתשואות, כאמור לעיל.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004

נפט וגז אלפי ש"ח	השכרת נכסים ונייהולם אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	סה"כ		
			אזניה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,328	48,324	10,541	96,333	9,140	הכנסות
8,087	22,626	1,008	29,141	(2,580)	תוצאות המגזר
			905	(17,702)	הכנסות אחרות הוצאות מימון
			12,344		רווח לפני מס
מידע נוסף:					
24,065	969,085	673	1,031,483	37,660	נכסים המשמשים את המגזר השקעה בחברות כלולות נכסים משותפים
			71,871		
			93,163		
			1,196,517		
17,905	142,747	1,896	163,065	517	התחייבויות המשמשות את המגזר התחייבויות משותפות
			696,485		
			859,550		
4,670	120,888	-	166,532	40,974	השקעות הוניות
3,336	22,617	-	28,189	2,236	פחת והפחתות

באור 30 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע על פי מגזרים עסקיים (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2003				
		השכרת נכסים		
נפט וגז	וניהולם	ביצוע עבודות בניה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מידע על רווח והפסד:				
35,664	36,738	24,194	96,596	הכנסות
10,709	17,409	3,306	31,424	תוצאות המגזר
			4,700 (6,817)	הכנסות אחרות הוצאות מימון
			29,307	רווח לפני מס
מידע נוסף:				
26,516	873,605	3,058	903,179 50,143 103,006	נכסים המשמשים את המגזר השקעה בחברות כלולות נכסים משותפים
			1,056,328	
20,868	157,198	2,273	180,339 586,646	התחייבויות המשמשות את המגזר התחייבויות משותפות
			766,985	
3,841	102,052	-	105,893	השקעות הוניות
7,619	11,955	-	19,574	פחת והפחתות
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2002				
		השכרת נכסים		
נפט וגז	וניהולם	ביצוע עבודות בניה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מידע על רווח והפסד:				
31,306	14,069	53,255	98,630	הכנסות
(550)	4,720	8,343	12,513	תוצאות המגזר
			6,553 (9,857)	הכנסות אחרות הוצאות מימון
			9,209	רווח לפני מס
מידע נוסף:				
4,135	87,883	-	92,018	השקעות הוניות
8,474	8,605	-	17,079	פחת והפחתות

באור 30 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע על פי מגזרים גאוגרפיים

להלן ההכנסות ממכירות לפי מגזרים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הלקוחות (יעד מכירות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,230	77,788	79,427	ישראל
12,471	16,843	15,041	ארה"ב
1,929	1,965	1,865	אירופה
98,630	96,596	96,333	

נכסים והשקעות הוניות לפי מגזרים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים:

השקעות הוניות		סך נכסי המגזר		
2003	2004	2003	2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,395	156,800	822,223	947,831	ישראל
3,033	4,670	18,126	15,984	ארה"ב
10,467	5,062	62,830	67,668	אירופה
105,893	166,532	903,179	1,031,483	

באור 31 - פעילות מופסקת

א. בחודש יולי 2002 מכרה חברה מאוחדת חנ"ל את מלוא החזקותיה בקשת בדים בע"מ (להלן - קשת בדים) העוסקת בפעילות צביעה ואשפרת בדים בתמורה לסכום סמלי של 101 ש"ח. כתוצאה מהמכירה האמורה נוצר לחנ"ל רווח בסך 1,294 אלפי ש"ח אשר נזקף לסעיף הכנסות אחרות, נטו.

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 8 - פעילויות מופסקות, הוצגו בדוחות הכספיים תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות המופסקת בסעיף נפרד בדוח רווח והפסד. מספרי ההשוואה סווגו בהתאם.

להלן תוצאות פעילות המגזר המופסק:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,683	-	-	הכנסות מצביעה ואשפרת בדים עלות הצביעה ואשפרת בדים הוצאות הנהלה וכלליות
4,572	-	-	
700	-	-	
(1,589)	-	-	הפסד המגזר

באור 31 - פעילות מופסקת

ב. בחודש יולי 2002 מכרה חברה מאוחדת את מלוא החזקותיה בחברת ביסטופ נרגילה מסעדות ומזנונים בע"מ (לשעבר - דן המלך ה-4 בע"מ), שעסקה בתפעול מזנונים, בתמורה לסכום סמלי של 101 ש"ח. בהתאם להסכם המכירה, ערבות בסך של כ- 687 אלפי ש"ח שהעמידה החברה לבנק, תמשיך לעמוד בתוקפה עד ליום 30 בספטמבר 2003, מועד בו התחייבה הקונה לשחרר את החברה מהערבות האמורה. בשנת 2002 שוחררה החברה מהערבות האמורה. מכירה זו הינה בנוסף למכירת מלוא החזקותיה של החברה המאוחדת בביסטופ נרגילה בע"מ מחודש נובמבר 2001, שאף היא עסקה בניהול ותפעול מזנונים ומסעדות. עם מכירה זו הופסקה הפעילות בתחום תפעול וניהול מזנונים ומסעדות. כתוצאה מהמכירה האמורה נוצר לחברה רווח בסך 1,480 אלפי ש"ח אשר נזקף לסעיף הכנסות אחרות, נטו.

