

**דרך ארץ הייווייז (1997) בע"מ**

**דוחות כספיים  
לשנה שנסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2003**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים דוחות כספיים:
3	מאזנים
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6	באורים לדוחות הכספיים



## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2003 ו- 2002 ואת הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן נסתיימה ביום 31 בדצמבר 2003. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2003 ו- 2002 ואת השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן נסתיימה ביום 31 בדצמבר 2003. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993.

כמוסבר בביאור 2ב', הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בערכים המותאמים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי, בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

זהר את זהר ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

21 במרס 2004

מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003 (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2002	2003		
286,287	<b>195,476</b>	3	<b>רכוש שוטף</b>
32,407	-		השקעות לזמן קצר
320	<b>28,935</b>	4	בטוחות סחירות
34,806	<b>11,472</b>	5	לקוחות
<u>353,820</u>	<u><b>235,883</b></u>		חייבים ויתרות חובה
22,557	<b>36,595</b>	6	<b>רכוש קבוע</b>
3,933,509	<b>4,762,573</b>	7	<b>פרוייקט בהקמה</b>
93,768	<b>88,803</b>	8	<b>הוצאות נדחות</b>
<u>4,403,654</u>	<u><b>5,123,854</b></u>		
-	<b>524,006</b>	12	<b>התחייבויות שוטפות</b>
84,916	<b>67,310</b>		חלויות שוטפות של אשראי מתאגיד בנקאי
5,974	<b>11,974</b>	9	צדדים קשורים
12,540	<b>10,225</b>	10	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
<u>103,430</u>	<u><b>613,515</b></u>		זכאים ויתרות זכות
1,162,441	<b>1,094,750</b>	11	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
3,137,372	<b>3,407,422</b>	12	אגרות חוב
276	<b>8,011</b>		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
134	<b>155</b>	13	פקדונות מלקוחות
<u>4,300,223</u>	<u><b>4,510,338</b></u>		התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
		16	<b>התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים</b>
1	<b>1</b>		<b>הון עצמי</b>
<u>4,403,654</u>	<u><b>5,123,854</b></u>		

עודד פיינר  
חשב

אהוד סביון  
מנהל כללי

עוזי ורדי-זר  
דירקטור

ג'ון בק  
דירקטור

פנחס כהן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 במרס 2004

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003 (באלפי ש"ח)

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>
<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2000, 2001, 2002 ו- 2003

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על תזרימי המזומנים**

מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003 (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2001	2002	2003
(291,230)	280,522	<b>90,811</b>
(1,116,208)	(1,009,281)	<b>(695,828)</b>
(7,206)	(16,307)	<b>(9,249)</b>
-	(33,645)	<b>32,650</b>
<b>(1,414,644)</b>	<b>(778,711)</b>	<b>(581,616)</b>
-	276	<b>7,735</b>
1,414,644	778,435	<b>573,881</b>
1,414,644	778,711	<b>581,616</b>
-	-	-
218,075	199,467	<b>99,148</b>
-	-	<b>7,685</b>

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

קיטון (גידול) בהשקעות לזמן קצר  
 השקעה בפרוייקט בהקמה  
 רכישת רכוש קבוע  
 מימוש (רכישת) בטוחות סחירות, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

פקדונות מלקוחות  
 קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת ולסוף שנה**

**פעולות מהותיות שאינן במזומן**

השקעה בפרוייקט בהקמה

השקעה ברכוש קבוע

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

א. דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ (להלן - "דרך ארץ" או "החברה") החלה את הפעילות בדצמבר 1997. ביום 16 בפברואר 1998 נחתם חוזה הזיכיון בין ממשלת ישראל לבין החברה לסלילת כביש חוצה ישראל באורך של כ-86 ק"מ (להלן הכביש). החוזה מגדיר, בין השאר, את תנאי הענקת הזיכיון ותקופתו, התחייבויותיו וזכויותיו של בעל הזיכיון, התחייבויותיה וזכויותיה של המדינה, הבנייה וההקמה, הפעלת הכביש לרבות זכויות לגביית אגרה, איכפה וניהול התנועה. ביום 28 באוקטובר 1999 נחתם נספח לחוזה הזיכיון (ראה באור 16 ב'9).

ביום 28 באוקטובר 1999 הושלמה הסדרת הסכמי המימון (להלן - "הסגירה הפיננסית" או "Financial Close") של הפרוייקט ובמסגרתה נחתמו על ידי הצדדים המעורבים הסכמי המימון של הפרוייקט, הסכמים עם המדינה, הסכמי הבניה וההפעלה והסכמים הנלווים, הנדרשים לתחילת ביצועו של הפרוייקט (להלן - "ההסכמים"). מאז הסגירה הפיננסית החברה פעלה ופועלת למיסוד פעולותיה במסגרת מחויבויותיו של הזכיון, כולל, בין היתר, העברת מניות בין בעלי מניותיה (ראה באור 16 א' (2) להלן). בהתאם להסכמים עם המלווים היה על החברה לרכוש, בין השאר, כיסוי ביטוחי למלחמה וטרור. החברה רכשה כיסוי ביטוחי אשר אינו תואם במדויק את דרישות המלווים וקיבלה כתב ויתור מהמלווים וזאת עד ליום 31 בינואר 2005. החברה צופה ברמת סבירות גבוהה (probable) כי עד ליום 31 בינואר 2005 הנושא האמור יוסדר מול המלווים. נכון ליום חתימת הדוחות הכספיים נמסרו כל הקרקעות לחברה, למעט קרקעות המצויות מחוץ לתחומי הקו הכחול (גבולות העבודה של הפרוייקט אשר נמסרו על פי חוזה הזיכיון) הנחוצות להשלמת רמפות גישה לגשרים חקלאיים בג'ת ובטירה. חלק מההסכמים נערכו בין החברה לבין צדדים שלישיים שונים, כאשר בעלי המניות אינם צד להסכמים אלה וחלק מן ההסכמים נערכו בין בעלי המניות או גופים הקשורים אליהם, לבין החברה ו/או צדדים שלישיים. במרבית ההסכמים שנערכו עם בעלי המניות או גופים הקשורים אליהם, אחריות בעלי המניות או הגופים הקשורים אליהם כלפי הצד האחר הינה ביחד ולחוד.

בעלי המניות בחברה הינם, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן - "אפריקה ישראל"), שיכון ובינוי אחזקות בע"מ (להלן - "שיכון ובינוי") ו- Canadian Highways Investment Corporation (להלן - "CHIC") המחזיקים כל אחד ב- 33.3% בחברה. 1/6 מהחזקות אפריקה ישראל בדרך ארץ מוחזקות על ידה עבור אלון חברה הדלק לישראל בע"מ (להלן - "אלון") ולפיכך לאלון זכות לקבל סכום השווה לשישית מכל הרווחים וטובות הנאה אחרות שינבעו ממניות אלה.