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 8 - פעילויות מופסקות הוצגו בדוחות הכספיים תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות המופסקת בסעיף נפרד בדוח רווח והפסד. מספרי השוואה סווגו בהתאם.

להלן תוצאות פעילות המגזר המופסק:

שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2004	2003	2002
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	1,566
-	-	199
-	-	1,765
-	-	2,165
-	-	244
-	-	2,409
-	-	(644)
הכנסות:		
הכנסות מתפעול מזנונים ומסעדות		
הכנסות אחרות		
הוצאות:		
עלות תפעול מזנונים ומסעדות		
הוצאות הנהלה וכלליות		
הפסד המגזר		

ג. בעקבות הפסקת הפעילויות האמורות והתמקדות הקבוצה בפעילות חיפוי נפט וגז ונדל"ן סווגו בהתאם מספרי השוואה בדוחות הכספיים.

באור 32 - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 9 במרס 2005 התקשרה מגייק בהסכם שכירות (להלן - הסכם השכירות) עם חברה זרה (להלן - השוכרת), על פיו הושכרה לשוכרת האניה שבבעלותה של מגייק לתקופה מיום 14 באפריל 2005 ועד ליום 31 באוקטובר 2005, בתמורה לסך של 8,000 דולר ליום. כל ההוצאות הקשורות בהפעלת האניה (לרבות ההפעלה המכנית, שרותי המלונאות וכל הביטוחים) יחולו על השוכרת. בד בבד עם חתימת הסכם השכירות, נחתם בין השוכרת לבין צד ג' (להלן - המשווק) הסכם לשיווק ההפלגות. ישראל מקו ערבה כלפי המשווק לקיום התחייבויות השוכרת כלפיו על פי הסכם השיווק, בערבות מוגבלת בסכום של עד 1 מליון דולר. להבטחת קיום התחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות ולהבטחת כל נזק אם ייגרם לישראל מקו כתוצאה ממימוש הערבות האמורה, התחייבה השוכרת להמציא ערבות בנקאית בלתי מותנית בסכום של 600 אלפי דולר ולשעבד לטובת ישראל מקו את זכותה לקבלת מלוא התמורה על פי הסכם השיווק.

ב. ביום 10 במרס 2005 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם צד ג' (להלן-המוכרת) לרכישת מבנה בברלין, גרמניה בתמורה לסך של כ- 1.45 מליון אירו. על פי ההסכם האמור תשלם החברה המאוחדת למוכרת מקדמה בסך 10 אלפי אירו. יתרת התמורה תשולם למוכרת עם ובכפוף לקיומם של תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם (שעיקרם - קבלת היתר להסבת המבנה למלון ופינוי שוכרים מסויימים). במידה והתנאים האמורים לא יתקיימו החברה המאוחדת זכאית לבטל את ההסכם.

ג. בקשר לחילוט ערבות בנקאית שנתנה קשת לסוכנות על ידי הסוכנות לאחר תאריך המאזן, ראה באור 28 א' 7.

באור 33 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס

- א. 1. דוחות כספיים אלה נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.
 2. דוחות כספיים אלה כוללים את נתוני החברה בלבד, ללא הצגה של דוחות מאוחדים, כמתחייב לפי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. מאזנים

31 בדצמבר 2003	31 בדצמבר 2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,769	1,631	רכוש שוטף
5,416	4,716	מזומנים ושווי מזומנים
70	86	ניירות ערך סחירים
1,870	366	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
11,125	6,799	
97,372	107,493	השקעות
479	479	השקעה בחברות מוחזקות
		השקעה בנכסי נפט וגז
97,851	107,972	
14,771	14,771	מקרקעין
132	107	רכוש קבוע
123,879	129,649	
7,141	-	התחייבויות שוטפות
176	3	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,601	3,445	ספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות
10,918	3,448	
112,961	126,201	הון עצמי
123,879	129,649	

באור 33 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

ג. דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2002	2003	2004	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות
4,463	4,770	2,035	דמי ניהול ומתן שירותים
			הוצאות
27	25	16	הוצאות חפושי נפט וגז, נטו
1,594	3,024	1,212	הוצאות הנהלה וכלליות
1,621	3,049	1,228	סך הכל הוצאות
2,842	1,721	807	רווח מפעולות רגילות
(3,473)	546	1	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
338	1,794	(1,492)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,359	22,073	14,113	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
3,066	26,134	13,429	רווח נקי