תקופת הזיכיון להפעלת כביש האגרה הינה 30 שנה החל מיום 19 ביולי 1999 שנקבע כמועד הקובע. בתום תקופת הזיכיון על החברה למסור את הכביש למדינה, ללא תמורה. במסגרת הסכם הזיכיון התחייבה החברה להרחיב את הכביש בהתקיים תנאים מסוימים.

החל מיום 29 בדצמבר 2002 הנסיעה בכביש בקטעים שהופעלו מחויבת בתשלום. בתחילת שנת 2004 נפתחו לתנועה כל קטעי הכביש באורך של כ-86 ק"מ בין מחלף עירון למחלף שורק למעט מחלף אחד, חלק ממחלף נוסף, אזורי שרות וכן עבודות נוספות שהשלמתן נדרשת.

על פי חוזה הזיכיון, על החברה לפתוח קטעים שהושלמו על ידה (בכפוף לאישור המדינה). פתיחה חלקית זו נועדה, בין היתר, לאפשר לחברה ולחברת ההפעלה תקופת הרצה, השלמת ובדיקת מערכות טכנולוגיות ואחרות, והינה הכרחית כדי להכשיר את הכביש ומערכותיו לשימוש המיועד המלא. כמתחייב על פי ההסכם, פתיחה חלקית של הכביש אינה מהווה את השימוש המתוכנן המלא של הפרוייקט ועד ליום 31 בדצמבר 2003 זקפה החברה לעלות הפרוייקט את כל העלויות נטו (בניכוי חיובי לקוחות בגין נסיעות).

בימים אלו מתנהלים דיונים במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) בעניין גיבוש כללי חשבונאות באשר לאופן ההצגה והמדידה בדוחות הכספיים של פרוייקטים של רכוש ציבורי המוקמים ומופעלים על ידי המגזר הפרטי, אשר צפויים לחול בין היתר גם על הכביש. עקב העובדה שכללים אלה טרם גובשו אין החברה יכולה להעריך את השפעת כללים אלו, עם כניסתם לתוקף, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה בשנת 2004.

## באור 1 - כללי (המשך)

ב. היקף ההשקעה הצפוי של החברה בפרוייקט, על מרכיביו השונים, נאמד בכ - 1.2 מיליארד דולר (כולל ריבית). מימון ההשקעות האמורות נעשה בעיקרו, כדלקמן:

1. א. הלוואות /או אג"ח מגופים פיננסיים בחו"ל - כ - 250 מיליון דולר.
- ב. הלוואות מגופים פיננסיים בישראל - כ - 800 מיליון דולר.

2. השקעות הון עצמי על ידי בעלי המניות (חלקן כהון מניות וחלקן כהלוואות בעלים נחותות) - כ - 120 מיליון דולר. סכום ההון העצמי המדוייק יקבע על פי 10% מעלות הפרוייקט בפועל, כפי שתהיה בסוף תקופת הבניה. ההשקעה של בעלי המניות בהון תבוצע בתום תקופת הבניה אולם החברה קיבלה הלוואות גישור בגובה ההשקעה הצפויה, בערבות בנקאית שסופקה על ידי בעלי המניות בחברה. סכום ההון העצמי יושקע ביום 28 באפריל 2004 ובמועד ההשלמה המהותית תערך התאמה בין הסכום שהושקע לבין 10% מעלות הפרוייקט בפועל וסכום ההשקעה יעודכן בהתאם.

ג. בהתאם להוראות חוזה הזיכיון נחתם הסכם בין המדינה, החברה ובעלי המניות בחברה, לפיו נתנה החברה למדינה, ללא תמורה, 49 כתבי אופציה לתעודות השתתפות ברווחים ("כתבי אופציה") המקנות לבעליהם זכות לרכוש תעודות להשתתפות ב - 49% מכל חלוקת דיבידנד בחברה ותעודות להשתתפות ב - 49% מהחזרי קרן וריבית בגין חוב נחות. התקופה למימוש כתבי האופציה הינה החל משנה לאחר סיום הבניה ועד לסוף תקופת הזיכיון. מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע לפי 49% מההון שיושקע על ידי בעלי המניות בחברה, כפוף לתקרה שנקבעה.

המדינה רשאית למכור את כתבי האופציה לצד ג', בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה. כאשר תעודת השתתפות ברווחים אינה מוחזקת בידי המדינה, חברה ממשלתית או נאמן של המדינה, רשאי המחזיק בה להמירה בכל עת, ללא תשלום נוסף, לניירות ערך של החברה.

במסגרת הסכמי המימון הוענקה למלווים שקליים של הפרוייקט אופציה לרכוש מבעלי המניות הקיימים בין 16% ל - 18% מהון המניות של החברה ומהזכויות בהלוואות הבעלים הנחותות (להלן - "נכסי האופציה") בתמורה לסכום של כ - 20 מיליון דולר (כפוף להתאמות). האחוז הסופי יקבע בהתאם להיקף השקעת הבעלים בחברה. תקופת המימוש של האופציה הינה החל מפתחת הכביש במלואו ולמשך 18 חודשים.

הסכם האופציה מפרט את דרך קביעת מחיר המימוש, את זכויות והתחייבויות בעלי האופציה עם מימושה וכן, את התנאים להעברת נכסי האופציה לצדדים שלישיים. בכלל זה, נקבע כי זכויות ההצבעה הצמודות למניות שינבעו ממימוש האופציות ימשיכו להיות מופעלות על ידי בעלי המניות של החברה שמהם ירכשו אותן מניות וכן כי כל עוד מוחזקים נכסי האופציה בידי הגופים המלווים הנ"ל, לא ינבעו מהם התחייבויות כלשהן של המחזיקים.

ד. עבודות התכנון וההקמה של הפרוייקט מבוצעות על ידי קבלן שהינו שותפות רשומה שהוקמה לצורך זה (להלן - "השותפות") ועל ידי יחיד השותפות שהינם החברות הבאות:  
 דניה סיבוס בע"מ (להלן - "דניה סיבוס") - חברה מאוחדת של אפריקה ישראל, סולל בונה בע"מ (להלן - "סו"ב") - חברה מאוחדת של שיכון ובינוי החזקות בע"מ, סולל בונה - פיתוח וכבישים בע"מ (להלן - "סו"ב פיתוח") - חברה בשליטה מלאה של סו"ב, ו - Canadian Highways Investment International Corporation Pte Ltd. (להלן - "CHIC International") שהיא חברה סינגפורית מקבוצת CHIC, (להלן - "הקבלן").

החלקים של ארבע החברות האמורות לעיל בשותפות הינם כדלקמן: דניה סיבוס - 33.3%, סו"ב וסו"ב פיתוח, ביחד ולחוד - 33.3%, CHIC International - 33.3%.