באור 33 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

ד. דוחות על השינויים בהון העצמי

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	חייבים בגין הנפקת מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קן הון מהנפקת כתבי אופציה אלפי ש"ח	על ידי חברות מאוחדות אלפי ש"ח	התאמות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
11,933	63,344	(1,212)	1,485	2,571	(9,406)	-	14,591	83,306
-	-	1,212	-	-	(1,212)	-	-	-
-	(354)	-	-	-	809	-	-	455
-	-	-	-	-	-	-	3,066	3,066
11,933	62,990	-	1,485	2,571	(9,809)	-	17,657	86,827
-	-	-	-	-	-	-	26,134	26,134
11,933	62,990	-	1,485	2,571	(9,809)	-	43,791	112,961
-	-	-	-	-	-	(189)	-	(189)
-	-	-	-	-	-	-	13,429	13,429
11,933	62,990	-	1,485	2,571	(9,809)	(189)	57,220	126,201

יתרה ליום 1 בינואר 2002

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

מימוש מניות החברה המוחזקות על ידי חברה
מאוחדת

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2002

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2003

התאמות מתרגום דוחות כספיים של
יחידה מוחזקת אוטונומית

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2004

באור 33 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

ה. הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2003		ליום 31 בדצמבר 2004	
מספר מניות מונפק ונפרע	מספר מניות רשום	מספר מניות מונפק ונפרע	מספר מניות רשום
11,934,449	72,307,137	11,934,449	72,307,137

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

שעור בעלות ושליטה %	שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
58.98	י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ ⁽¹⁾	חברות מאוחדות: אקויטל בע"מ
100.00	פס-פורט חיתום בע"מ*	
100.00	ביסטופ נרגילה החזקות בע"מ	
100.00	*PASS-PORT U.S.A INC.	
100.00	אקויטל ניהול 2 בע"מ	
100.00	אקויטל ניהול 3 בע"מ	
100.00	אקויטל ניהול 4 בע"מ	
85.38	נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ ⁽¹⁾	י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
81.00	קריית שדה התעופה בע"מ	MEDROMEА ENTERPRISES LTD.
66.00	MEDROMEА ENTERPRISES L.T.D	
100.00	*JOEL U.S.A INC.	
100.00	*WYNTER LANDCO INC.	
100.00	רביבי גל בע"מ	
100.00	רביבי טל בע"מ	
100.00	רביבי עד בע"מ	
100.00	רביבי דן בע"מ	
100.00	AS RO-MEDICA SRL.	
100.00	חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ	
100.00	נפטא משאבים בינלאומיים, שותפות מוגבלת*	
100.00	נ.י.ר. קזחסטאן בע"מ*	
100.00	נ.י.ר. טנג', שותפות מוגבלת*	
100.00	נפטא אחזקות בע"מ	
99.00	* LAPID DRILLING COMPANY. N.V.	
100.00	גן שמואל אנרגיה, שותפות מוגבלת	
100.00	נפטא ניהול שותפויות בע"מ	
100.00	חנ"ל חברת הנפט לישראל בע"מ	חנ"ל חברת הנפט לישראל בע"מ
100.00	דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ	
100.00	Unikurs Kft.	
100.00	Bivvy Kft.	
100.00	Promedical B.V.	
100.00	STARS INVEST s.r.o.	
100.00	ISRAMCO Properties GmbH	
100.00	קשת מלונאות בע"מ	
93.00	קשת ניהול ואחזקה (2000) בע"מ	
90.00	ו.ט.ס מרכז סחר עולמי בע"מ*	
100.00	תנובות קשת בע"מ	
100.00	קשת קונגרסים בע"מ	
100.00	קשת ייזום ופיתוח בע"מ	
100.00	קשת מלונאות צפון (2001) בע"מ	קשת מלונאות בע"מ
100.00	קשת מלונאות דרום (2001) בע"מ	

שעור בעלות ושליטה %	שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
חברות מאוחדות:		
100.00	נ.מ.א. משאבי אנרגיה בע"מ*	נפטא משאבים בינלאומיים, שותפות מוגבלת
100.00	*N.I.R. RESOURCES INC.	נ.מ.א. משאבי אנרגיה בע"מ
49.80	ישראלמקו אינק.	נפטא אחזקות בע"מ
100.00	JAY MANAGMENT COMPANY L.L.C.	ישראלמקו אינק.
100.00	JAY PETROLEUM L.L.C	
100.00	ישראלמקו אויל אנד גז בע"מ	
100.00	ישראלמקו ניהול (1988) בע"מ ⁽²⁾	
100.00	ISRAMTEC Inc.	
100.00	נפטא - קונגו (1995), שותפות מוגבלת ⁽²⁾	
1.00	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת	נפטא ניהול שותפויות בע"מ
14.66	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת	נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ
6.36	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת	אקויטל בע"מ
28.68	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת	חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ
חברות כלולות:		
20.00	ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ	י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
1.9	ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת	אקויטל בע"מ
6.65	ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת	ישראלמקו אינק.
6.65	ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת	נפטא חיפושים, שותפות מוגבלת
1.00	חנ"ל ים המלח, שותפות מוגבלת	חנ"ל ניהול שותפויות בע"מ
7.6	חנ"ל ים המלח, שותפות מוגבלת	חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ
24.97	חנ"ל ים המלח, שותפות מוגבלת	ישראלמקו אינק.
4.76	חנ"ל ים המלח, שותפות מוגבלת	אקויטל בע"מ

(1) שיעור החזקה אפקטיבי.