בהתאם להסכם הבנייה שנחתם בין החברה לבין הקבלן, בהתאם לתנאי חוזה הזיכיון ובהתאם לדרישות המלווים, על הקבלן למסור את הכביש, לרבות מערכת האגרה כאשר היא פועלת בהתאם לדרישות המופיעות בהסכם, תוך 54 חודש ממועד ה - Financial Close. בניסבות מיוחדות בלבד שנקבעו בהסכם הבנייה, בהתבסס על חוזה הזיכיון, יהיה הקבלן רשאי לאחר במועד המסירה של הכביש. בגין כל יום איחור במסירת הכביש, שאינו בנסיבות הנ"ל, ישלם הקבלן לחברה פיצויים מוסכמים בגובה של כ - 632 אלפי ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 1996) עד לתקרה של 231 מיליון ש"ח בניכוי ההכנסות מהכביש באותו מועד.



## באור 1 - כללי (המשך)

היקף עבודות הבנייה הכולל הינו סך של 1,781 מיליוני ש"ח, צמודים למדד חודש אפריל 1996 וכן סך של 228 מיליוני דולר ארה"ב, צמודים למדד המחירים האמריקאי מיום 1 ביוני 1996 (סה"כ כ - 3.47 מיליארד ש"ח בשקלים של 31 בדצמבר 2003). אחריות השותפים בקבלן להתחייבויות הקבלן הינה ביחד ולחוד.

ה. דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ (להלן - "חברת ההפעלה"), הינה חברה אשר תפקידה להפעיל ולתחזק את כביש חוצה ישראל ואשר תתחזק אותו בתקופת הזיכיון על פי הסכם הפעלה ותחזוקה בינה לבין החברה. באשר להחזקה בחברת ההפעלה ראה באור 16א'2.

ו. בעלי המניות בחברה קיבלו על עצמם במסגרת ההסכמים שנחתמו התחייבויות שונות, בין אם בהתחייבויות ישירות ובין אם בערביות ובכלל זה ההתחייבויות הבאות (חלק מהסכמים הנזכרים להלן הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ו/או לדולר ארה"ב בהתאם להוראות ההסכמים השונים):

1. בעלי המניות בחברה התחייבו להשקיע בחברה סכום השווה ל - 10% מעלות הפרוייקט כפי שיקבע בתום תקופת הבניה (להלן - "מועד ההשקעה בהון"). 2% מהסכום יושקעו בהון מניות ו - 98% ממנו יושקעו בהלוואות נחותות. השקעת בעלי המניות תהיה בהתאם לשיעור החזקתם בחברה.

2. בעלי המניות בחברה המציאו ערבות בנקאית בסכום של כ- 122 מליון דולר, לטובת הגופים שהעמידו לחברה את הלוואת הגישור בגובה התחייבות בעלי המניות להשקעה בהון ובהלוואות הנחותות של החברה.

3. בעלי המניות בחברה, שיעבדו בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה את מניותיהם וזכויותיהם בחברה ואת זכויותיהם בגין הלוואות הנחותות שיועמדו על ידיהם לחברה וכן, כל נכס או זכות הקשורים בהם וזאת, להבטחת כל התחייבויות בעלי המניות ו/או החברה כלפי הגופים המלווים בפרוייקט. יציין, כי החברה שיעבדה את כל נכסיה לרבות זכויותיה על פי הסכם הבניה והסכמים נוספים שנחתמו במסגרת ההסכמים, לטובת המלווים.

4. בין בעלי המניות לבין המדינה נחתם נספח לחוזה הזיכיון המגדיר את התחייבויות בעלי המניות כלפי המדינה בגין חוזה הזיכיון ובכלל זה, התחייבותם להשקעה בהון ובהלוואות הנחותות של החברה.

5. בעלי המניות בחברה המציאו ערבות בנקאית לגיבוי ערבות בנקאית שהוצאה על ידי החברה למדינת ישראל בסכום של כ - 30 מליון דולר לשנה, להבטחת התחייבויות החברה. על פי חוזה הזיכיון הערבות תהיה מתמדת ומתחדשת.

6. השותפים בקבלן אחראים כלפי החברה לכל התחייבויות הקבלן על פי הסכם הבניה ובמסגרת זו המציאו לחברה ערביות בנקאיות בהיקפים משתנים העשויים להגיע עד לכ - 180 מליון דולר. בנוסף המציאו השותפים בקבלן לחברה ערבות צד ג' בסכום כולל של כ - 150 מליון דולר. השותפים בקבלן וחברות האם שלהם התחייבו לשפות את צד ג' האמור, אם תמומש ערבותו.

חברות האם של השותפים בקבלן, ערבות ביחד ולחוד לכל התחייבויות הקבלן כלפי המלווים וכן ערבות כלפי השותפים בקבלן, להתחייבויות השותף בקבלן שהינו חברה מאוחדת שלהן. בין הקבלן לבין המלווים נחתם הסכם המקנה למלווים זכויות ישירות כלפי הקבלן בגין הסכם הבניה, זאת, בנוסף לשיעבוד הזכויות של החברה על פי הסכם הבניה לטובת המלווים.

7. בעלי המניות בחברת ההפעלה המציאו לחברה ערבות עצמית מתמדת ומתחדשת בסכום שלא יעלה על 10 מליון דולר בשנה, להבטחת ביצועים שהוגדרו בהסכם ההפעלה.

בנוסף התחייבה חברת ההפעלה להמציא ערבות בנקאית לחברה בסכום של עד 20% מתקציב חברת ההפעלה מדי שנה, החל מיום הנפקת רשיון הביניים הראשון. בשנת 2002 הוצאה הערבות כאמור ובשנת הדוח עודכן סכום הערבות לסך של 3.6 מליון דולר ארה"ב.

## באור 1 - כללי (המשך)

8. בין בעלי המניות נערכו הסכמי בעלי מניות בחברה ובחברת ההפעלה וכן נערך בין השותפים בקבלן הסכם שותפות.
9. אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, CHIC ושלוש חברות שהן ה- "ULTIMATE PARENTS" של CHIC ערכו ביניהן הסכם המסדיר את הזכויות וההתחייבויות שלהן ושל החברות הקשורות שלהן המעורבות בפרייקט, למקרה שיממשו בטחונות, ערבויות או התחייבויות שניתנו על ידיהן במסגרת ההסכמים השונים בפרייקט ואשר הוגדרו כמקימות חבויות שלהן ביחד ולחוד.
10. במסגרת ההסכמים התקשרה אלון עם החברה בהסכם שעניינו הקמה והפעלה של תחנות תדלוק לאורך הכביש, בהתאם לחוזה הזיכיון.

## באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

- א. הגדרות
  1. צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
  2. בעלי ענין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל ענין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- ב. דוחות כספיים בערכים מותאמים
  1. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכח הקניה הכללי של השקל (בבאור 18 הובאה תמצית נתוני החברה בערכים נומינליים), על בסיס השינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד").
  2. אין הערכים המותאמים של נכסים לא כספיים מייצגים בהכרח את שוויים של אותם נכסים בשוק או לעסק, אלא רק את עלותם המותאמת לשינויים שחלו בכח הקניה הכללי של השקל.
  3. בדוחות המותאמים למונח "עלות" תהיה המשמעות - "עלות מותאמת".
  4. כל נתוני השוואה לתקופות קודמות (לרבות סכומי הפריטים הכספיים) מוצגים כשהם מותאמים למדד של תום תקופת הדיווח הנוכחית.
- ג. שימוש באומדנים
  1. בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני עלויות בתקופת הדיווח. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו.
- ד. עקרונות ההתאמה
  1. פריטים לא כספיים (כגון: רכוש קבוע, פרייקט בהקמה, הוצאות נדחות והון מניות) הותאמו על פי השינויים שחלו במדד, מהמדד בגין חודש ביצוע כל עסקה עד למדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2003. נכסים והתחייבויות כספיים מוצגים בערכם הנומינלי.

## באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

### ה. השקעות לזמן קצר

מהוות פקדונות לזמן קצר ומזומנים בבנקים המוגבלים בשימוש והמיועדים להשקעות בפרוייקט.

### ו. בטוחות סחירות

הסעיף כלל אגרות חוב סחירות שהוחזקו לזמן קצר כהשקעה שוטפת והוצגו על בסיס שווי המימוש בבורסה לתאריך המאזן. השינויים בערך של הבטוחות הסחירות נכללים בעלויות האשראי אשר נזקפות לפרוייקט בהקמה.

### ז. רכוש קבוע

1. הנכסים הקבועים מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.
2. עלויות המתייחסות לרכישה או הקמה של נכסים קבועים בתקופה שעד להפעלתם נזקפות לעלות נכסים אלה.
3. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות עם התהוותן לעלויות הקמת הפרוייקט.
4. כלים וחלקי חילוף מהווים מלאי בסיסי ומוצגים במסגרת הרכוש הקבוע.
5. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

### שיעורי הפחת השנתיים הם:

	%	
מחשבים וציוד נלווה	33.33 - 15	(בעיקר 33.33%)
משדרים	15	
שיפורים במושכר	10	
ריהוט וציוד משרדי	7	

### ח. פרוייקט בהקמה

פרוייקט בהקמה מוצג על בסיס עלות מותאמת הכוללת עלויות ייעוץ, תכנון ומשפטייות ועלויות עבודה והקמה, ישירות ועקיפות. עלויות מימון בגין הלוואות ואשראי (כולל הפחתת הוצאות גיוס מימון) המשמשים למימון הקמת הפרוייקט ועלויות אחרות נטו (בניכוי חיובי לקוחות בגין נסיעות) נזקפות לעלות הפרוייקט וזאת עד להשלמת הקמת הפרוייקט.

### ט. הוצאות נדחות

בעיקר הוצאות לגיוס מימון (מטופלות כפריט לא כספי) המופחתות על פני תקופות הלוואות.

### י. פקדונות מלקוחות

פקדונות שהחברה גובה מלקוחותיה עבור משדרים נושאים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ואינם מופחתיים.

## באור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

### יא. הפרשה לחובות מסופקים

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות כלליות לחובות מסופקים בהתאם לסוגי הלקוחות השונים ומהות החיוב המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק.

### יב. היוון עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי בהתאם לתקן חשבונאות מס' 3 בדבר "היוון עלויות אשראי" לפרויקט בהקמה. בהתאם לתקן זה יש להוון עלויות אשראי לנכסים כשירים. כל עלויות האשראי בחברה הוונו לפרויקט בהקמה.

### יג. 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 שוי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן, למעט נכסי מס ונכסים כספיים. 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.

ליישום התקן אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

### יד. הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים

בחודש דצמבר 2002 פרסם המוסד לתקינה את תקן חשבונאות מספר 17 הקובע כי יישום תקן 12 לפיו תופסק ההתאמה של דוחות כספיים להשפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי החל ביום 1 בינואר 2003, יידחה ליום 1 בינואר 2004. לפיכך, ההתאמה של דוחות כספיים תופסק החל מיום 1 בינואר 2004 ועד ליום 31 בדצמבר 2003 תמשיך החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילויי הדעת של לשכת רואי חשבון בישראל. הסכומים המותאמים הכלולים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 ישמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. ליישום תקן 12 עלולה להיות השפעה מהותית על התוצאות המדווחות של החברה. עצמת ההשפעה תלויה בשיעור האינפלציה ובהרכב הנכסים ומקורות המימון של החברה.

### טו. מטבע חוץ והצמדה

- (1) יתרות הצמודות למדד הוצגו במאזן לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.
- (2) יתרות במטבע חוץ או הצמודות לו הותאמו על פי שערי החליפין היציגים כפי שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
- (3) להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארה"ב (להלן – דולר).

שער הדולר	מדד המחירים לצרכן		
	בגין	ידוע	
4.379	112.95	113.18	31 בדצמבר 2003
4.737	115.12	115.44	31 בדצמבר 2002
4.416	108.10	108.21	31 בדצמבר 2001

## באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

טו. מטבע חוץ והצמדה (המשך)

	%	%	%	
	<b>(7.56)</b>	<b>(1.87)</b>	<b>(1.96)</b>	<b>השינוי במשך השנה</b>
	7.27	6.50	6.69	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2003
	9.27	1.41	1.41	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2002
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2001

(4) הפרשי שער והצמדה שנתהוו כתוצאה מההתאמות הנ"ל נזקפו לעלות הפרוייקט (ראה ח' לעיל).

## באור 3 - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	שעורי ריבית %	
65	471	-	בשקל חדש
2	15	-	בדולר
282,459	188,855	4.85-5.82	פקדונות בשקל חדש
3,761	6,135	0.67-0.70	פקדונות בדולר
<b>286,287</b>	<b>195,476</b>		

## באור 4 - לקוחות

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
318	57,125	חובות פתוחים
2	41	המחאות לגביה ושטרות לקבל מלקוחות
-	5,123	הכנסות לקבל
320	62,289	
-	(33,354)	
<b>320</b>	<b>28,935</b>	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

## באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
519	198	בעלי ענין
28,935	6,476	מוסדות
4,570	4,455	הוצאות מראש
782	343	חייבים אחרים ויתרות חובה
<b>34,806</b>	<b>11,472</b>	

**באור 6 - רכוש קבוע**

					א. הרכב
סה"כ	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	משרדים	
24,875	494	91	8,286	16,004	<b>עלות</b>
<b>15,182</b>	<b>16</b>	-	<b>8,012</b>	<b>7,154</b>	יתרה לתחילת השנה תוספות
<b>40,057</b>	<b>510</b>	<b>91</b>	<b>16,298</b>	<b>23,158</b>	יתרה לסוף השנה
2,318	70	25	2,223	-	<b>פחת שנצבר</b>
<b>2,896</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>2,177</b>	<b>674</b>	יתרה לתחילת השנה תוספות
<b>5,214</b>	<b>106</b>	<b>34</b>	<b>4,400</b>	<b>674</b>	יתרה לסוף השנה
<b>34,843</b>	<b>404</b>	<b>57</b>	<b>11,898</b>	<b>22,484</b>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2003
<b>1,752</b>					מלאי בסיסי- כלים וחלקי חילוף
<b>36,595</b>					
22,557	424	66	6,063	16,004	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2002

ב. באשר לשעבודים על הנכסים ראה באור 11(3).