(2) שיעור החזקה בהון 100%, בנוסף קיימת מניה אחת המוחזקת בידי צד ג' המקנה לו זכות למינוי כל הדירקטורים.

* חברות לא פעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2004.

אקויטל בע"מ

שם החברה:	אקויטל בע"מ (להלן: "החברה")
מס' חברה ברשם:	9 - 003085 - 52
כתובת:	גרניט 8, קרית אריה, ת.ד. 10188, פתח-תקוה 49002
טלפון:	פקס: 03 - 9229255 03 - 9229225
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2004
תאריך הדו"ח:	29 במרס 2005

פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים : תקנה 10 א'

להלן תמצית דו"חות רווח והפסד מאוחדים לארבעת הרבעונים של שנת 2004
(באלפי ש"ח):

<u>סה"כ</u>	<u>רבעון רביעי</u>	<u>רבעון שלישי</u>	<u>רבעון שני</u>	<u>רבעון ראשון</u>	
					הכנסות
21,211	5,193	5,575	5,090	5,353	ממכירת נפט וגז בניכוי תמלוגים
7,413	1,509	1,886	2,217	1,801	דמי ניהול, דמי מפעיל ומתן מביצוע עבודות בניה
10,391	420	2,294	4,160	3,517	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
48,178	14,437	12,293	11,065	10,383	השכרת אוניה
9,140	986	8,154	--	--	
<u>96,333</u>	<u>22,545</u>	<u>30,202</u>	<u>22,532</u>	<u>21,054</u>	סך הכל הכנסות
					הוצאות
9,129	3,441	2,347	1,837	1,504	עלות הפקת נפט וגז
397	78	54	60	205	הוצאות חיפושי נפט וגז, נטו
8,855	660	2,023	3,302	2,870	עלות ביצוע עבודות בניה
21,198	5,600	5,530	5,754	4,314	הוצאות מהשכרת נכסים
10,563	4,753	5,810	--	--	עלות הפעלת האוניה
<u>17,050</u>	<u>4,251</u>	<u>4,551</u>	<u>3,926</u>	<u>4,322</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>67,192</u>	<u>18,783</u>	<u>20,315</u>	<u>14,879</u>	<u>13,215</u>	סך הכל הוצאות
29,141	3,762	9,887	7,653	7,839	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(17,702)	(6,510)	(5,296)	(2,768)	(3,128)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>905</u>	<u>(746)</u>	<u>2,944</u>	<u>(638)</u>	<u>(655)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
12,344	(3,494)	7,535	4,247	4,056	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
<u>(1,781)</u>	<u>120</u>	<u>(3,037)</u>	<u>1,923</u>	<u>(787)</u>	מיסים על ההכנסה
10,563	(3,374)	4,498	6,170	3,269	רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה
19,587	4,790	2,727	5,505	6,565	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות נטו
<u>(17,248)</u>	<u>(616)</u>	<u>(3,645)</u>	<u>(5,828)</u>	<u>(7,159)</u>	חלק המיעוט ברווחי (הפסדי) חברות מאוחדות, נטו
<u>12,902</u>	<u>800</u>	<u>3,580</u>	<u>5,847</u>	<u>2,675</u>	רווח (הפסד) נקי

שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה תקנה 10 ג'
עפ"י התשקיף:

אין.

**רשימת השקעות של התאגיד בחברות בת ובחברות קשורות
לתאריך המאזן:**

תקנה 11:

שם החברה	מספר המניה בבורסה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ערך נקוב	עלות מתואמת (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה *
י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ	583013 (1)	רגילה בת 1 ש"ח ע"י	3,734,742.34	3,734,742.34	135,776	102,604	43.48%
ביסטופ-נרגילה החזקות בע"מ (2)		רגילה בת 1 ש"ח ע"י	1,500	1,500	64	1	100%
פס-פורט חיתום בע"מ		רגילה בת 1 ש"ח ע"י	1,500,450	1,500,450	-	-	100%
PASS-PORT U.S.A INC.		רגילה בת \$ 0.01 ע"י	1	0.01	-	-	100%
PPN PASS-PORT NETHERLAND S B.V		רגילה בת 1 DFL	1,500,000	1,500,000	-	-	100%
אקויטל ניהול 2 בע"מ		רגילה בת 1 ש"ח ע"י	99	99	-	-	99%
אקויטל ניהול 3 בע"מ		רגילה בת 1 ש"ח ע"י	99	99	-	-	99%
אקויטל ניהול 4 בע"מ		רגילה בת 1 ש"ח ע"י	99	99	-	-	99%
ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת	יחידת (3) השתתפות		80,864,199	80,864,199	3,541	6,598	1.90%
נפטא חיפושים שותפות מוגבלת	יחידת (4) השתתפות		2,864,225	2,864,225	1,062	2,819	6.53%
חני"ל ים המלח שותפות מוגבלת	יחידת (5) השתתפות		1,501,637	1,501,637	1,036	1,899	4.76%

* בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים

- (1) שער המניה בבורסה ביום 31 בדצמבר 2004 היה 2,550 אג'.
- (2) החברה מחזיקה ב- 15,000,000 ש"ח ע"י אגרות חוב רשומות על שם ביסטופ נרגילה החזקות בע"מ. אגרות החוב צמודות למדד ואינן נושאות ריבית. מועד הפרעון יקבע בהתחשב במצבה הכספי של ביסטופ. אגרות החוב מוצגות בדוחות הכספיים בסך 13,227 אלפי ש"ח.
- (3) שער היחידה בבורסה ביום 31 בדצמבר 2004 היה 6.9 אג'.
- (4) שער היחידה בבורסה – ביום 31 בדצמבר 2004 היה 53 אג'.
- (5) שער היחידה בבורסה – ביום 31 בדצמבר 2004 היה 102.1 אג'.

תקנה 12: שינויים בהשקעות של התאגיד בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח:

עלות מותאמת אלפי ש"ח	עלות נומינלית אלפי ש"ח	סה"כ ע.ג. 100	מניה/יח' השתתפות מניה רגילה	שם החברה/השותפות אקויטל ניהול 1 בע"מ	מהות השינוי מכירה	תאריך השינוי 10/2004
—	—					

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן באלפי ש"ח ל – 12/04):

הכנסות החברה מהן			רווח (הפסד) לפני ואחרי מס		שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיוידנד	אחרי מס	לפני מס	
			49,102	21,081	י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישין בע"מ
					ביסטופ נרגילה החזקות בע"מ

תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד:

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר בשנת הדיווח - מועדי וסיבות הפסקות מסחר:

1. בשנת הדיווח לא נרשמו ניירות ערך למסחר.
2. בתקופת הדו"ח לא חלה הפסקת מסחר בבורסה.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה:

התשלומים ששילמה או התחייבה לשלם החברה וחברות מאוחדות לכל אחד ממקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה שכיהנו בה בשנת 2004 (באלפי ש"ח):

מנכ"ל	432
חשב	251
דירקטור	18
דירקטור	18
דירקטור	4

תקנה 22: שכר וטובות הנאה:

1. בשנת הדו"ח קיבל יו"ר דירקטוריון ישראלמקו אינק., בעל עניין בחברה, דמי ייעוץ מישראלמקו אינק. בסכום כולל של 240 אלפי דולר ומענק בסך 150 אלפי דולר.
2. בשנת הדיווח קיבל נשיא ישראלמקו אינק, בעל ענין בחברה, דמי יעוץ מישראלמקו אינק בסכום כולל של 240,000 דולר.
3. השכר, המשכורת וההוצאות הנילוות אליהם, שקיבלו הדירקטורים והמנכ"ל בשנת 2004 הסתכמו ב- 472 אלפי ש"ח.

תקנה 24: מניות וניירות ערך המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה לתאריך הדו"ח:

שם בעל העניין	מס' ת"ז / מס' חברה	שם הנייר	מספר הנייר בבורסה	ערך נקוב מוחזק	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
י.ח.ק להשקעות, שותפות מוגבלת	550016091	מ"ר בת 1 ש"ח	755017	5,060,331.19	42.41
י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ	520033226	מ"ר בת 1 ש"ח	755017	973,893	8.16
בנק לאומי לישראל בע"מ	520018078	מ"ר בת 1 ש"ח	755017	792,647	6.64

תקנה 24א: הון הרשום, ההון המונפק, מניות רדומות וניירות ערך המירים של התאגיד:

ההון הרשום של התאגיד : 77,307,173.
ההון המונפק של התאגיד : 11,933,063.
סה"כ מספר המניות הרדומות של התאגיד : אין.
מספר המניות הרדומות של התאגיד שאינן מקנות זכויות הצבעה בלבד : אין.
מספר המניות הרדומות של התאגיד שאינן מקנות זכויות כלשהן : 973,893.5.
ניירות ערך המירים של התאגיד : אין.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד:

(1) **שם:** פסיה צור
מס' ת.ז.: 026765198
תאריך לידה: 25/09/1959
מען: תרשיש 8, קיסריה
נתינות: ישראלית.
חברות בועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת

דח"צ: כן

האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 24/08/2003

השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: בוגרת במדעי המחשב ומתמטיקה – טכניון. תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת הרייט-ווט, אדינבורג.