**באור 7 - פרוייקט בהקמה**

		א. הרכב
31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
127,774	-	מקדמות בגין עבודות בביצוע*
3,805,735	<b>4,762,573</b>	עלויות הקמה שנצברו
<b>3,933,509</b>	<b>4,762,573</b>	

\* מקדמה זו קוזזה מעלות העבודות ב- 36 שיעורים שווים כשהיא צמודה לדולר, במשך 36 חודשים החל מנובמבר שנת 2000 ועד אוקטובר שנת 2003.

ב. עלויות הקמה שנצברו כוללות עלויות שהונו כלהלן:

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
708,233	<b>954,918</b>	הוצאות מימון, נטו (כולל הפחתת עלויות גיוס מימון)

ג. באשר לשעבוד על נכסי החברה לרבות זכויותיה בפרוייקט בהקמה ראה באור 11(3).

### באור 8 - הוצאות נדחות

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר		הפחתה שנצברה	עלות	עמלות*
2002	2003			
93,768	88,803	20,772	109,575	

\* עמלות בקשר עם העמדת הלוואות, ערבויות ובטחונות לפרוייקט. בקשר למדיניות ההפחתה - ראה באור 2ט'.

### באור 9 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	חובות פתוחים שטרות לפרעון
3,453	10,554	
2,521	1,420	
5,974	11,974	

### באור 10 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	מוסדות עובדים, מוסדות ואחרים בגין שכר ומשכורות זכאים אחרים ויתרות זכות
7,509	7,400	
1,004	657	
4,027	2,168	
12,540	10,225	

### באור 11 - אגרות חוב

- א. אגרות החוב הונפקו למוסדות פיננסיים בצפון אמריקה, צמודות לדולר, נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 9.852% ועומדות לפרעון בשנים 2009 עד 2027. באשר לפרטים נוספים ראה באור 16ב'(2).
- ב. בטחונות
1. החברה שיעבדה את כל נכסיה לרבות זכויותיה על פי הסכם הבניה והסכמים נוספים שנחתמו במסגרת ההסכמים, לטובת המלווים.
2. באשר לשיעבודים וערבויות שנעשו על ידי בעלי המניות בגין התחייבויות החברה ראה באור 11.

## באור 12 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

א. היתרות הינן בגין קווי אשראי והלוואות לצורך מימון הפרוייקט (כאמור בבאור 1ב') שהועמדו לחברה על ידי מוסדות פיננסיים ואשר רוכזו על ידי בנק הפועלים בערבון מוגבל. באשר לפרטים נוספים ראה באור 16ב'(1).

ב. יתרות לפי בסיס הצמדה ושעורי ריבית

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	שעור ריבית	בסיס הצמדה
2,621,831	3,407,422	5.58%-7.33%	מדד המחירים לצרכן
515,541	524,006	7.69%	דולר ארה"ב
3,137,372	3,931,428		
-	524,006		בניכוי חלויות שוטפות
3,137,372	3,407,422		

ג. מועדי פרעון

31 בדצמבר 2003	
524,006	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
9,366	שנה רביעית
14,901	שנה חמישית
3,383,155	מעל חמש שנים
3,931,428	

ד. בטחונות

1. החברה שיעבדה את כל נכסיה לרבות זכויותיה על פי הסכם הבניה והסכמים נוספים שנחתמו במסגרת ההסכמים, לטובת המלווים.
2. באשר לשיעבודים וערבויות שנעשו על ידי בעלי המניות בגין התחייבויות החברה ראה באור 11.



### באור 13 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות החברה לסיום יחסי עובד-מעביד מכוסות בעיקרן על ידי תשלומים שוטפים סדירים לחברות בטוח בגין פוליסות בטוח מנהלים והתחייבויות לפיצויים. התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד הכלולה במאזן מייצגת את יתרת התחייבות שאינה מכוסה על ידי פוליסות ביטוח כאמור לעיל. חישוב ההתחייבויות נעשה על פי שכר חודשי אחרון כשהוא מוכפל במספר שנות זכאות העובד לפיצויים.

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
1,356	1,768	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
1,222	1,613	בניכוי - יעודה שהופקדה
134	155	

### באור 14 - מסים על הכנסה

- א. לחברה אין הכנסות החייבות במס והיא טרם נישומה לצרכי מס.
- ב. על החברה חל חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985.

### באור 15 - יתרות ועסקות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	א. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים
519	198	במסגרת הרכוש השוטף (1)
127,774	-	במסגרת פרוייקט בהקמה מקדמות בגין עבודות בביצוע (2)
84,316 55	67,310 60	במסגרת ההתחייבויות השוטפות צדדים קשורים זכאים ויתרות זכות - הפרשה לחופשה
7	11	במסגרת התחייבויות לזמן ארוך התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

- (1) יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה - 198 אלפי ש"ח.
- (2) ראה באור 6' לדוחות הכספיים.

## באור 15 - יתרות ועסקות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2002	2003
<b>ב. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים</b>		
1. עלויות הקמה	1,023,709	743,367
2. אגרות שבהן חוייבו בעלי עניין בגין נסיעות הינן במהלך העסקים הרגיל של החברה.		
<b>ג. ערבויות של בעלי ענין וצדדים קשורים</b>		
באשר לערבויות שניתנו על ידי בעלי המניות של החברה למדינת ישראל, למלווים ולאחרים בגין התקשרויות החברה בקשר עם הפרויקט ראה באור 1 ובאור 16א'.		
<b>ד. התקשרויות עם בעלי ענין וצדדים קשורים</b>		
1. באשר להתקשרויות עם הקבלן ועם יחיד הקבלן בקשר להקמת הכביש - ראה באור 1 ו-16א'(1).		
2. באשר להתקשרויות שבעלי הענין של החברה צד להן - ראה באור 16א'.		
<b>ה. הטבות לבעלי ענין</b>		
הטבות לבעל עניין המועסק בתאגיד	1,100	1,279

## באור 16 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים

<b>א. רשימת הסכמים שבעלי ענין בחברה או חברות מאוחדות של בעלי ענין הינם צד להם</b>	
1. <u>הסכם הבניה</u> בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בניה לשם ביצוע התכנון, ההקמה ובנית השלב הראשון של הפרוייקט. ההסכם נחתם בין החברה לבין הקבלן. בהתאם להסכם הבניה, על הקבלן למסור לחברה את הכביש לרבות מערכת האגרה, כאשר היא פועלת בהתאם לדרישות המופיעות בהסכם, תוך 54 חודש ממועד הסגירה הפיננסית. בנסיבות מיוחדות יהא הקבלן רשאי לדחות את מועד המסירה בכפוף לקבלת אישורים כמפורט בהסכם הבניה. היקף עבודות הבניה הינו סך של 1,781 מיליוני ש"ח, צמודים למדד חודש אפריל 1996 וכן סך של 228 מיליוני דולר ארה"ב, צמודים למדד המחירים האמריקאי מיום 1 ביוני 1996 (סה"כ כ- 3.47 מיליארד ש"ח בשקלים של 31 בדצמבר 2003). אחריות השותפים בקבלן להתחייבויות הקבלן הינה ביחד ולחוד.	
2. <u>הסכם הפעלה ותחזוקה</u> בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם הפעלה והתחזוקה לשם ביצוע הפעלה והתחזוקה של הכביש. ההסכם נחתם בין החברה לבין חברת הפעלה. ההסכם נכנס לתוקפו 12 חודשים לאחר הסגירה הפיננסית. הסכם הפעלה הינו לתקופת הזיכיון (כפוף למועדי יציאה מוקדמים כמוגדר בו). בעלי המניות בחברת הפעלה הם: אפריקה ישראל - בשיעור 24.5%, שיכון ובינוי בשיעור 24.5%, Canadian Israel Highways Management Ltd. בשיעור 51%. בעלי המניות בחברה התחייבו כלפי המדינה כי אם בתוך שנה מהסגירה הפיננסית לא ימצא על ידם גורם חיצוני אליו תועבר השליטה בחברת הפעלה (גורם שיאושר על ידי המדינה), יפחת שיעור החזקה של קבוצת CHIC בדרך ארץ כך שלא יעלה על 25%, והחלק אשר יופחת, יועבר לאפריקה ישראל ושיכון ובינוי בחלקים שווים ביניהם. בתאריך 2 באוקטובר 2000 הגישה החברה בהתאם להסכם הזיכיון בקשה להעביר מניות כאמור. העברה זו טרם בוצעה והיא נדונה בין החברה לבין הרשות הממונה. מתקיימים דיונים עם הרשות הממונה לגבי שינויים אפשריים בהסכם הזיכיון לפיהם יחולו שינויים בהרכב דירקטוריון חברת הפעלה ובדרכי עבודתה וקבלת החלטות על ידה. מתנהלים מגעים לצירוף בעלי מניות נוספים בחברת הפעלה בשיעור החזקה של כ-20% ממניות חברת הפעלה לכל אחד מהם. השלמת המגעים והרכישה כפופות לקבלת אישורים שונים.	

## באור 16 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

- א. רשימת הסכמים שבעלי ענין בחברה או חברות מאוחדות של בעלי ענין הינם צד להם (המשך)
3. הסכם הפעלה ותחזוקה של אזורי שירות  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם הפעלה והתחזוקה של אזורי שירות לתקופת הזיכיון. ההסכם נחתם בין החברה לבין אלון וחברת אלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ (להלן - "אלון תפעול") ביחד ולחוד. בהסכם נקבע מנגנון חלוקת רווחים.
4. הסכם בעלי המניות  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין בעלי המניות בחברה. הסכם זה מסדיר את ההתחייבויות והזכויות של בעלי המניות של החברה. כאמור בעלי המניות הינם אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, CHIC. להסכם מצורף מזכר הבנה בין אפריקה ישראל לאלון.
5. הסכם בעלי המניות (בקשר עם חברת הפעלה)  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין בעלי המניות בחברה. הסכם זה מסדיר את התחייבויותיהם וזכויותיהם של בעלי המניות בחברת הפעלה.
6. BRIDGE FACILITY AGREEMENT  
הסכם הלוואת גישור, שנחתם ביום 28.10.99, לפיו התקבלה על ידי החברה ממלוים ישראלים הלוואה דולרית לתקופה של 54 חודש. כבטחונות, ניתנו ערבויות בנקאיות על ידי בעלי המניות של החברה בסך של כ- 122 מיליון דולר.
7. LETTER OF UNDERTAKING  
בתאריך 28.10.99 ניתנה התחייבות של החברה לנאמנות של בנק הפועלים בע"מ (להלן - "SECURITY AGENT") כלפי המדינה לנהוג במניות החברה הרשומות על שמה כמתחייב על פי חוזה הזיכיון.
8. DIRECT AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה לבין הקבלן וה- SECURITY AGENT הסכם המהווה אישור והסכמה של הקבלן לכך שהחברה מסבה את זכויותיה והתחייבויותיה בהסכם לטובת המלוים (מלווי הלוואה השקלית ורכשי אגרות החוב הדולריות). במקרה של הפרת הסכמי המימון יוכלו המלוים לפעול כצד בהסכם במקומה של החברה.
9. DIRECT AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה, אלון, אלון תפעול לבין ה- SECURITY AGENT המהווה אישור והסכמה של מפעיל תחנות שירות (ראה 3 לעיל) לכך, שהחברה מסבה את זכויותיה והתחייבויותיה בהסכם לטובת המלוים. במקרה של הפרת הסכמי המימון יוכלו המלוים לפעול כצד בהסכם במקומה של החברה.
10. DIRECT AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה, חברת הפעלה לבין ה- SECURITY AGENT המהווה אישור והסכמה של חברת הפעלה לכך, שהחברה מסבה את זכויותיה והתחייבויותיה בהסכם לטובת המלוים. במקרה של הפרת הסכמי המימון יוכלו המלוים לפעול כצד בהסכם במקומה של החברה.
11. DIRECT AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה, חברת ריתאון מערכות (להלן- ריתאון), הקבלן, וה- SECURITY AGENT המהווה אישור והסכמה של ריתאון ושל הקבלן לכך, שהחברה מסבה את זכויותיה והתחייבויותיה בהסכם לטובת המלוים. במקרה של הפרת הסכמי המימון יוכלו המלוים לפעול כצד בהסכם במקומה של החברה.

## באור 16 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

- א. רשימת הסכמים שבעלי ענין בחברה או חברות מאוחדות של בעלי ענין הינם צד להם (המשך)
12. EQUITY SUBSCRIPTION AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה, אפריקה ישראל כבעלת מניות ומלווה הלוואה נחותה, שיכון ובינוי כבעלת מניות ומלווה הלוואה נחותה, CHIC כבעלת מניות, CHIC SINGAPORE HOLDING COMPANY Pte Ltd. (להלן - CHIC SINGAPORE) כמלווה של הלוואה נחותה, CIC Corporation, לבין החברה לנאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתוקף תפקידה כ- SECURITY AGENT ובנק הפועלים בע"מ בתוקף תפקידו כ- INTERCREDITOR AGENT AND BRIDGE AGENT, המתייחס להשקעת הון עצמי בחברה, הן בדרך של השקעה כנגד הון מניות והן בדרך של הלוואת בעלים נחותה. חלקו של כל בעל מניות בהון העצמי יהיה בהתאם לחלקו היחסי בדרך ארץ. סה"כ ההון העצמי הנדרש בחברת דרך ארץ הינו 10% מעלות הפרוייקט. 2% מסך ההון העצמי יושקעו בדרך של הנפקת הון מניות ו-98% מההון העצמי יושקע בהלוואות נחותות (ראה להלן).
13. SUBORDINATED LOAN AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה כלווה לבין אפריקה ישראל, שיכון ובינוי ו- CHIC SINGAPORE, כמלווים. ההסכם הינו בקשר עם העמדת הלוואת בעלים נחותה לחברה בהיקף של 98% מההון העצמי לתקופה של 25.5 שנה. חלקו של כל בעל מניות בהלוואה יהיה בהתאם לחלקו היחסי בהון העצמי הנדרש בדרך ארץ.
14. SHAREHOLDERS PLEDGE AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה כלווה, אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, כבעלי מניות ומלווי הלוואה נחותה, CHIC SINGAPORE כמלווה הלוואה נחותה, CHIC כבעל מניות וחברת CIC Corporation, לבין ה- SECURITY AGENT. ההסכם הינו בדבר שעבוד זכויותיהם של בעלי המניות בחברה לטובת המלווים (מלווי ההלוואה השקלית ורוכשי אגרות החוב הדולריות). במסגרת ההסכם יועברו ו/או ישועבדו לטובת ה- SECURITY AGENT מניות החברה והזכויות לקבלת החזר של ההלוואה הנחותה.
15. LEAKAGE GUARANTEE  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם למתן ערבות עצמית לטובת החברה אשר הוסבה לטובת ה- SECURITY AGENT לצורך הבטחת גביית האגרה על ידי חברת ההפעלה בסך שלא יעלה על כ- 10 מיליון דולר ארה"ב לשנה. הערבות תהא ביחד ולחוד עם הערבויות האחרות אשר תינתנה על ידי השותפים האחרים בחברת ההפעלה, ותהא בתוקף ממועד נתינתה עד לתום תקופת הזיכיון ותחודש בכל מקרה בו תמומש.
16. NIS LENDERS' OPTION AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה, בעלי המניות שלה, CHIC SINGAPORE, לבין חלק מהמלווים השקליים וה- SECURITY AGENT בדבר מתן אופציה למלווים לרכוש חלק מהון המניות של החברה וחלק מההלוואות הנחותות שהועמדו לחברה, על ידי בעלי מניותיה, בתמורה של כ-20 מיליון דולר ארה"ב (ראה באור 1ג' לעיל).
17. INTERCREDITOR AGREEMENT  
בתאריך 28.10.1999 נחתם הסכם בין החברה ומלווי ההלוואה הנחותה לבין המלווים אשר מסדיר את היחסים בין המממנים של הפרוייקט.
- ב. רשימת הסכמים מהותיים שנחתמו על ידי החברה
1. NIS FACILITY AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין קבוצת מלווים שקליים בדבר העמדת הלוואות צמודות מדד בסכום של עד 3,621 מיליוני ש"ח. ההלוואה ניתנה חלקה בריבית משתנה (עד לסכום של כ- 3,451 מיליוני ש"ח) וחלקה בריבית קבועה (עד לסכום של כ- 170 מיליוני ש"ח). שיעור הריבית הקבועה יהיה כ- 6.4%, ושיעור הריבית המשתנה (קבועה ל- 15 שנה בלבד) נקבע לפי תשואת אג"ח ממשלתי בבורסה ועוד מרווח ממוצע שבין 1.8% ל- 2.1%. שיעור המרווח הממוצע יקבע על פי רמת איתנות הפרוייקט. שיעור המרווח ישתנה ואינו קבוע לאורך תקופת הזיכיון. שיעור המרווח לשנה המדווחת הינו 1.6%. משך תקופת ההלוואה הוא כ- 28 שנה, כאשר לאחר 20 שנה יוחזר 30% מסכום הקרן. באשר לנספח להסכם זה - ראה סעיף 3 להלן.

## באור 16 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

- ב. רשימת הסכמים מהותיים שנחתמו על ידי החברה (המשך)
2. NOTE PURCHASE AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם אגרות חוב דולריות /הלוואה דולרית (להלן ההלוואה הדולרית), אשר אורגנה על ידי NEWCOURT קנדה, בהשתתפות משקיעים מוסדיים מארה"ב. סכום ההלוואה הוא 250 מיליון דולר, בריבית קבועה בשיעור 9.852%. ההלוואה הינה ל- 28 שנה והיא ניתנה במהלך השנתיים הראשונות של הפרוייקט. במשך חמש שנות הפעלה הראשונות, תשולם רק חלק מהריבית. החזר הקרן יחל בסוף 2009. באשר לנספח להסכם זה - ראה סעיף 3 להלן.
  3. COMMON TERMS  
בתאריך 28.10.99 נחתם נספח להסכמי ההלוואה השקלית והסכם אגרות החוב הדולריות, אשר מפרט את המצגים, ההתחייבויות, ההפרות, תנאי ונוהלי הפרוייקט אליהם תהיה כפופה החברה. הסכם זה מגדיר בין השאר, מהם התנאים על פיהם תיחשב החברה כמפרה את הסכמי המימון, ואלו צעדים יכולים הבנקים לנקוט במקרים אלו, כולל חילוט ערבויות, הפסקת מימון הפרוייקט והעמדה לפרעון מיידי של כל יתרת האשראי הבלתי נפרע נכון לאותו מועד, הפסקת תשלומי חשבוניות החברה, צעדים אשר יכולים לגרום לחברה להפר הסכמים הקשורים לפרוייקט.
  4. ACCOUNTS AGREEMENT  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה לבין המלווים והבנקים של החברה אשר מפרט את מערכת חשבונות הבנק שתנהל החברה.
  5. CHARGE  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה לבין ה- SECURITY AGENT, המהווה שיעבוד קבוע על כל נכסי החברה (למעט חשבון לחלוקת דיבידנדים וחשבון הכספים המיועדים להחזר למדינה בגין ערבות התנועה). ההסכם מפרט את התחייבויות החברה ואת זכויות ה- SECURITY AGENT במקרה של הפרת הסכמי המימון.
  6. BRIDGE CHARGE  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה לבין ה- BRIDGE AGENT וה- SECURITY AGENT, המסדיר את סדרי העדיפויות בשעבודים בתקופה עד החזר כל הלוואות הגישור.
  7. FLOATING CHARGE  
הסכם לשעבוד צף על כל נכסי החברה לטובת המדינה.
  8. DOLLAR ACCOUNT PLEDGE AGREEMENT  
הסכם שיעבוד חשבונות דרך ארץ במטבע חוץ שינוהלו בניו יורק לטובת המלווים.
  9. נספח לחוזה הזיכיון  
בתאריך 28.10.99 נחתם נספח לחוזה הזיכיון (ראה באור 1א') בין החברה לבין המדינה. הנספח כולל בין השאר את תנאי התאמת האגרה לשינוי בריבית השקלית והדולרית, כפי שתשולם על ידי החברה בפועל, לעומת הריביות שהיוו בסיס להגשת המכרז על ידי החברה, מבנה הבעלות בחברת הפעלה, מימון אלטרנטיבי בסך של כ- 200 מיליון דולר מתוך המימון השקלי, אופן התחשבות עם המדינה בגין רשות הפעלת תחנות תדלוק וכן שינויים אחרים להסכם הזיכיון.
  10. הסכם רשיון התוכנה  
בתאריך 28.10.99 נחתם הסכם בין החברה לבין ריתאון והקבלן, בדבר הענקת רשיון שימוש לחברה בקניין הרוחני הכלול במערכת האגרה.
  11. PAYMENT AND ASSUMPTION AGREEMENTS  
בתאריך 28.10.99 נחתמו הסכמים בין החברה, המדינה והמלווים, אשר מסדירים את היחסים עם המדינה במקרה של הפרת חוזה הזיכיון, על ידי החברה או המדינה.

## באור 16 - התקשרויות, התחייבויות מותנות ושעבודים (המשך)

### ב. רשימת הסכמים מהותיים שנחתמו על ידי החברה (המשך)

#### 12. הסכם עם משרד התחבורה

בתאריך 12.9.2001 נחתם הסכם בין החברה, המפעיל ומשרד התחבורה אשר מסדיר את אופן השימוש במאגר המידע של משרד התחבורה ויצירת הממשקים הדרושים.

### ג. התחייבויות מותנות

במהלך חודשים יוני - דצמבר 2003 קיבלה החברה מספר דרישות ארנונה בגין כביש 6 ממועצות מקומיות לאורך תוואי הכביש בסכום כולל של כ-30 מליוני ש"ח בגין קטעים מסויימים בכביש ותקופות מסויימות.

בעקבות קבלת הדרישות הנ"ל עתרה החברה ביום 14 ביולי 2003 לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעתירה מנהלית בה התבקש בית המשפט להצהיר כי דרישות תשלום הארנונה בגין כביש 6 בטלות.

הטענה העיקרית של החברה היא כי כביש 6 אינו בר חיוב בארנונה לאור הוראה מפורשת בחוק (פקודה עירונית) המוציאה רחוב (לרבות כביש ודרך) מתכולת הנכסים בני החיוב בארנונה. כמו כן, טוענת החברה טענות נוספות בקשר לדרישות שנתקבלו, לרבות חוסר סבירות קיצונית במעשי הרשויות, חריגה ושימוש לרעה בסמכות ופטור למגרש ציבורי.

ביום 7 בינואר 2004 עבר בכנסת חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2004 (תיקוני חקיקה), התשס"ד - 2004, אשר תיקן את פקודת העיריות באופן בו הגדרת "רחוב", הפטור מארנונה, כוללת גם כביש אגרה.

ביום 27 בינואר 2004 התקיים דיון בעתירה. נציגי המועצות הסכימו לבטל את הודעות החיוב ששלחו לדרך ארץ, למעט הודעות חיוב לסוף שנת 2002 בסך 600,000 ש"ח ששלחה מועצה אזורית שהם והעתירה נמחקה ללא צו להוצאות.

בכוונת החברה להגיש עתירה חדשה נגד החיוב שנותר.

לדעת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים ניתן להעריך כי סיכויי העתירה החדשה הם טובים.

### ד. שעבודים - ראה באור 1 ו' וסעיף ב' לעיל.

### ה. ערבויות - ראה באור 1 ו' וסעיף ב' לעיל.

ו. הנהלת החברה החליטה על התקשרות (באמצעות חברה מאוחדת בשליטה מלאה אשר תוקם לצורך זה) לרכישה מהקבלן של תשתית לכבלים אופטיים אשר הוקמה בתוואי הכביש. סכום ההתקשרות הינו כ-4 מליוני דולר ארה"ב. ההתקשרות כפופה לקבלת אישור (שהינו טכני בלבד) מהרשות הממונה והמלווים.

## באור 17 - מידע על מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים פיננסיים הכוללים חייבים ויתרות חובה, השקעות לזמן קצר והתחייבויות פיננסיות הכוללות בין היתר, אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים ומבעלי ענין וזכאים שונים.

א. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר וההתחייבויות לזמן ארוך של החברה אינו שונה באופן מהותי מערכם המוצג בדוחות הכספיים.

ב. סיכון מטבע מייצג את הסיכון של תנודות בשווי של מכשירים פיננסיים בעקבות שינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ. כמו כן, חלק מהסכומים בהסכמים הנזכרים בבאורים לדוחות הכספיים צמודים למדד המחירים לצרכן/או לדולר ארה"ב. לפרטים נוספים בדבר מכשירים פיננסיים החשופים לסיכון מטבע ראה באורים 3, 10 ו-11.

ג. סיכון ריבית הוא הסיכון הכרוך בשינויים בשיעורי הריבית והשפעתו על המכשירים הפיננסיים שבידי החברה. לחברה הלוואות לזמן ארוך נושאי ריבית משתנה. לפרטים נוספים בדבר מכשירים פיננסיים החשופים לסיכון ריבית ראה באורים 3, 10 ו-11.

**באור 18 - תמצית נתוני החברה על בסיס נומינלי**

א. מאזנים

31 בדצמבר 2002	31 בדצמבר 2003	
291,658	195,476	<b>רכוש שוטף</b>
33,015	-	השקעות לזמן קצר
326	28,935	בטוחות סחירות
35,469	11,472	לקוחות
360,468	235,883	חייבים ויתרות חובה
22,462	36,725	<b>רכוש קבוע</b>
4,014,722	4,767,387	<b>פרוייקט בהקמה</b>
88,619	83,909	<b>הוצאות נדחות</b>
4,486,271	5,123,904	
-	524,006	<b>התחייבויות שוטפות</b>
86,509	67,310	חלויות שוטפות של אשראי מתאגיד בנקאי
6,086	11,974	צדדים קשורים
12,775	10,275	התחייבויות לספקים ונותני שרותים
105,370	613,565	זכאים ויתרות זכות
1,184,250	1,094,750	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
3,196,233	3,407,422	אגרות חוב
281	8,011	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
136	155	פקדונות מלקוחות
4,380,900	4,510,338	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
1	1	<b>הון עצמי</b>
4,486,271	5,123,904	

ב. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים	הון מניות
1	-	1

יתרה ליום 31 בדצמבר 2000, 2001, 2002 ו-2003

ג. הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2003 ו-2002	
רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
32,700	1,002

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

בקשר לאופציות שניתנו על ידי החברה - ראה באור 1ג'.