סמנכ"ל שיווק באילנות דיסקונט, סמנכ"ל שיווק בהראל שוקי הון. אינה מכהנת כדירקטורית בדירקטוריונים נוספים.

האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא

שם: שלום לוזון (2)

מס' ת.ז.: 054310891

תאריך לידה: 28/05/1956

מען: הבשור 16, ראש העין.

נתינות: ישראלית.

חברות בועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת

דח"צ: כן

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 24/08/2003

השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש

כדירקטור: הנדסאי בקרה ואוטומציה מבית הספר להנדסאים- אוניברסיטת בר אילן

תואר מוסמך במנהל עסקים משלוחת הטכניון בתל-אביב.

מכהן כמנהל מחלקת שירות ומנהל מכירות בחברת "הור טל"

אינו מכהן כדירקטור בדירקטוריונים נוספים.

האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא

שם: פינקסטון בע"מ (תאגיד מכהן) (3)

מס' ת.ז.: לא רלבנטי

תאריך לידה: לא רלבנטי

מען: כמפורט להלן

נתינות: לא רלבנטי

חברות בועדות הדירקטוריון: לא

דח"צ: לא

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 01/09/1997

השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש

כדירקטור:

הינו מכהן כדירקטור בדירקטוריונים : ישראלמקו אויל אנד גז בע"מ, רביבי גל בע"מ, רביבי דן בע"מ רביבי עד בע"מ, רביבי טל בע"מ, אקויטל ניהול 2 בע"מ, אקויטל ניהול 3 בע"מ, אקויטל ניהול 4 בע"מ.

האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד : לא רלבנטי

הדירקטור המכהן הינו תאגיד :

שם בעל השליטה בתאגיד המכהן : י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ.

מקום התאגדות התאגיד המכהן ומס' ח.פ. : נתאגד בישראל, ח.פ.

7-251850-51

אם התאגיד המכהן הוא חברה קשורה של התאגיד : בעל השליטה בתאגיד

המכהן הינו זהה לבעל השליטה בתאגיד.

אם בעל השליטה בתאגיד המכהן הוא בן משפחה של בעל ענין בתאגיד : לא.

שמות בעלי הענין בתאגיד המכהן שהם בעלי ענין בתאגיד : בלקסטון בע"מ,

אורנג'סטון בע"מ, בורדוסטון בע"מ.

פרטי יחיד המכהן מטעם התאגיד המכהן :

שם : מימון יעקב

מספר הזיהוי : 53974903

תאריך הלידה שלו : 28/01/1956

מענו להמצאת כתבי בי-דין : יצחק שדה 10, פתח-תקוה

נתינות : ישראלית

חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון : לא

דח"צ : לא

עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה או של בעל ענין בו :

נשיא ודירקטור בישראלמקו אינק.

תאריך תחילת כהונה : 01/02/2000

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם מכהן

כדירקטור : תיכונית.

מכהן כדירקטור בנפטא אחזקות בע"מ, נ.י.ר קזחסטאן בע"מ, נ.מ.א. משאבי

אנרגיה בע"מ, ISRAMCO INC, ASROMEDICA,

MEDROMEА ENTERPRISES LTD, קרית שדה התעופה בע"מ, חנ"ל

חברת הנפט לישראל בע"מ.

משמש כנציגו של תאגיד המכהן כדירקטור בחברות : ישראלמקו אויל אנד גז בע"מ,

אקויטל בע"מ, יו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישין בע"מ, נפטא ניהול שותפויות

בע"מ וחנ"ל ניהול שותפויות בע"מ.

בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל ענין בתאגיד :

אחיה של גב' רונית בן יעקב המכהנת מטעם אורנג'סטון בע"מ בדירקטוריון

התאגיד.

(4)

שם: אורנג'סטון בע"מ, יו"ר דירקטוריון**מס' ת.ז.:** לא רלבנטי**תאריך לידה:** לא רלבנטי**מען:** כמפורט להלן**נתינות:** לא רלבנטי**חברות בועדות הדירקטוריון:** לא**דח"צ:** לא**האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:** לא.**תאריך מינוי:** 01/09/1997**השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש****כדירקטור:** אקויטל ניהול 2 בע"מ, אקויטל ניהול בע"מ, אקויטל ניהול 4 בע"מ.**האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:** לא רלבנטי**הדירקטור המכהן הינו תאגיד:** כן.**שם בעל השליטה בתאגיד המכהן:** י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ.**מקום התאגדות התאגיד המכהן ומס' ח.פ.:** נתאגד בישראל, ח.פ.

512518499

אם התאגיד המכהן הוא חברה קשורה של התאגיד: בעל השליטה בתאגיד

המכהן הינו זהה לבעל השליטה בתאגיד.

אם בעל השליטה בתאגיד המכהן הוא בן משפחה של בעל ענין בתאגיד: לא.**שמות בעלי הענין בתאגיד המכהן שהם בעלי ענין בתאגיד:** בלקסטון בע"מ,

פינקסטון בע"מ, בורדוסטון בע"מ.

פרטי יחיד המכהן מטעם התאגיד המכהן:**שם:** רונית בן יעקב**מספר הזיהוי:** 2208581**תאריך הלידה שלו:** 01/12/1965**מענו להמצאת כתבי בי-דין:** ויניק 17 ראשון לציון**נתינות:** ישראלית**חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:** לא**דח"צ:** לא**עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה או של בעל ענין בו:** לא**תאריך תחילת כהונה:** 26/08/1997**השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם מכהן****כדירקטור:** תיכונית.

מכהנת כראש צוות במחלקת ביטחון בחברת ויזה כ.א.ל.

בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל ענין בתאגיד:

אחותו של מר יעקב מימון המכהן מטעם פינקסטון בע"מ בדירקטוריון התאגיד.

(5)

שם: בלקסטון בע"מ**מס' ת.ז.:** לא רלבנטי

תאריך לידה: לא רלבנטי

מען: גרניט 8, פתח-תקוה

נתינות: לא רלבנטי

חברות בועדות הדירקטוריון: לא

דח"צ: לא

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 01/09/1997

השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש

כדירקטור: אין

האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא רלבנטי

הדירקטור המכהן הינו תאגיד: כן

שם בעל השליטה בתאגיד המכהן: י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ.

מקום התאגדות התאגיד המכהן ומס' ח.פ.: נתאגד בישראל, ח.פ.

512518309

אם התאגיד המכהן הוא חברה קשורה של התאגיד: בעל השליטה בתאגיד

המכהן הינו זהה לבעל השליטה בתאגיד.

אם בעל השליטה בתאגיד המכהן הוא בן משפחה של בעל ענין בתאגיד: לא

רלבנטי, מדובר בבעל שליטה שהינו תאגיד

שמות בעלי הענין בתאגיד המכהן שהם בעלי ענין בתאגיד: אורנג'סטון בע"מ,

פינקסטון בע"מ, בורדוסטון בע"מ.

פרטי יחיד המכהן מטעם התאגיד המכהן:

שם: פרום יוסף

מספר הזיהוי: 65880502

תאריך הלידה שלו: 09/01/1953

מענו להמצאת כתבי בי-דין: יגאל אלון 8 הרצליה

נתינות: ישראלית

חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון: לא

דח"צ: לא

עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה או של בעל ענין בו:

מכהן כמנכ"ל התאגיד ומכהן כדירקטור בתאגידים קשורים.

תאריך תחילת כהונה: 20/08/2001

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם מכהן

כדירקטור: בוגר הנדסת מכונות מהטכניון בחיפה.

הינו מנכ"ל התאגיד.

הינו מכהן כיחיד מטעם תאגיד בחברות: י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן

בע"מ, נפטא ניהול שותפויות בע"מ, חנ"ל ניהול שותפויות בע"מ.

בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל ענין בתאגיד: לא

שם: בורדוסטון בע"מ

(6)

מס' ת.ז.ז.: לא רלבנטי

תאריך לידה: לא רלבנטי

מען: גרניט 8, פתח-תקוה

נתינות: לא רלבנטי

חברות בועדות הדירקטוריון: לא

דח"צ: לא

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 01/09/1997

השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש

כדירקטור: אין

האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא רלבנטי

הדירקטור המכהן הינו תאגיד : כן

שם בעל השליטה בתאגיד המכהן: י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ.

מקום התאגדות התאגיד המכהן ומס' ח.פ.: נתאגד בישראל, ח.פ.

512518515

אם התאגיד המכהן הוא חברה קשורה של התאגיד: בעל השליטה בתאגיד

המכהן הינו זהה לבעל השליטה בתאגיד.

אם בעל השליטה בתאגיד המכהן הוא בן משפחה של בעל ענין בתאגיד : לא

רלבנטי, מדובר בבעל שליטה שהינו תאגיד

שמות בעלי הענין בתאגיד המכהן שהם בעלי ענין בתאגיד: אורנג'סטון בע"מ,

פינקסטון בע"מ, בלקסטון בע"מ.

פרטי יחיד המכהן מטעם התאגיד המכהן:

פרטי יחיד המכהן מטעם התאגיד המכהן:

שם : בן-זאב שאול.

מספר הזיהוי : 006347702

תאריך הלידה שלו : 03/09/1946

מענו להמצאת כתבי בי-דין : רח' ארז 50, עומר.

נתינות : ישראלית

חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון : לא.

דח"צ : לא.

עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה או של בעל ענין בו : לא.

תאריך תחילת כהונה : 26/08/2002

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם מכהן

כדירקטור :

בעל תואר מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת ניו-יורק.

מכהן כמנכ"ל אברהם לבנת מזה כשנתיים.

כיהן כמנכ"ל מפעלי ים המלח 1997-2000.

מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים : אי.די.בי אחזקות בע"מ, השקעות דיסקונט

בע"מ, המשביר לחקלאי בע"מ, מעבדות ים המלח בע"מ, מגדלי הערבה בע"מ, שיווק

בוטנים בע"מ, המשביר אופנה בע"מ, י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
(יחיד המכהן מטעם תאגיד), אקויטל בע"מ, תקשובים בע"מ (יו"ר).
בן משפחה של נושא מכירה או של בעל ענין בתאגיד : לא.

תאריך מינוי: 26/08/2002

(7) שם: מיכה אדניה

מס' ת.ז.: 068950559

תאריך לידה: 21/04/1956

מען: צה"ל 26, פתח-תקוה

נתינות: ישראלית

חברות בוועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת

דח"צ: לא

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

תאריך מינוי: 26/03/2003

השכלתו ותעסוקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש

כדירקטור: בעל השכלה תיכונית.

שימש כשנתיים כמנהל חשבונות בחברת צח-קור בע"מ וכן משמש מזה כארבע שנים

כמנהל חשבונות בחברת משה"ב.

אינו מכהן כדירקטור בדירקטוריונים נוספים.

האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא

תקנה 26 א: נושאי מכירה של התאגיד שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה

26 :

(1) שם: אלי פיש

מס' ת.ז.: 056470669

תאריך לידה: 1960.

תאריך תחילת הכהונה: 21/11/2001

נתינות: ישראלית.

התפקיד אותו ממלא בתאגיד: חשב

תפקיד אותו ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: חשב של י.ו.א.ל

ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ, נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, חנ"ל - חברת

הנפט לישראל בע"מ.

בן משפחה של נושא מכירה בכירה אחר או בעל עניין אחר: לא.

השכלתו ונסיונו עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאית. רו"ח, חשב בחברה

פרטית, חשב בנפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ.

(2) שם: שלמה בן-עמרה

מס' ת.ז.: 015194194

תאריך לידה: 1958.

תאריך מינוי: 26.3.03

נתינות: ישראלית.

התפקיד אותו ממלא בתאגיד: מבקר פנימי.

תפקיד אותו ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: אין.

בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר: לא.

השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי – רו"ח.

רואה חשבון עצמאי.

(3) שם: נעה לנדנר.

מס' ת.ז.: 050596204

תאריך לידה: 08/04/1951

תאריך תחילת הכהונה: 24/02/1997

נתינות: ישראלית.

התפקיד אותו ממלא בתאגיד: מזכירת חברה ויועצת משפטית

תפקיד אותו ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: יועצת משפטית של

ישראלמקו אינק סניף ישראל, מזכירת חברה ויועצת משפטית של אקויטל בע"מ,

נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישין בע"מ

וחברות קשורות.

בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר: לא.

השכלתו ונסיונו עסקי בחמש השנים האחרונות:

בוגר משפטים מהאוניברסיטה העברית.

מכהנת כיועצת המשפטית של קבוצת אקויטל משנת 1997.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד:

סומך חייקין, רח' הארבעה 17, תל - אביב.

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנות ההתאגדות:

בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון:

1. תשלום דיבידנד (סופי וביניים) וחלוקת מניות הטבה: אין.

2. שינויים בהון הרשום או המונפק של החברה: אין.

3. שינוי תזכיר או תקנות ההתאגדות של החברה: אין.

4. פדיון מניות: אין.

5. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו: אין.

7. החלטות אסיפה כללית בעניינים המפורטים לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון : אין.

תקנה 29א: החלטות החברה:

1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק : לא.
2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו : לא.
3. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות : לא.
4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח : יש, ראה על דרך הפנייה לדו"ח מיידי על תוצאות אסיפה לאישור עסקה עם בעל שליטה ו/או אישור הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 5.8.2004, מס' אסמכתא 007432 – 01 - 2004.

29/03/2005

תאריך

אקויטל בע"מ

תפקידים:

- | | | |
|-----------------|--|----|
| יו"ר דירקטוריון | רונית בן יעקב יחיד המכהן מטעם אורנג'יסטון בע"מ | 1. |
| מנכ"ל | יוסי פרום | 2. |

שמות החותמים: