

רותם פיתוח ובנין (1990) בע"מ

דו"ח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2005

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

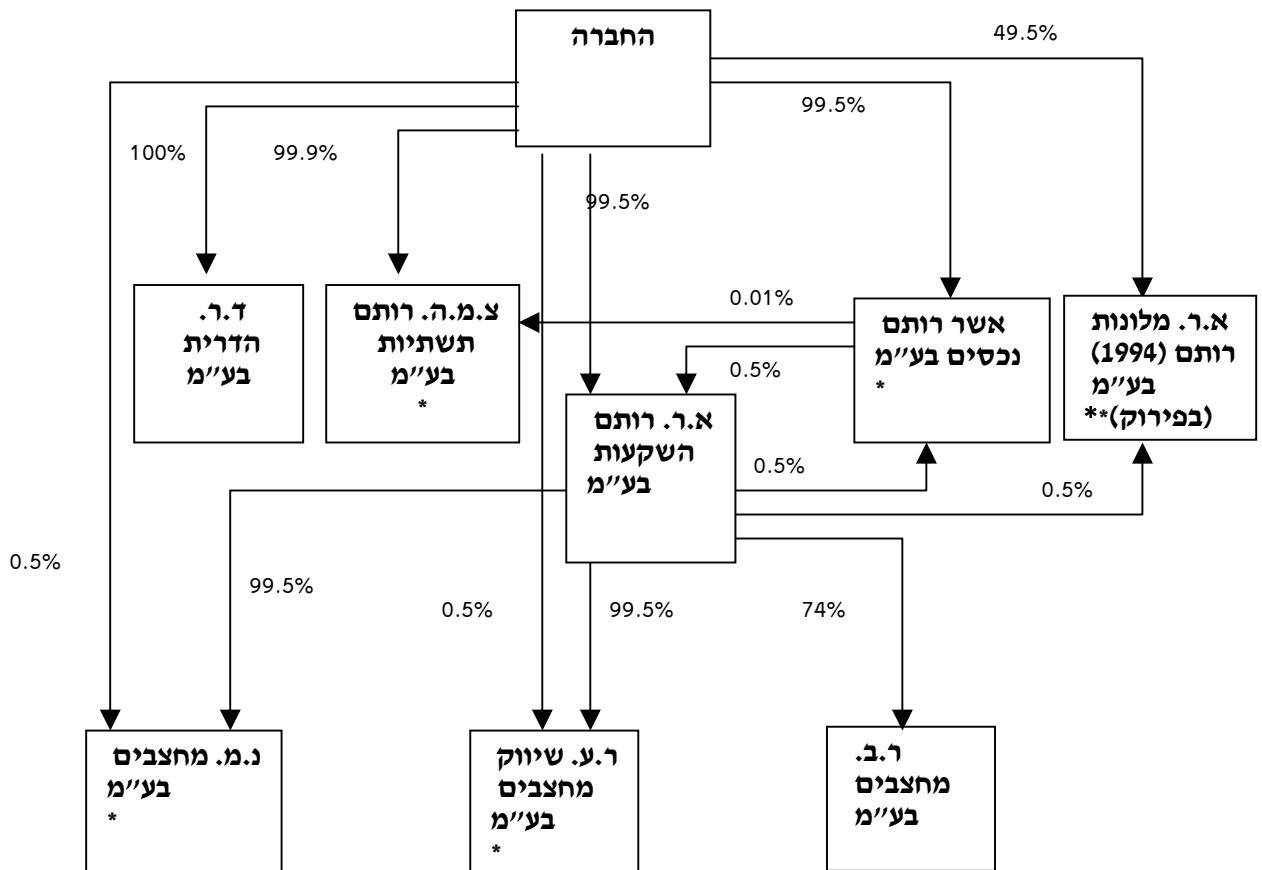
1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

א. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 31.12.1990. ביום 1.3.1992 הפכה החברה לציבורית.

נכון למועד הדו"ח, לחברה פעילות בתחום המחצבים וכן בבעלותה ו/או בבעלות חברות בנות של החברה (להלן: "הקבוצה") מספר נכסי נדל"ן, בעיקר קרקעות. כמו כן, החברה מעניקה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן.

ב. תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה



חברה לא פעילה *

50% מהון המניות המונפק של חברה זו מוחזק על ידי ולפיכך רדום. שיעור האחזקה האפקטיבי של החברה בחברה זו הינו 100%. **

ג. להלן יפורטו המחזיקים (אשר כולם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה) למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בתאריך הדו"ח, בהון המניות

המונפק או בכוח ההצבעה או בסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה:

שם החברה	שם המחזיק	בהון, בהצבעה וזכות למנות דירקטורים
ר.ב. מחצבים בע"מ	בר צור עוזי	26%

ד. אופיים ותוצאותיהם של הליכי פירוק, כינוס נכסים, הסדר נושים וכיוצא בזה ביום 20 בדצמבר 2001, הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בירושלים בקשה למתן צו לפירוק חברת א.ר. מלוונות רותם (1994) בע"מ.

לפרטים נוספים בקשר להליכי הפירוק של חברת א.ר. מלוונות רותם (1994) בע"מ, כאמור ראה בסעיף 7.2.2 ג' להלן.

2. **תחומי פעילות**
כאמור לעיל, נכון למועד הדו"ח, לקבוצה פעילות בתחום המחצבים, וכן בבעלותה של הקבוצה מספר נכסי נדל"ן, בעיקר קרקעות. כמו כן, החברה מעניקה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן.

3. **השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו**
במהלך השנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון התאגיד ולמיטב ידיעת החברה לא נעשתה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. **חלוקת דיבידנד**
החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במהלך השנתיים האחרונות.

חלק שני: מידע אחר

5. **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד (באלפי ש"ח)**

5.1 שנת 2005

תחום הפעילות	הכנסות			סך העלויות המיוחסות			רווח תפעולי	סך הנכסים	חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
	מחיצוניים	מתחומי פעילות אחרים	סה"כ	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	סה"כ			
תחום המחצבות	405	-	405	207	-	207	198	189	69
תחום הנדל"ן	20,067	-	20,067	20,067	-	20,067	-	10,675	-
תחום מתן שירותי הניהול	470	-	470	-	-	-	470	266	-

תחום הפעילות	הכנסות			סך העלויות המיוחסות			רווח תפעולי	סך הנכסים	חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
	מחיצוניים	מתחומי פעילות אחרים	סה"כ	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	סה"כ			
תחום המחצבות	355	-	355	133	-	133	222	217	92
תחום הנדל"ן	-	-	-	-	-	-	-	24,170	-
תחום מתן שירותי הניהול	-	-	-	-	-	-	-	-	-

תחום הפעילות	הכנסות			סך העלויות המיוחסות			רווח תפעולי	סך הנכסים	חלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
	מחיצוניים	מתחומי פעילות אחרים	סה"כ	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	סה"כ			
תחום המחצבות	328	-	328	262	-	262	66	368	-
תחום הנדל"ן	-	-	-	-	-	-	-	24,313	-
תחום מתן שירותי הניהול	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

6.1 תחום הנדל"ן: החברה חשופה לשינויים במצבו הכללי של המשק בישראל וענף הנדל"ן בפרט. בשנים האחרונות, קיימת האטה בענף הנדל"ן בישראל במקביל להאטה במשק כולו- על אף שבתקופה האחרונה ניכר שיפור הדרגתי במצב המשק הבא לידי ביטוי, בין היתר, בשיעורי צמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי. כמו כן, חל גידול בביקוש לנכסים מניבים אשר קשור בין השאר לביקושים גוברים מצד יהודים עתירי הון הפועלים מחו"ל. בין הגורמים הנוספים אשר תרמו לזרימת הון לישראל ניתן למנות את התחזקות האירו לעומת הדולר ועליית שער הריבית בארה"ב. מגמות אלו התווספו להתעצמות גל האנטישמיות באירופה ולאחדה הגוברת שמפגין בתקופה האחרונה העולם כלפי ישראל.

6.2 תחום המחצבות: ענף המחצבות בארץ, שרוי בהאטה מזה מספר שנים. האטה בתחום התשתיות והבניין תרמו להחמרה במצבו של הענף.

כמו כן, בשנים האחרונות חל שינוי מדיניות של מנהל מקרקעי ישראל, בדבר מתן וחדוש רשיונות חכירה לבעלי רשיונות קיימים וחדשים.

הערכות החברה בדבר מגמות השוק, כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות החברה בהתחשב בנסיון העבר בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף המחצבות בישראל. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

6.3 תחום מתן שירותי הניהול: תחום זה מושפע מהדרישה לשירותי ניהול מצד מקבלי השירותים, אפשרות הפסקת פעילות מקבלי שירותי הניהול והאפשרות שבעל השליטה בחברה אשר העביר אליה את מתן שירותי הניהול ידרוש כי שירותי הניהול יחזרו להינתן על ידו בנפרד מהחברה (ראה סעיף 7.3.2 להלן).

לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 8.10 להלן.

פרק שלישי: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. כאמור לעיל, נכון למועד הדו"ח, לקבוצה פעילות בתחום המחצבות, וכן בבעלותה מספר נכסי נדל"ן, בעיקר קרקעות. כמו כן, החברה מעניקה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן. להלן מובא תיאור מפורט של עסקי החברה. התיאור מובא בנפרד לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה (לגבי תחום המחצבות – בסעיף 7.1 להלן, לגבי תחום הנדל"ן – בסעיף 7.2 להלן ולגבי תחום מתן שירותי הניהול – בסעיף 7.3 להלן).

7.1 פעילות בתחום המחצבות

7.1.1 מידע כללי

א. מבנה תחום המחצבות והשינויים שחלו בו

לחברה פעילות בתחום המחצבות. במסגרת פעילות זו, נכרת ומופקת אבן גיר. פעילות זו בוצעה בעבר על ידי החברה הנכדה בשם ר.ב. מחצבים בנגב בע"מ (להלן: "**ר.ב. מחצבים**") והומחתה לחברה (ראה סעיף 8.6 ב' להלן).

תחום המחצבות מוסדר על פי פקודת המכרות. על פי פקודת המכרות אדם לא יחקור, יחפש או יכרה אלא אם כן יש בידו תעודת היתר לחיפוש או לחקירה או רשיון לחיפוש, זכות כריה או חוזה חכירה לכריה שקיבלם על פי הוראות פקודת המכרות. פעולות חיפוש ו/או כריה (לפי הענין) מתבצעות בהתאם לתעודת היתר לחיפוש, תעודת היתר לחקירה, רשיון חיפוש, תעודת תגלית, זכות חכירה או חוזה חכירה לכריה (לפי הענין) שנתקבל מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות (להלן: "**המפקח**") בהתאם לפקודת המכרות.

הקצאת קרקע לחציבה של חומרי חציבה נעשית באופן עקרוני במכרז פומבי ועל פי החלטת ועדת המכרזים וזאת בהתאם לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק המכרזים**") ותקנותיו (וזאת להבדיל מקרקע לחיפוש מחצבים כגון יהלומים ונחושת אשר הקצאתה אינה טעונה מכרז). הקצאה ללא מכרז של קרקע לחציבה נעשית רק במקרים מיוחדים המותרים על פי חוק המכרזים ותקנותיו או במקרים מיוחדים, כאשר מדובר בפעולות חיפוש ו/או כריה של חומרי חציבה מיוחדים בקרקע של מנהל מקרקעי ישראל, בהם המפקח בתיאום עם מנהל מקרקעי ישראל מחליטים כי מדובר בחיפוש וכריה של מחצבים (שגילויים דורש תהליך מיוחד וממושך) ולפיכך ניתן אישור מיוחד להקצאת קרקע ולא נדרש מכרז (להלן: "**אישור מיוחד**").

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

כאמור, תחום המחצבות מוסדר על פי פקודת המכרות. על פי פקודת המכרות שום אדם לא יחקור, יחפש או יכרה אלא אם כן יש בידו

תעודת היתר לחיפוש או לחקירה או רשיון לחיפוש, זכות כריה או חוזה חכירה לכריה שקיבלם על פי הוראות פקודת המכרות.

כמו כן, מכירה, קניה ושימוש של חומרי נפץ לצורך הפקה מהמחצבות נעשית בהתאם לחוק חמרי-נפץ, תשי"ד-1954 ורשיון הניתן על פיו.

ג. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות
ראה בדו"ח הדירקטוריון להלן.

ד. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
בהתאם למגמות המסתמנות בשוק המחצבים בארץ ולאור חלקה הזניח של החברה בענף המחצבים, אין הנהלת החברה צופה שינויים משמעותיים בהיקף ההכנסות מענף המחצבות.

ה. גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות המחצבות הינו איכות חומר הגלם אשר מופק מן המחצבה. אין הנהלת החברה צופה שינויים משמעותיים באיכות חומר הגלם המופק מהמחצבה, אשר לחברה זכויות בה, ממנה מפיקים במועד הדו"ח חומר גלם.

ו. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות
לחברה אין ספקים בתחום הפעילות למעט נותני שירותים בהיקפים לא מהותיים.

ז. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
(1) פעולות חיפוש ו/או כריה (לפי הענין) מתבצעות בהתאם לתעודת היתר לחיפוש, תעודת היתר לחקירה, רשיון חיפוש, תעודת תגלית, זכות חכירה או חוזה חכירה לכריה (לפי הענין) שנתקבל מהמפקח בהתאם לפקודת המכרות (ראה סעיף 7.1.1 א' לעיל).

(2) הקצאת קרקע לחציבה של חומרי חציבה נעשית באופן עקרוני במכרז פומבי ועל פי החלטת ועדת המכרזים וזאת בהתאם לחוק המכרזים ותקנותיו (ראה סעיף 7.1.1 א' לעיל).

(3) הקצאה ללא מכרז של קרקע לחציבה נעשית רק במקרים מיוחדים המותרים על פי חוק המכרזים ותקנותיו או במקרים מיוחדים כמפורט בסעיף 7.1.1 א' לעיל.

ח. מבנה התחרות בתחום המחצבות והשינויים החלים בו
במועד הדו"ח, פועלות בתחומי מדינת ישראל עוד מספר מחצבות אשר מפיקות אבן גיר. חלקה של החברה ביחס למתחרים הינו זניח.

במועד הדו"ח, פועלות בתחומי מדינת ישראל עוד מספר מחצבות אשר מפיקות אבן חול. במועד הדו"ח, החברה אינה מפיקה ממחצבת ממשית כמפורט בסעיף 7.1.2 ב'3 להלן.

7.1.2 זכויות במחצבות

נכון למועד הדו"ח, לר.ב. מחצבים זכויות בשתי מחצבות הממוקמות בדרום הארץ (להלן: "המחצבות"):

- רשיון הפקה לחציבת אבן גיר בהר צבוע (ירוחם) בתוקף עד ליום 31.12.2006.

- זכות מסוג תגלית לחציבת חרסית בנחל ממשית בתוקף עד ליום 4.9.2006.

א.

מחצבת הר צבוע

(1) ביום 21.10.2003, ניתנה לר.ב. מחצבים תעודת תגלית מהמפקח בקשר עם מחצבה הממוקמת בהר צבוע באזור ירוחם (להלן: **"תעודת התגלית"** ו"**מחצבת צבוע**", בהתאמה).

על פי מכתב מהמפקח מיום 27 בדצמבר 2004, תעודת התגלית הינה לשטח המשתרע על 27.8 דונם.

לתעודת התגלית הנ"ל קדם רשיון חציבה אשר ניתן לר.ב. מחצבים, על ידי המפקח.

על פי תעודת התגלית, לבעל התעודה מוענקות זכויות על פי סעיף 40 לפקודת המכרות.

סעיף 40 לפקודת המכרות, שכותרתו "זכויותיו של בעל תעודות תגלית", קובע, בין היתר, כי כל אימת שניתנה תעודה על תגלית תהא הזכות לבעל התעודה לקבל זכות כריה או חוזה חכירה לכריה. כמו כן, לבעל תגלית זכות להגיש במשך שנה אחת מיום מתן התעודה בקשה לזכות כריה או לחוזה חכירה לגבי המחצב הנזכר בתעודת התגלית. למשך שנה אחת מיום מתן תעודת התגלית לא ינתנו לשום אדם אחר, פרט לבעל התעודה, כל זכות כריה או חוזה חכירה לכריה, אלא אם כן ויתר בעל תעודת התגלית בכתב ובתוך אותו זמן על זכותו לבקש זכות או חוזה חכירה לגבי האזור הנידון.

(2)

ביום 1.2.2006, ניתן לר.ב. מחצבים, על ידי המפקח, רישיון הפקה להפקת אבן גיר לאבקות גיר ממחצבת צבוע וזאת למשך תקופה המתחילה ביום 1.1.2006 ומסתיימת ביום 31.12.2006 (להלן: **"רישיון ההפקה"**).

ברישיון ההפקה במחצבת צבוע מפורטים מספר תנאים:

- על בעל הרישיון להחזיק את רישיון ההפקה בשטח בכל שעות היום.

- אין הרישיון פוטר מכל היתר או דרישה על פי כל דין.

- אין הרישיון פוטר את בעליו מלבדוק אם קיימות תוכניות מאושרות או מופקדות העומדות בסתירה לפעילות הרישיון. נתגלתה סתירה כאמור, עליהם לפעול בהתאם לחוק התכנון והבניה התכ"ה-1965.

- אם בעל הרישיון מעוניין בחידוש הרישיון עליו להגיש את המסמכים הנדרשים חודשיים ימים לפני גמר תוקפו של הרישיון.

(3)

במועד הדו"ח ר.ב. מחצבים נמצאת בהליכי חתימת הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל לגבי חכירת שטח מחצבת צבוע וזאת לאחר שקיבלה אישור מיוחד.¹

(4) ביום 13 בפברואר 2006, ניתן לר.ב. מחצבים, היתר לקניה ושימוש בחומרי נפץ (להלן: "היתר חומרי נפץ"), מהמפקח העבודה האזורי- מנהל תחום באר שבע והדרום במשרד העבודה והרווחה. תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 30 באפריל 2006.

בהיתר חומרי הנפץ מפורטים מספר תנאים וסייגים למכירה, לקנייה, לטעינה, להעברה, לפריקה, לאחסנה, ולשימוש בחומרי נפץ.

(5) בפועל, במועד הדו"ח, כל פעילות הכרייה במחצבת צבוע מבוצעת על ידי מחצבות כפר גלעדי- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בהתאם להזמנת רכש כמתואר בסעיף 6.7.1.4 להלן. במועד הדו"ח, החברה נמצאת במשא ומתן לחתימת הסכם לטווח ארוך עם מחצבות כפר גלעדי - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

ב. מחצבת ממשית

(1) ביום 5 בספטמבר 2005, ניתנה לר.ב. מחצבים תעודת תגלית בקשר עם מחצבה הממוקמת בנחל ממשית (להלן: "תעודת התגלית" ו- "מחצבת ממשית", בהתאמה). תוקף תעודת התגלית במחצבת ממשית הינו עד ליום 4 בספטמבר 2006.

תעודת התגלית במחצבת ממשית ניתנה למחצב חרסית מיוחדת לתעשיית רעפים, בשטח נחל ממשית בתחום הקורדינטות ועל פי התשריט אשר בנספחים של תעודת התגלית. על פי תעודת התגלית, לבעל התעודה מוענקות זכויות על פי סעיף 40 לפקודת המכרות (כמפורט לעיל), והתנאים שיפורטו בזיכיון הכרייה שיונפק².

(3) במועד הדו"ח, אין כל פעילות במחצבת ממשית.

7.1.3 הכנסות ורווחיות מתחום המחצבות

להלן נתונים אודות הכנסות הקבוצה מתחום המחצבות:

שיעור מכלל הכנסות הקבוצה			הכנסות באלפי ₪		
2003	2004	2005	2003	2004	2005
3.6	78	1.9	328	355	405

להלן נתונים אודות סכום ושיעור הרווח הגולמי של תחום המחצבות (באלפי ₪ ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

שיעור הרווח הגולמי			סכום הרווח הגולמי באלפי ש"ח		
2003	2004	2005	2003	2004	2005
20.1	62.6	48.9	66	222	198

7.1.4 לקוחות

נכון למועד הדו"ח, לחברה אין לקוחות מלבד מחצבות כפר גלעדי- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, אשר מפיקה אבן גיר ממחצבת צבוע, וזאת על פי הזמנת רכש לאבן גיר מיום 18 בינואר 2004. על פי ההזמנה כאמור, מחצבות כפר גלעדי, מזמינה גיר לבן ממחצבת צבוע בכמות של כ- 2,000 טון לחודש החל מ- 1.9.2004, במחיר של 17 ₪ לטון לא כולל מע"מ (לא כולל העמסה והובלה). על פי הזמנת הרכש המחיר בתוקף וללא שינוי עד לספטמבר 2006. תנאי התשלום שנקבעו בהזמנה הינם שוטף +90 מתאריך הוצאת החשבונית. כאמור לעיל, במועד הדו"ח החברה נמצאת במשא ומתן

לחתימת הסכם לטווח ארוך עם מחצבות כפר גלעדי - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

7.1.5 שיווק והפצה

החברה אינה עוסקת בשיווק והפצה.

7.1.6 צבר הזמנות

לחברה אין צבר הזמנות.

7.1.7 תחרות

במועד הדו"ח, פועלות בתחומי מדינת ישראל עוד מספר מחצבות אשר מפיקות אבן גיר. חלקה של החברה ביחס למתחרים הינו זניח.

במועד הדו"ח, פועלות בתחומי מדינת ישראל עוד מספר מחצבות אשר מפיקות אבן חול. במועד הדו"ח, החברה אינה מפיקה ממחצבת ממשית.

7.1.8 עונתיות

פעילות החברה בתחום המחצבות אינה מושפעת מעונות השנה.

7.2 פעילות בתחום הנדל"ן

7.2.1 מידע כללי

א. מבנה תחום הנדל"ן והשינויים שחלו בו

ענף הנדל"ן בישראל הינו ענף המורכב ממספר תחומים ובניהם תחום הייזום. במהלך הייזום נבחנים מספר גורמים, כגון זמינות הקרקע, מצב הזכויות בקרקע, התוכניות המקומיות שחלות על הקרקע, אפשרויות לשינוי ייעוד ו/או הגדלת זכויות הבניה על השטח והכדאיות הכלכלית של רכישת הקרקע.

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") קובע, בין השאר, דרישות רישוי לגבי שורה ארוכה של פעולות במקרקעין. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות וקובע כי בנייה ללא היתר בנייה כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

ג. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

להערכת החברה, בענף הבניה צפויה להמשך אי הוודאות שאפיינה את הענף בשנים האחרונות.

ד. גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להלן פירוט גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות אשר מתקיימים בחברה, להערכת החברה:

(1) הון אנושי מנוסה ובעל ידע ונסיון בתחום הנדל"ן.

(2) הפוטנציאל הגלום בהשבחת נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה.

(3) מצב שוק הנדל"ן ורמת הביקושים והמחירים בשוק.

ה. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון וזאת, בין היתר, בשל העדרם של חסמי כניסה משמעותיים לתחום.

קיימים בתחום הייזום מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום

בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, נסיון בתחום ומוניטין חיובי בענף.

ו. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
החברה פועלת בשוק בו התחרות רבה. הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של יזמים, חברות נדל"ן וכן בעלי מקרקעין. התחרות מתמקדת בתחומים של חיפוש מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של נדל"ן.

7.2.2 נכסי נדל"ן

א. זכויות בבניין משרדים ברחוב האומן 18 בירושלים

זכויות בקומה א' (1)

לחברה זכויות חכירה על פי הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 7 בפברואר 2005, לגבי שטח של כ- 825 מ"ר, במלוא קומה א' של בנין משרדים ברחוב האומן 18 בירושלים (להלן: "המבנה"). ההסכם כאמור הינו לתקופה של 49 שנה החל מ-19 במרץ 1978 ועד 13 במרץ 2027, וכולל תקופת חכירה נוספת בת 49 שנה.

זכויות בקומה ג' (2)

לחברה זכויות חכירה על פי הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 24 בדצמבר 1997, לגבי שטח של כ- 85 מ"ר (דירה ב'), בקומה ג' של המבנה. ההסכם כאמור הינו ל-49 שנה החל מ-19 במרץ 1978 ועד 13 במרץ 2027. לחברה אופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 49 שנה.

על זכויות החברה כאמור רשומים עיקולים בגין חוב בתיק הוצאה לפועל. התיק נסגר והוגשה בקשה לביטול העיקולים אך במועד הדו"ח העיקולים טרם נמחקו בפועל.

על זכויות החברה כאמור רשום שעבוד לטובת מס הכנסה להבטחת חוב לא מהותי של החברה שבגיניו נחתם הסדר תשלומים ועתיד להסתיים במהלך החודשים הקרובים.

לחברה זכויות חכירה על פי הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 24 בדצמבר 1997, לגבי שטח של כ- 80 מ"ר (דירה א'), בקומה ג' של המבנה. ההסכם כאמור הינו ל-49 שנה החל מ-19 במרץ 1978 וכלה בתאריך 13 במרץ 2027. לחברה אופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 49 שנה.

על זכויות החברה כאמור רשומים עיקולים בגין חוב בתיק הוצאה לפועל. התיק נסגר והוגשה בקשה לביטול העיקולים אך במועד הדו"ח העיקולים טרם נמחקו בפועל.

לחברה זכויות חכירה על פי הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 24 בדצמבר 1997, לגבי שטח של כ- 85 מ"ר (דירה ג') בקומה ג' של המבנה. ההסכם כאמור הינו ל-49 שנה החל מ-19 במרץ 1978 וכלה בתאריך 13 במרץ 2027. לחברה אופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 49 שנה.

על זכויות החברה כאמור רשומים עיקולים בגין חוב בתיק הוצאה לפועל. התיק נסגר והוגשה בקשה לביטול העיקולים אך במועד הדו"ח העיקולים טרם נמחקו בפועל.

(3) במועד הדו"ח, כ- 411 מ"ר מהשטח האמור מושכרים למספר שוכרים כמפורט להלן:

על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 1 בינואר 2006 בין החברה לבין צד שלישי בלתי קשור, הושכר שטח של 55 מ"ר במבנה, לתקופה של 12 חודשים לתקופה של 12 חודשים מיום 1 בינואר 2006 ועד ליום 31 בדצמבר 2006 וזאת בתמורה לסך של \$ 400 ארה"ב לחודש. על פי ההסכם לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 12 חודשים ודמי השכירות יעלו ב- 5% לכל שנה בתוספת מע"מ

על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 29 בספטמבר 2005 בין החברה לבין צד שלישי בלתי קשור הושכר שטח של 195 מ"ר בקומה הראשונה במבנה, לתקופה של 6 חודשים מיום 1 בנובמבר 2005 ועד ליום 30 באפריל 2006 וזאת בתמורה לסך של \$1,170 ארה"ב לחודש. על פי ההסכם מוענקת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ל- 3 תקופות נוספות של 6 חודשים בכל פעם. הוסכם לגבי תקופת האופציה כי שכר הדירה לא יעלה ביותר מ- 5% עבור השנה הראשונה ולא יותר מ- 5% עבור השנה שלאחר מכן.

על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 21 בדצמבר 2005 בין החברה לבין צד שלישי בלתי קשור הושכר שטח של 61 מ"ר במבנה, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 בינואר 2006 ועד ליום 31 בדצמבר 2006 וזאת בתמורה לסך של \$305 ארה"ב לחודש. על פי ההסכם לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 12 חודשים ודמי השכירות יעלו ב- 5% לכל שנה בתוספת מע"מ.

על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 1 בינואר 2006 בין החברה לבין צד שלישי בלתי קשור הושכר שטח של 100 מ"ר במבנה, לתקופה של 12 חודשים מיום 1 בינואר 2006 ועד ליום 31 בדצמבר 2006 וזאת בתמורה לסך של 1,300 ש"ח לחודש. על פי ההסכם לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 12 חודשים ודמי השכירות יעלו ב- 10% לכל שנה בתוספת מע"מ.

להלן טבלה המרכזת את הכנסות החברה מדמי שכירות בגין השכרת שטחים במבנה (באלפי ₪):

לשנת 2003	לשנת 2004	לשנת 2005
-	100	166

ב.

קרקע חקלאית באשקלון

(1) בבעלות חברה הבת ד.ר. הדריית בע"מ (להלן: "ד.ר. הדריית") קרקע חקלאית בשטח של כ- 70 דונם באשקלון (להלן: "הקרקע").

החלקות הכלולות בקרקע נמצאות בתחום השיפוט של העיר אשקלון. יעוד הקרקע הינו אזור חקלאי וחלק קטן ממנו יעודו דרך.

על הקרקע הני"ל רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ. על פי תנאי השעבוד הני"ל, אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.

על חלק מהקרקע הנ"ל רשומות זיקות הנאה – זכות מעבר מים להשקיה.

(2) בהתאם להסכם לפיו רכשה ד.ר. הדרית את הקרקע, בשטח היתה הפקעה של מ.ע.צ. לצורך עבודות בקרקע וכן קיים הסכם עונתי לעיבוד קרקע חקלאית.

(3) על פי הסכם מחודש דצמבר 1994 בין החברה ממנה רכשה ד.ר. הדרית את הקרקע הנ"ל (להלן: "**המוכרת**") לחקלאי (להלן: "**החקלאי**"), מסרה המוכרת את הקרקע לחקלאי לצורך עיבוד עונתי. בהסכם החקלאי התחייב להשתמש בקרקע לעיבוד חקלאי והוא התחייב לשלם את כל המיסים, ההיטלים, תשלומי החובה המוטלים או שיוטלו וכן הוצאות השימוש ואחזקת הקרקע יחולו וישולמו על ידי החקלאי. על פי ההסכם, המוכרת היתה רשאית להביא לסיום את ההתקשרות ובלבד שתמסור לחקלאי הודעה 90 יום לפני מועד סיום ההתקשרות. בהסכם לפיו מכרה המוכרת את הקרקע לד.ר. הדרית את הקרקע, היא הצהירה כי ההסכם עם החקלאי אינו בתוקף. בפועל, במועד הדו"ח, החקלאי הנ"ל ממשיך לעבד את הקרקע על פי ההסכם הנ"ל.

(5) ביום 23 ביוני 2004 הוטלה לבקשת אגף המכס והמע"מ הערת שעבוד על חלקה מסוימת מהקרקע וזאת בגין חוב לאגף המכס והמע"מ בסך של 379,062 ₪.

(6) ביום 19 בנובמבר 1998, ניתן פסק דין בבית משפט השלום באשקלון, אשר אושר בבית משפט המחוזי ובבית המשפט העליון, בדבר סילוק גורמים אשר התיישבו על שטח של כ- 100 מ"ר הנמצא במקרקעין כאמור. במועד הדו"ח, טרם פונו גורמים אלו מהמקרקעין כאמור.

ג. מגרש בשכונת זכרון משה בירושלים

(1) בעבר היו בבעלות חברת הבת א.ר. מלוונות רותם (1994) בע"מ (בפירוק) (להלן: "**א.ר. מלוונות**") זכויות במגרש בשטח של כ- 1,675 מ"ר בשכונת זכרון משה בירושלים הידוע "**כמתחם קולנוע אדיסון**", עליו בנוי מבנה בן חמש קומות אשר שימש בעבר כבית קולנוע (להלן: "**המגרש**").

(2) ביום 9 במרץ 2000, אישרה הוועדה המחוזית בירושלים תוכנית הכוללת בנית בנין בן 12 קומות בייעוד למסחר ומשרדים וחניון תת קרקעי בן 5 קומות חניה, שה"כ כ- 20,195 מ"ר במתחם.

לצורך ליווי פרויקט הבניה לקחה א.ר. מלוונות הלוואה מבנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ (להלן: "**בנק לפתוח התעשייה**"). הערבים להלוואה מבנק לפתוח התעשייה היו החברה ומר יעקב משעל שהיה שותף בעבר בפרוייקט. בנוסף, א.ר. מלוונות לקחה הלוואה מ"טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ (להלן: "**בנק טפחות**"). להלוואה מבנק טפחות ערבה החברה. במסגרת קבלת ההלוואות שועבד המגרש לבנק לפתוח התעשייה ולבנק טפחות.

(3) ביום 20 בדצמבר 2001, הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בירושלים בקשה למתן צו לפירוק א.ר. מלוונות. הבקשה הוגשה בעקבות אי יכולתה של א.ר. מלוונות לפרוע את חובותיה לחברה, שהיתה ערבה לפרעון הלוואות לבנקים כמפורט לעיל.

(4) ביום 5 בנובמבר 2002, ניתן צו למינוי עו"ד שוקי רגב למפרק קבוע של א.ר. מלוונות (להלן: "המפרק").

(5) על פי הסכם מיום 4 באפריל 2004 בין א.ר. מלוונות לבין קרית יואל חברה לבנין ולפיתוח בע"מ (להלן: "קרית יואל"), נמכר המגרש לקרית יואל בתמורה לסך של כ- 4.6 מליון דולר ארה"ב וזאת בכפוף לאישור העסקה על ידי בית המשפט. ביום 11 באוגוסט 2004 הסכימה קרית יואל לשלם 200,000 דולר ארה"ב נוספים, כך שסכום התשלום הועמד על סך של 4.8 מליון דולר ארה"ב, בתנאי שא.ר. מלוונות תסלק את המשכנתאות והחובות הרובצים על הנכס. ההסכם אושר על ידי בית המשפט ביום 31 באוגוסט 2004.

נכון למועד הדו"ח, המקרקעין הועברו לקרית יואל והתמורה שולמה במלואה. ביום 13 בפברואר 2006, הגיש המפרק לבית המשפט תביעת פיצויים כנגד קרית יואל על סך של כ- 4.3 מליון ₪ בגין הפרת הוראות ההסכם שנחתם בין קרית יואל לבין א.ר. מלוונות.

(6) ביום 2 באוגוסט 2005, ביהמ"ש אישר את בקשת המפרק לחלוקת כספי תמורת המגרש לנושים. בבקשה הנ"ל ציין המפרק, בין היתר, כי:

- לגבי החברה
קיים חוב של א.ר. מלוונות לחברה אשר נכון ליום 31.12.04 עמד על כ- 27.2 מליון ₪.

- לגבי עיריית ירושלים
לטענת עיריית ירושלים, עומד סכום היטל ההשבחה המוטל על המגרש על כ- 10 מליון ש"ח. כמו כן טוענת עיריית ירושלים כי חוב זה הוא חוב מובטח, הקודם לחוב א.ר. מלוונות לחברה. בהתבסס על הודעות עיריית ירושלים, ועל שוברי התשלום שהנפיקה עיריית ירושלים לא.ר. מלוונות, עמדת המפרק היא, שחוב היטל ההשבחה לעירייה עומד על 1 מליון ₪ בלבד, וכי חוב זה יפרע ככל יתרת החובות שאינם מובטחים.

במסגרת הסדר דיוני שגובש בין המפרק לבין עיריית ירושלים, הנפיקה עיריית ירושלים את האישורים הנדרשים להעברת הנכס על שם קרית יואל בלשכת רישום המקרקעין, כנגד תשלום של 196,000 ש"ח, והמחלוקת הנ"ל (בדבר הסכום הכולל שיחולק לעירייה מתוך כספי התמורה) תתברר בשלב נפרד בבית המשפט של הפירוק.

עיריית ירושלים הגישה לבית המשפט בקשה למתן הוראות על מנת שבית המשפט יקבע כי היא נושה מובטח לענין היטל ההשבחה. במקביל הגישה עיריית ירושלים לבית המשפט ערעור על החלטת המפרק לדחות את תביעת החוב של עיריית ירושלים. במועד הדו"ח טרם הוכרע נושא זה על ידי בית המשפט.

להערכת המפרק, טובים הסיכויים שבית המשפט יקבע כי חוב עיריית ירושלים הוא חוב בלתי מובטח וכי הוא עומד על סך של 1 מליון ₪ בלבד.

(7) ביום 22 באוגוסט 2005, פנה מר יעקב משעל (להלן: "משעל") לבית המשפט בבקשה למתן הוראות וכי יקבע כי משעל הינו נושה מובטח לאור סכום בסך של כ- 189,000 ₪ ששולם על ידו לבנק לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ במסגרת מימוש ערבות שנתן לא.ר. מלונות. ביהמ"ש דחה את טענותיו של משעל וקבע כי עליו להגיש תביעת חוב למפרק כנושה רגיל. משעל הגיש ערעור לבית המשפט העליון וביקש כי בית המשפט העליון יפנה את הצדדים להליך גישור. להערכת המפרק, טובים הסיכויים שתביעה זו תדחה.

ה. זכויות לבנית דירת מגורים ביפו
בשנת 1991, רכשה החברה דירת קרקע בבנין ביפו (להלן: "הבנין") בשטח של 64.25 מ"ר. המבנה בו היתה מצויה הדירה נהרס וזאת בעקבות צו הריסה שהוצא על ידי עיריית תל אביב בגין מבנה מסוכן. לחברה חלק יחסי במגרש עליו היה בנוי המבנה ובזכויות הבניה בהתאם לחלק היחסי שהיוותה הדירה הנ"ל מהמבנה.

ו. שותפות בחברת G-Shore Development Corporation
החברה העניקה בעבר הלוואה בסך כ- 959 אלפי דולר ארה"ב אלפי ₪ (להלן: "ההלוואה") לחברה שנתאגדה בארה"ב בשם G-Shore Development Corporation (להלן: "G-Shore"), לצורך רכישת קרקע לבניה למגורים בטמפה, פלורידה בארה"ב. בתמורה היתה זכאית החברה להחזר ההלוואה בתוספת ריבית ובונוס ל- 70% מרווחי G-Shore ממכירה הקרקע. כן הוקצו לחברה 50% ממניות G-Shore. החברה לא היתה שותפה בפועל לניהול של G-Shore אשר נוהלה בארה"ב על ידי השותף הנוסף ב- G-Shore. הקרקע שנרכשה על ידי G-Shore כאמור לעיל נמכרה כמקשה אחת לצד שלישי, בתשלומים המשולמים ממכירת כל בית שנבנה על מגרש בקרקע הנ"ל.

על פי תחשיבי החברה מגיעה לה סך נוסף של כ- 200 אלפי דולר בגין חלקה ברווחי מכירת הקרקע כאמור אך לצרכי פשרה עם השותף וכחלק ממכירת חלקה ב- G-Shore לשותף, נאותה לקבל סך נוסף של 100 אלף דולר בלבד.

ביום 7.3.2006 החברה חתמה על הסכם עם שותפתה ב- G-Shore (להלן: "הקונה"), למכירת אחזקותיה של החברה ב- G-Shore (להלן: "הסכם מכירת המניות" ו"המניות", בהתאמה). על פי הסכם מכירת המניות, החברה מכרה את המניות כאמור בתמורה ל- 100 דולר ארה"ב ובונוס התחייב הקונה לגרום ל- G-Shore לפרוע הלוואה בסך 100,000 דולר ארה"ב אשר העמידה החברה ל- G-Shore. פרעון ההלוואה יעשה ב- 4 תשלומים בסך 30,000, 20,000, 20,000 ו- 30,000 דולר ארה"ב ב- 1.3.2008, 1.3.2009, 1.3.2010 וב- 1.3.2011, בהתאמה. על פי הסכם מכירת המניות, המניות נמכרו AS-IS, והקונה ויתר על כל טענה לפגם ו/או אי התאמה כנגד החברה בקשר למניות ו/או בקשר לחברה. כחלק מההסכם ויתרו הצדדים על כל תביעה ו/או טענה האחד כלפי משנהו ו/או כלפי הנהלת הצד האחר ו/או נושאי המשרה שלו. בשולי ההסכם, חתם בעל המניות בקונה כי הינו אחראי לכל התחייבויות הקונה בהתאם להסכם מכירת המניות אך בהסכם נקבע כי ניתן יהיה לממש את ערבותו רק לאחר חלוף המועד התשלום האחרון כאמור לעיל.

בשנים 2003, 2004 ו- 2005 נזקפו סכומים של כ- 684 אלפי ₪, 1,640 אלפי ₪ ו- 132 אלפי ₪, בהתאמה, על חשבון החזר ההלוואה וחלקה של החברה ברווחי הפרוייקט.

ז.

זכרון דברים עם ישיבת בעלזא בירושלים:

ביום 18 באוקטובר 1993, נחתם זכרון דברים בין חברת א.ר. רותם השקעות בע"מ (להלן: "א.ר. השקעות") לבין ישיבה דחסידי בעלזא (להלן: "בעלזא"), אשר בבעלותה קרקע ברחוב אגריפס בירושלים (להלן: "הנכס"). על פי זכרון הדברים, א.ר. השקעות תבנה עבור בעלזא ישיבה בשטח מבונה שלא יעלה על 11,000 מ"ר או לפי בחירת בעלזא שתי ישיבות בשטח מבונה שלא יעלה על 10,000 מ"ר בשטח אחר מחוץ לנכס. בתמורה לבניית הישיבות תעביר בעלזא לא.ר. השקעות את מכלול זכויותיה בנכס. הבעלות בנכס תועבר לא.ר. השקעות עם מסירת מפתחות הישיבה לבעלזא. על פי זכרון הדברים, הצדדים ינהלו מו"מ משותף עם עיריית ירושלים על מנת להביא לשינוי התב"ע ולהגדיל את אחוזי הבניה על הנכס. א.ר. השקעות התחייבה לשמור על בית הכנסת הקיים ברחוב אגריפס כבית כנסת אורתודוקסי לכל דבר בגודלו הנוכחי ובמצבו הקיים. בגין זכרון הדברים הנ"ל נרשמה הערת אזהרה על הקרקע לטובת א.ר. השקעות.

במועד הדו"ח, מתקיים מו"מ עם עיריית ירושלים בדבר הקצאת מקרקעין לבעלזא לצורך בניית הישיבות כאמור.

ח.

הסכמים לשינוי ייעוד קרקע חקלאית ובניה באזור יהוד:

(1) עד לחודש דצמבר 2005 החזיקה חברת הבת א.ר. רותם השקעות בע"מ 24% מהון המניות המונפק של חברת נכסי יהוד בע"מ (להלן: "נכסי יהוד") אשר לה זכויות בשטחי קרקע חקלאית ביהוד המיועדים לשינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתעשייתית. הקרקע כאמור מוחזקת מזה עשרות שנים בידי מספר חקלאים המעבדים אותה מכח הסכם עם מ.מ.י. המתחדש מדי שנה.

החברה לא היתה מעורבת בשנים האחרונות בניהול של נכסי יהוד.

(2)

ביום 23.2.2006, נחתם הסכם בין א.ר. רותם השקעות בע"מ לבין אילן בן דרור (להלן: "הקונה"), המבטא הסכמות בין הצדדים כפי שסוכמו בחודש דצמבר 2005, למכירת 24 מניות רגילות של חברת נכסי יהוד (להלן: "המניות" ו-"הסכם מכירת המניות" בהתאמה). המניות נמכרו לקונה בתמורה לערך הנקוב (24 ₪). על פי הסכם מכירת המניות, הוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו ימכור הקונה את המניות (לרבות מניות נוספות אשר יתקבלו בגין המניות כאמור כמניות הטבה ו/או כתוצאה משינוי הון המניות של חברת נכסי יהוד) לצד שלישי כלשהו, תהיה א.ר. רותם השקעות בע"מ זכאית ל- 90% מתמורת המכירה. כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי במידה וחברת נכסי יהוד תחלק רווחים ו/או מניות הטבה, א.ר. רותם השקעות בע"מ תהיה זכאית לקבל 83.33% מכל רווח ו/או מכל כמות של מניות הטבה אשר יתקבלו על ידי הקונה בגין המניות. על פי הסכם רכישת המניות הקונה רוכש את המניות הנמכרות במצבן AS-IS וכן את כל יתר זכויותיה והתחייבויותיה של א.ר. רותם השקעות בע"מ בקשר עם המניות, ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי א.ר. רותם השקעות בע"מ לגבי מצבה המשפטי ו/או העסקי של חברת נכסי יהוד ו/או עסקיה של חברת נכסי יהוד.

ט.

קרקע בגבעת המטוס בירושלים

(1) חברת הבת צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ (להלן: "צ.מ.ה.") מחזיקה בקרקע בגבעת המטוס בירושלים בשטח של כ- 6

דונם עליו בנוי מבנה ארעי. הקרקע אינה רשומה על שם צ.מ.ה.

(2) בחודש ינואר 2001, נחתם הסכם בין צ.מ.ה לבין צד שלישי לא קשור (להלן: "המורשה") למתן רשות שימוש ללא תמורה במבנה הבנוי על גבי המקרקעין. על פי ההסכם המורשה יעשה שימוש במבנה למגוריו ולא יהיה רשאי להעביר זכות מזכויותיו על פי ההסכם לצד ג' במישרין ו/או בעקיפין. על פי ההסכם השימוש במבנה יהיה ללא הגבלת זמן. על פי ההסכם בכל מקרה בו תקבל צ.מ.ה פיצוי ו/או תשלום עבור פינוי המבנה מאת בעלי הקרקע ו/או מאת רשויות התכנון והבניה ו/או מאת מדינת ישראל עבור פינוי המבנה ו/או פינוי הקרקע, כי אז יהיה המורשה זכאי לתשלום בגין אותו חלק של הפיצוי שתקבל צ.מ.ה. ואשר מתייחס להשבחות שביצע המורשה במבנה. המורשה הסכים כי קבלת הפיצוי כאמור תהווה פיצוי יחיד עבור פינוי המבנה והקרקע והוא ויתר מראש על כל טענה תביעה או דרישה אחרת כלפי צ.מ.ה.

7.2.3 הכנסות ורווחיות מתחום הנדל"ן להלן נתונים אודות הכנסות הקבוצה מתחום הנדל"ן:

שיעור מכלל הכנסות הקבוצה			הכנסות באלפי ₪		
2003	2004	2005	2003	2004	2005
-	-	95	-	-	20,067

7.3 פעילות בתחום מתן שירותי הניהול

7.3.1 מידע כללי

א. החברה מעניקה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן.

ב. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות
ראה בדו"ח הדירקטוריון להלן.

ג. גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
שירותי הניהול מוענקים על ידי החברה, באמצעות מר אייל רותם, בעל השליטה בחברה, באופן אישי ולפיכך תלויים בהמשך מתן השירותים כאמור על ידו.

7.3.2 הסכמים למתן שירותי ניהול

א. כחלק ממהלך של הרחבת ופיתוח עסקי החברה, העביר והמחה איל רותם, בעל השליטה בחברה, לחברה את מתן שירותי הניהול, כספי וארגוני (להלן: "שירותי הניהול"), שהוא העניק בעצמו ו/או באמצעות חברת נר הלילה בע"מ (להלן: "נר הלילה"), שהינה חברה פרטית בשליטתו, כמפורט להלן:

(1) שירותי ניהול הניתנים על ידו לחברת דג סוף בע"מ (להלן: "דג סוף"), בתמורה לסך של \$5,100 בצירוף מע"מ לחודש;

(2) שירותי ניהול שניתנים על ידי נר הלילה לחברת שדות נפט בע"מ³ (שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת "שדות נפט חיפושים (1992)") (להלן: "שדות נפט"), בגין ניהול שוטף, בתמורה לסך של \$7,000 בצירוף מע"מ לחודש;

חברה בשליטת נר הלילה שהינה כאמור חברה פרטית בשליטת איל רותם – בעל השליטה בחברה.

(3) שירותי ניהול שניתנים על ידי נר הלילה לשדות נפט בגין ניהול שדות נפט חיפושים (1992) – שותפות מוגבלת, בתמורה לסך של \$7,000 בצירוף מע"מ לחודש.

הוסכם כי החברה תיקח על עצמה ותיכנס בנעל אייל רותם ו/או בנעלי נר הלילה בכל הקשור להסכמי הניהול, לצורך מתן שירותי הניהול, ובאותם תנאים.

בפועל, החל מ- 1.1.2005 החברה מעניקה את שירותי הניהול לדג סוף והחל מ- 1.10.2005 היא מעניקה את שירותי הניהול לשדות נפט.

שירותי הניהול ניתנים על ידי אייל רותם באופן אישי, בהיקף של משרה חלקית, ולא נדרשים משאבים נוספים לצורך מתן שירותי הניהול מעבר לכך.

הוסכם כי לאייל רותם תהיה הזכות לדרוש, בכל עת, להחזיר את המצב לקדמותו באופן ששירותי הניהול יחזרו להינתן על ידי אייל רותם או באמצעות חברה בשליטתו כפי המצב טרם ההעברה, וזאת ללא צורך באישור נוסף מצד החברה.

כחלק בלתי נפרד מהעברת מתן שירותי הניהול כאמור לחברה, התחייב אייל רותם כדלקמן:

(1) להעניק לחברה שיפוי בכל מקרה שייגרם לה נזק כתוצאה ממתן שירותי הניהול אשר הועברו אליה על ידו.

(2) להעניק לחברה שיפוי בכל מקרה שייגרם לה נזק כתוצאה מתביעה שלו כנגד החברה לפיה מתקיימים בין החברה לבין יחסי מעביד-עובד בשל העובדה כי שירותי הניהול כאמור ניתנים על ידו באופן אישי.

כן הוסכם כי לא תשולם לאייל רותם כל תמורה בגין העברת מתן שירותי הניהול כאמור לחברה וכי דמי הניהול המשולמים לו במועד ההעברה על ידי החברה, לא ישתנו כתוצאה מהמהלך הנ"ל.

דירקטוריון החברה אישר, בהתאם לסעיף 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, כי אין בעסקת העברת שירותי הניהול כאמור לחברה אלא כדי לזכות את החברה ולפיכך היא אינה טעונה אישור האסיפה הכללית, בהתחשב בעובדות כדלקמן:

(1) החברה תיהנה מקבלת דמי ניהול בגין שירותי הניהול בעוד השירותים ימשיכו להינתן באופן אישי על ידי מר אייל רותם מבלי שיידרשו לכך משאבים נוספים מהחברה.

(2) מר אייל רותם לא יקבל כל תמורה בתמורה להעברת מתן שירותי הניהול לחברה.

(3) מר אייל רותם התחייב להעניק לחברה שיפוי בכל מקרה שייגרם לה נזק כתוצאה ממתן שירותי הניהול.

(4) מר אייל רותם התחייב להעניק לחברה שיפוי בכל מקרה שייגרם לה נזק כתוצאה מתביעה של מר רותם עצמו כנגד החברה לפיה מתקיימים בין החברה לבין יחסי מעביד-עובד בשל העובדה כי שירותי הניהול כאמור יינתנו על ידו באופן אישי.

ב. בהסכם מיום 20.10.1996 בין החברה לחברת נר הלילה בע"מ, חברה בשליטת אייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה, נקבע כי הואיל והחברה מעניקה לנר הלילה בע"מ שירותי משרד שונים הוחלט בין הצדדים כי נר הלילה בע"מ תשתתף בהוצאותיה של החברה ותשלם לה דמי ניהול בסכום של 1,500 ₪ לחודש, בגין הפעילות בשנת 1996. על פי ההסכם, סכום הניהול ישתנה מעת לעת בהתאם להיקף רמת הפעילות הנדרשת בגין ענייני נר הלילה בע"מ. בפועל נהגו הצדדים על פי ההסכם הנ"ל עד סוף שנת 2004.

ג. בהסכם מיום 20.10.1996 בין החברה לחברת דג סוף בע"מ, חברה שאיל רותם, בעל השליטה בחברה, מחזיק ב-67% מהון המניות המונפק שלה ואיתי רותם, דירקטור בחברה, מחזיק ב-11% מהון המניות המונפק שלה נקבע כי הואיל והחברה מעניקה לדג סוף בע"מ שירותי משרד, הנה"ח וכיו"ב הוחלט בין הצדדים כי דג סוף בע"מ תשתתף בהוצאותיה של החברה ותשלם לה דמי ניהול בסכום של 12,000 ₪ לחודש, בגין הפעילות בשנת 1996. על פי ההסכם, סכום הניהול ישתנה מעת לעת בהתאם להיקף רמת הפעילות הנדרשת בגין ענייני דג סוף בע"מ. בפועל נהגו הצדדים על פי ההסכם הנ"ל עד סוף שנת 2004.

ד. בהתאם להסכם שנחתם ביום 11.10.99 בין שדות נפט לבין החברה, מעמידה החברה לרשות שדות נפט ושדות נפט חיפושיים (1992) – שותפות מוגבלת, בתוקף מיום 12.8.99, משרד בתוך שטח משרדיה הנמצאים בקיבוץ הראל, וכן שירותי משרד, כולל החזקת משרדים, נקיון, תשלומי טלפון, פקסימיליה, מיסים עירוניים, מים, חשמל וכוח אדם, אם כוח אדם כאמור יידרש לדעתה של שדות נפט, בתמורה לסך של 3,500 דולר ארה"ב לחודש.

7.3.3 הכנסות ורווחיות מתחום מתן שירותי הניהול

להלן נתונים אודות הכנסות הקבוצה מתחום מתן שירותי הניהול:

שיעור מכלל הכנסות הקבוצה			הכנסות באלפי ש"ח			
2003	2004	2005	2003	2004	2005	
-	-	2	-	-	470	דמי ניהול
			292	348	253	השתתפות בהוצאות

להלן נתונים אודות סכום ושיעור הרווח הגולמי מדמי ניהול (באלפי ₪ ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

שיעור הרווח הגולמי			סכום הרווח הגולמי באלפי ש"ח			
2003	2004	2005	2003	2004	2005	
-	-	100	-	-	470	דמי ניהול

7.3.4 לקוחות

נכון למועד הדו"ח, מעניקה החברה את שירותי הניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה כמפורט בסעיף 7.3.2 לעיל.

8. עניינים הנוגעים לפעילות החברה וחברות הבנות שלה בכללותם

8.1 נכסים לא מוחשיים

כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל, נכון למועד הדו"ח, לר.ב. מחצבים זכויות בשתי מחצבות הממוקמות בדרום הארץ.

- 8.2 הון אנושי
א. במועד הדו"ח החברה אינה מעסיקה עובדים.
- ב. אייל רותם, בעל השליטה בחברה, מעניק לחברה שירותי ניהול שוטפים בגין ניהול, יזמות והשקעות נוספות של החברה.
- 8.3 מימון
נכון ליום 31 בדצמבר 2005, פעילות החברה ממומנת בעיקר מהלוואות בעלים.
- 8.4 מיסוי
ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2005.
- 8.5 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
כמפורט לעיל בסעיף 7.1.1 ב' ובסעיף 7.2.1 ב', החברה וחברות הבנות כפופות בתחומי הפעילות בהן הן עוסקות למספר חוקים.
- 8.6 הסכמים מהותיים
א. שירותי ניהול- נכון למועד הדו"ח, מעניקה החברה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה כמפורט בסעיף 7.3.2 לעיל.
- ב. ביום 1 בינואר 2005, נחתם הסכם המחאה בין החברה לבין ר.ב. מחצבים בנגב בע"מ (להלן: "ר.ב. מחצבים"). על פי ההסכם, הואיל ור.ב. מחצבים חייבת לחברה סך של 1,075,300 ₪ והואיל ומקור סילוק ההלוואה היחיד הקיים נכון למועד ההסכם בידי ר.ב. מחצבים הינם הכנסותיה ממחצבת הר צבוע (להלן: "המחצבה"); הוסכם כי ר.ב. מחצבים תמחה את כל זכויותיה, הכנסותיה וחובותיה במחצבה לחברה. על פי ההסכם, החברה תהיה אחראית לתשלום או להעמדת אמצעי התשלום לר.ב. מחצבים עבור כל התשלומים הנדרשים בגין המחצבה כגון ארנונה, תשלומים מ.מ.י. וכיוצ"ב. החברה תהיה זכאית לכל ההכנסות הנובעות מהמחצבה. בהסכם נקבע כי הוא יהיה בתוקף עד להחזרת כל חובות ר.ב. מחצבים לחברה, ויוארך בהסכמת הצדדים, לאחר מכן.
- 8.7 הליכים משפטיים
להלן פירוט ההליכים המשפטיים אשר החברה והחברות הבנות והקשורות שלה צד להם:
- א. המר"פ 202/97 ש.ז. קורן בע"מ נגד החברה ואיל רותם (בעל השליטה בחברה)
בקשה של החברה לביטול פסק בוררות שניתן כנגדה על סך שערכו כ- 2.5 מליון ₪ הנוגע לעבודות (בניית בתי עץ במעלה אדומים) אשר ש.ז. קורן בע"מ וזלמן קורן התחייבו לבצע עבור החברה אולם לא סיימו את ביצועם. בית המשפט המחוזי קבע כי יש לתקן את פסק הבורר. לאור חלוף השנים חלפו מועדים רלוונטיים לערעור ולכן להערכת יועציה המשפטיים של החברה לא נראה כי צפוי סיכון של ממש לחברה. בהנחה שלא תושג הסכמת החברה לחידוש הגישור ו/או אם תושג הסכמה לגישור והגישור לא יסיים את הסכסוך, יהא קשה לאכוף את פסק הבוררות שהרי הוא הוחזר לבורר על מנת לתקנו. להערכת יועציה המשפטיים של החברה קשה להעריך בסבירות גבוהה את הסיכון. יצוין כי עצם העובדה שבית המשפט החזיר את הפסק לבורר עשויה לגרום לשינוי תוצאת הפסק. נוכח הזמן שחלף- סביר כי לא קיים סיכון לחברה בתיק זה.
- ב. ת.א. 3232/97 גבעוני נ' בר-צור והחברה הבת ר.ב. מחצבים
תביעה להכרזה על שותפות שהקימו הצדדים, בשנת 1991, כתקפה או לחלופין לקביעת סכום לכל טון של כרייה שבוצעה על ידי השותפות.
- ב-30.01.05 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בבאר שבע ובו הוחלט כדלקמן; לחברת ר.ב. מחצבים אחריות לפצות את התובע על נזקיו

הממוניים ביחד עם בר צור עוזי (הנתבע 1) כיוון שגרמה להפרת החוזה בין השותפים וכיוון שהשתמשה בזכויות התובע בשותפות. לעניין רווחי השותפות קבע בית המשפט כי יש לזקוף לזכותו של התובע, בן צור, 350,000 ₪ – חלקו בהוצאות הנהלה וכלליות של השותפות. כמו כן קבע המומחה כי רווחי השותפות בשנים 1996-2000 עומדים על 1,626,669 ₪. בנוגע להמחאת הזכויות מול העיקול- נקבע שמדובר בהמחאת זכות על דרך שעבוד ולכן זכויותיו של התובע כשותף, נושה ובעל זכויות מכח העיקול גוברות. על כן הכספים שעוקלו והוחזקו בידי חברת קוניאל אנטוניו בע"מ שייכים לתובע. כמו כן קבע השופט כי הערכת שווי נכסי השותפות עומדת על 100,000 ₪ ונפסק כי חלקו של התובע ברווחים הוא כ-1/3 מרווחי ר.ב. מחצבים במסגרת השותפות וכן 1/3 משווי נכסי השותפות. ועל כן הסכומים שעל החברה להעביר לתובע הם: שליש מרווחי השותפות בהפחתת שכר התובע ובהוספת שווי נכסי השותפות עומד על 458,889 ₪, אגרת המשפט של התובע העומדת על 36,118 ₪ והוצאות שכ"ט בגובה 100,000 ₪ בתוספת מע"מ. כל זאת בתוספת ריבית והצמדה. לבסוף הורה בית המשפט כי כספי ר.ב. מחצבים המצויים בידי חברת קוניאל אנטוניו בע"מ וחברת אקרשטיין תעשיות בע"מ יועברו לב"כ התובע, כחלק מחובות הנתבעים כלפיו.

במועד הדו"ח, ר.ב. מחצבים אינה עומדת בהתחייבויותיה על פי פסק הדין ולפיכך נפתח כנגדה תיק הוצאה לפועל בגין החוב הפסוק.

ג. ת.א. (י-ם) 23688/00 סדנא מלגון נ' החברה והחברה הבת צ.מ.ה. רותם
תביעה על סך של 596,501 ₪. סכום התביעה בערכים נומינאליים 137,357 ₪, כאשר סכום זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מגיע לסך של 497,567 ₪. לסכום זה יש להוסיף מע"מ שלא שולם לטענת התביעה בסך של 32,549 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית משנת 1998, אשר מסתכם בסך של 98,934 ₪. הוגש כתב הגנה ב- 25.2.2004.

יסודה של התביעה בבנוס אשר התובעת טוענת כי היא זכאית לו. התובעת ביצעה עבור הנתבעת עבודות תשתית כחלק מעבודות אשר החברה ביצעה בדרך בית לחם בירושלים. לטענת החברה, לא הבשילו התנאים לקבלת הבנוס. המחלוקת היא למעשה פרשנות של החוזה, באשר לשאלה מהו התאריך הקובע למתן הבנוס, מה דינם של עיכובים בעבודות אשר לכאורה נגרמו שלא באשמת התובעת וכיו"ב.

החברה טענה בכתב הגנתה כי התובעת לא זו בלבד שלא עמדה בתאריך היעד, אלא אף איחרה את המועד שנקבע לסיום העבודות. לאור הנתונים, ולאור האמור בחוזה והפרשנות האפשרית שלו, נדמה כי לתובעת סיכויים נמוכים לזכות בתביעה.

ביום 8.1.2006 התקיים דיון הוכחות ובו התגלו מספר נקודות חולשה אצל התובעים בניגוד לעמדת החברה אשר לא נסתרה. נקבעו סיכומים בכתב לשני הצדדים. עד ליום 15.3.2006, על החברה להגיש סיכומים בכתב.

ד. ת.א. 3485/01 טהוליאן ואח' נגד ג.מ.ח.ל חברה לבניה 1992 בע"מ, החברה הבת אשר רותם נכסים בע"מ ושלושה אחרים
תביעה כספית ע"ס 15,787,546 ש"ח הנובעת מתביעת 34 תובעים לביטול והשבה כספית של כל התשלומים ששילמו בגין רכישת נכסים בשוקניון אגריפס. התביעה נמצאת בשלביה ההתחלתיים ולפיכך קשה להעריך סיכויי הצלחתה כנגד החברה.

לבקשת החברה, נתקבלה ארכה להגשת כתב ההגנה עד לאחר הגשת כתב ההגנה מטעם הנתבעות האחרות שלאחריה הושגה הסכמה עם הנתבעות האחרות לפיה עוה"ד שלהם ייצג בענין זה אף את החברה, שכן קיימת התחייבות של רוכשי זכויות החברה לקבל על עצמם את כל חובות והתחייבויות החברה בפרוייקט. למעלה מן הצורך ביקשה החברה חתימה על מסמך שיפוי נוסף. ביום 26.3.05, ובהתאם לסיכום שהושג בין הצדדים, הגיש עוה"ד של הנתבעות האחרות כתב ההגנה בתיק מטעם כל הנתבעות.

ה. ת.א. 213156/02 אקילוב נ' ג.מ.ח.ל חברה לבנין 1992 בע"מ ואח' תביעה שהוגשה לבית משפט השלום בתל-אביב נגד החברה הבת, אשר רותם נכסים בע"מ, בגין חלקה בפרוייקט שוקניון אגריפס, וזאת אף שהחוזה עם התובע נחתם כשנתיים לאחר פרישתה של החברה. ב"כ הצדדים הודיעו לבית המשפט כי הגיעו להסכמה על מחיקתה של החברה מן התיק, ואולם טרם ניתנה החלטת מחיקה פורמלית ולפיכך הוגשה בקשה למחיקה סופית.

ו. ת.א. 8047/03 מפרם פרוייקטים (1990) בע"מ נ' החברה והחברה הבת צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ

תביעה כספית על סך 855,678 ₪, אשר הוגשה ביום 15.7.03. המדובר הוא במכרז מטעם חברת החשמל לאספקת תעלות מכבלים עשויים מתכת עבור מוביל כבלים למתח עליון, בו זכתה צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ. נוהל מו"מ לקבלת שירותים בקבלנות משנה עם התובעת. לטענת התובעת נוהל עימה מו"מ והוצגו בפניה מצגים כאילו העבודה מובטחת לה, ועל כן היא הוציאה הוצאות שונות. לבסוף לא נכרת חוזה עקב מחלוקות שונות. התובעת דורשת פיצוי הן עבור ההוצאות שהוציאה בסך 130,308 ₪ והן עבור אובדן רווח בסך 727,370 ₪.

כתב הגנה הוגש ביום 3.11.2003. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, קיים סיכוי סביר שהתובעת תזכה בחלק מהתובענה שעניינה הוצאת הוצאות ולא באבדן רווח, דהיינו חלק מן הסך של כ-130 אלפי ש"ח.

ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 15.3.04. בית המשפט קצב לצדדים להשלים עד ליום 5.3.04 את הליך גילוי המסמכים והתשובות לשאלונים וקבע קדם משפט נוסף ליום 5.9.04. ב"כ המבקשת הגיש בקשה לדחות את קדם המשפט ולאפשר להגיש תצהירי עדות מטעם המבקשת עד ליום 31.10.04 ותצהירי עדות ראשית מטעם המשיבות עד ליום 31.12.04. קדם המשפט אכן נדחה ליום 5.1.05 כמבוקש ובמהלכו קבע בית המשפט שעל המבקשת להגיש למשיבות דפי חשבון בכל הנוגע להוצאות ולרווח של החברה וכן לעדכן את בית המשפט עד ליום 8.02.05 לגבי המשך ההליכים בתיק. המבקשת המציאה למשיבות את דפי החשבון אולם טרם הגישה עדכון לבית המשפט לגבי המשך ההליכים ונכון ליום עדיין לא הוגשו תצהירי העדות הראשית מטעמה.

ז. ת.א. 3083/03 סגלוביץ עבודות עפר ופיתוח בע"מ נ' החברה

תביעה כספית על סך 444,608 ₪, אשר הוגשה ביום 9.7.2003 בבית משפט השלום בחדרה, בטענה כי החברה לא העבירה לקבלן המשנה סגלוביץ תשלום כנגד חלק מהחשבונות החלקיים וכנגד החשבון הסופי, אשר הוגשו על ידי סגלוביץ בגין עבודתו במספר פרויקטים שונים. במסגרת התביעה הוטל עיקול על נכסי החברה על סך 85,000 ₪ - סכום חוב בו מודה החברה, אך נמנעה מהעברתו בטרם תחתום התובעת על כתב ויתור על תביעות נוספות. בית המשפט קיבל את עמדתה של החברה, וקבע כי בשלב זה הוכחה עילת תביעה רק לגבי סכום של 85,000 ₪ לאור הודאת החברה. בהמשך הדיון הודתה התובעת כי לא הפחיתה מתביעתה סך של 106,000 ₪ שהועבר לה על ידי החברה.

הוגשה בקשה לתיקון כתב התביעה והעמדת סכום התביעה על סך 469,708 ₪ וזאת בעקבות הפחתת סך של 106,000 ₪ הנזכרים לעיל, וכן הוספת סך של 134,814 ₪ בגין עבודות נוספות שביצעה לכאורה התובעת ואשר לא נזכרו בכתב התביעה המקורי. החברה הגישה כתב הגנה מתוקן מטעם החברה.

בדיון שהתקיים ביום 3.1.05 פסק בית המשפט פסק דין חלקי המורה לחברה לשלם לתובעת סך של 85 אלפי ₪, בתוספת שכר טרחה (הסכום שבו הודתה החברה כי היא חייבת לתובעת). החברה שילמה לתובעת סכום זה.

יתר המחלוקות בין הצדדים נקבעו לשמיעת ראיות ליום 2.3.2006.

לאחר שניתן פסק הדין החלקי המורה לחברה לשלם 85 אלפי ש"ח, קיים סיכוי סביר כי התובעת תזכה במחצית מיתרת סכום התביעה.

ח. ה.פ. 1179/05 רותם פיתוח ובנין בע"מ נ' מועצה אזורית חוף הכרמל והקרן לשיקום מחצבות

המרצת פתיחה למתן צו עשה לפיה על המועצה אזורית חוף הכרמל והקרן לשיקום מחצבות להשיב לרותם ערבות בנקאית שניתנה להן במסגרת מכרז לביצוע עבודות לשיקום מחצבת נווה ים המצויה בתחום המועצה האזורית חוף הכרמל ולהקים בשטחה מאגר לקלוחים. לאחרונה הגישה החברה בקשה למחיקת המרצת הפתיחה שכן הערבות הבנקאית נשוא התובענה פקעה זה מכבר. בנוסף, ביקשה החברה מתן הוצאות והשבת האגרה ששילמה במועד הגשת התובענה. טרם התקבלה החלטת בית המשפט.

8.8

יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

כאמור, נכון למועד הדו"ח, לחברה פעילות בתחום המחצבים וכן בבעלותה ו/או בבעלות חברות בת של החברה מספר נכסי נדל"ן, בעיקר קרקעות. כמו כן, החברה מעניקה שירותי ניהול למספר גופים הקשורים לאייל רותם שהינו בעל השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 7.3.2 לעיל.

החברה בוחנת מספר אפשרויות לגבי הפעילות אשר תבוצע על ידי החברה. נכון למועד הדו"ח בכוונת החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, למצב השוק ולהזדמנויות העסקיות שתעמודנה בפני החברה, לבחון את האפשרות לבצע בחברה אחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן, אם בכלל:

א. רכישת החזקות מהותיות (מעל 5% מהון המניות המונפק והנפרע) של חברות, פרטיות ו/או ציבוריות, לרבות רכישת החזקות מהותיות בחברות במסגרת הסדר הנושים של אותן החברות.

ב. רכישת נכסים המוצעים למכירה במסגרת הליכי חדלות פירעון, כינוס או פירוק של בעלי אותם נכסים.

למען הסר ספק מובהר כי ההחלטה בדבר פעילות החברה כפופה לקבלת אישור מוסדות החברה וכי לא יהיה בכוונה זו כדי לפגוע בזכותה של החברה לפעול בתחומי פעילות אחרים ו/או לנצל הזדמנויות עסקיות ו/או לכבול את שיקול דעת דירקטוריון החברה.

8.9

אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

א. עמידה בכללי השימור של הבורסה לניירות ערך בתל אביב

החל מיום 25.5.2003 הושעה המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") במניות החברה וזאת עקב אי עמידה בדרישה לשווי מזערי של החזקות הציבור במניות החברה. החל מיום 1.2.2004 הועברו מניות החברה לרשימת השימור של הבורסה. ניירות הערך הנכללים ברשימת השימור נסחרים במתכונת מצומצמת. על מנת לחזור לרשימה הרגילה, שווי החזקות הציבור במניות החברה צריך להיות לא נמוך מ- 16 מליון ₪ וההון העצמי של החברה צריך להיות לא נמוך מ- 16 מליון ₪ וזאת עד ליום 25.5.2006. במידה שבתום 3 (שלוש) שנים מיום שמניות החברה חדלו להיסחר ברשימה הרגילה (דהיינו מיום 25.5.2003), החברה לא תעמוד בתנאים להעברתה לרשימה הרגילה כמפורט בתקנון ובהנחיות הבורסה, ימחקו מניות החברה מן הרישום למסחר בבורסה.

ב. הצעות רכש

(1) ביום 31 במרץ 2005, הוגשה על ידי מר איל רותם, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה (להלן: "המציע"), הצעת רכש מלאה לרכישת 1,244,124 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע"נ כל אחת של החברה, בתמורה לסך של 26 אג' למניה. הצעת הרכש הותנתה בקבלת הודעות קיבול מניצעים המתייחסות ללא פחות מ- 944,724 מניות המהוות לא פחות מכ- 75.93% מהמניות המוצעות לרכישה (כ- 15.75% מהון

החברה וכ- 15.75% מזכויות ההצבעה בה). ביום 19 באפריל 2005, התקבלה במשרדי החברה הודעת המציע לפיה התקבלו הודעות קיבול בגין 160,853 מניות בלבד ולפיכך הצעת הרכש בוטלה.

2. ביום 13 ביולי 2005, הוגשה על ידי המציע, הצעת רכש מלאה לרכישת 1,244,124 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"כ כל אחת של החברה, בתמורה לסך של 31 אג"ל למניה. המציע הודיע לחברה כי במסגרת הצעת הרכש הנ"ל נרכשו על ידו 109,497 מניות. עם זאת, שיעור הניצעים שלא נענה להצעה היווה יותר מ- 5% מהון החברה ולפיכך לא יכול היה המציע לבצע רכישה כפויה של יתרת מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 337(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

8.10

דיון בגורמי סיכון

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

לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה:

תחום הנדל"ן

א. המצב הבטחוני בישראל תרם להחמרה במצבו של ענף הנדל"ן. הירידה בהיקף הפעילות בענף הבניה בשנים האחרונות הקיפה את כל תחומי הבניה דבר אשר השפיע על היקף הפעילות של החברה.

ב. החל משנת 1996 וביתר שאת משנת 2000 סובל המשק הישראלי מהאטה בפעילות הכלכלית, המשפיעה, בין היתר, על הביקושים בתחום הנדל"ן.

ג. ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הבניה, מדיניות שיווק קרקעות, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, גולציה ותהליכים סטטוטוריים וכו'.

ד. ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים.

ה. ירידה במחירי נכסי הנדל"ן אשר להשפיע לרעה על כוונותיה ויכולתה של החברה לממש נכסי נדל"ן שיש לה זכויות בהם על מנת לסגור את הגרעון בהון ולהחזיר הלוואות בעלים.

תחום המחצבות

הזכויות שיש לחברה במחצבות, ניתנות לזמן מוקצב ובתנאים. הארכת תוקף רשיונות החיפוש ו/או כריה (לפי הענין) הינה, בשיקול דעת הרשויות בהתאם לפקודת המכרות וחוק המכרזים.

כמו כן, רשיון מכירה, קניה ושימוש של חומרי נפץ לצורך הפקה מהמחצבות ניתן לזמן קצוב ובתנאים. הארכת תוקף הרשיון הינה בשיקול דעת הרשויות בהתאם לחוק חמרי- נפץ, תשי"ד-1954.

תחום מתן שירותי הניהול

א. הפסקת הדרישה לשירותי ניהול מצד הגופים המקבלים מהחברה את שירותי הניהול.

ב. הפסקת פעילות הגופים המקבלים מהחברה את שירותי הניהול.

ג. אפשרות שאיל רותם, בעל השליטה בחברה, אשר העביר אליה את מתן שירותי הניהול ידרוש כי שירותי הניהול יחזרו להינתן על ידו בנפרד מהחברה (ראה סעיף 7.3.2 לעיל).

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות החברה

סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
תחום הנדל"ן			
המצב בישראל			X
האטה הכלכלית			X
מדיניות הממשלה			X
קישור או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי			X
ירידה במחירי נכסי הנדל"ן		X	
תחום המחצבות			
הארכת תוקף רשיונות ואישורים	X		
תחום מתן שירותי הניהול			
הפסקת הדרישה לשירותי ניהול מצד הגופים המקבלים מהחברה את שירותי הניהול	X		
הפסקת פעילות הגופים המקבלים מהחברה את שירותי הניהול	X		
אפשרות שבעל השליטה בחברה, אשר העביר אליה את מתן שירותי הניהול ידרוש כי שירותי הניהול יחזרו להינתן על ידו בנפרד מהחברה	X		

8.11 ברשם החברות רשומים שעבודים שונים לטובת בנקים על נכסי הקבוצה וכן על נכסים שאינם עוד בבעלותה. החברה פועלת למחיקת השעבודים כאמור. יצוין כי לחברה אין חובות לבנקים אשר בגינם נרשמו השעבודים כאמור.

פרק רביעי: פרטים נוספים על חברות בנות וקשורות

9. להלן פרטים עיקריים בדבר חברות הבת וחברות קשורות:

9.1 א.ר. מלוונות רותם (1994) בע"מ (להלן: "א.ר. מלוונות")
 א.ר. מלוונות הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 10.3.1994. הון המניות הרשום של א.ר. מלוונות הינו 16,800 ₪, מחולק ל- 16,800 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.

לתיאור הליכי הפירוק של א.ר. מלוונות ראה בסעיף 7.2.2 ג' לעיל.

- 9.2 אשר רותם נכסים בע"מ (להלן: "אשר רותם")
אשר רותם הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 17.5.1992. הון המניות הרשום של אשר רותם הינו 19,800 ₪, מחולק ל- 19,800 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
אשר רותם אינה פעילה.
- 9.3 א.ר. רותם השקעות בע"מ (להלן: "א.ר. רותם")
א.ר. רותם הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 17.5.1992. הון המניות הרשום של א.ר. רותם הינו 19,800 ₪, מחולק ל- 19,800 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
- 9.4 צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ (להלן: "צ.מ.ה.")
צ.מ.ה. הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 6.12.1992. הון המניות הרשום של צ.מ.ה. הינו 6,270,000 ₪, מחולק ל- 6,270,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
צ.מ.ה. אינה פעילה.
- 9.5 ד.ר. הדריה בע"מ (להלן: "ד.ר. הדריה")
ד.ר. הדריה הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 25.7.1993. הון המניות הרשום של ד.ר. הדריה הינו 21,000 ₪, מחולק ל- 21,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
בבעלות ד.ר. הדריה קרקע חקלאית בשטח של כ- 70 דונם באשקלון כמפורט בסעיף 7.2.2 ב' לעיל.
- 9.6 ר.ב. מחצבים בע"מ (להלן: "ר.ב. מחצבים")
ר.ב. מחצבים הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 21.10.93. הון המניות הרשום של ר.ב. מחצבים הינו 300,000 ₪, מחולק ל- 300,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה ב- 74% מהון המניות של החברה.
ר.ב. מחצבים עוסקת בתחום המחצבות כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.
לתיאור הסכם ההמחאה בין ר.ב. מחצבים לבין החברה ראה סעיף 8.6 ב' לעיל.
- 9.7 ר.ע. שיווק מחצבים בע"מ (להלן: "ר.ע. מחצבים")
ר.ע. מחצבים הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 25.10.1993. הון המניות הרשום של ר.ע. מחצבים הינו 22,900 ₪, מחולק ל- 22,900 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
ר.ע. מחצבים אינה פעילה.
- 9.8 נ.מ. מחצבים בע"מ (להלן: "נ.מ. מחצבים")
נ.מ. מחצבים הינה חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל ביום 25.10.1993. הון המניות הרשום של נ.מ. מחצבים הינו 22,900 ₪, מחולק ל- 22,900 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, 100% מהון המניות של החברה.
נ.מ. מחצבים אינה פעילה.
10. להלן נתונים על השקעות החברה בחברות הבת ובחברות מוחזקות בשנת 2004, 2005 ו- 2003 באלפי ₪:

שם החברה			עלות מתואמת באלפי ₪			ערך מאזני מתואם באלפי ₪			הלוואות ושטרי הון באלפי ש"ח		
לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003	לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003	לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003	לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003
א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	(21,566)	(32,453)	(23,481)	27,050	27,106	26,983
אשר רותם נכסים בע"מ	0.199	0.199	0.199	1,265	1,289	1,267	581	578	570		
א.ר. רותם השקעות בע"מ	0.199	0.199	0.199	(4,179)	(4,524)	(4,578)	2,900	2,900	-		
צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ	12,934	12,934	12,934	-	3,131	4,327	-	3,099	3,099		
ד.ר. הדרית בע"מ	0.179	0.179	0.179	(3,064)	(3,453)	(3,318)	5,316	5,167	5,104		
ר.ב. מחצבים בע"מ	457	457	457	(5,672)	(5,285)	(5,352)	643	950	1,088		
ר.ע. שיווק מחצבים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
נ.מ. מחצבים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

6.11 להלן נתונים על רווח (הפסד) לפני מס ונקי (באלפי ₪) בחברות הבת ובחברות מוחזקות בשנת 2005, 2004 ו-2003 :

שם החברה			רווח (הפסד) לפני מס (באלפי ₪)			רווח (הפסד) נקי (באלפי ₪)		
לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003	לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003	לשנת 2005	לשנת 2004	לשנת 2003
א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ	10,887	(3,678)	(4,934)	10,887	(3,678)	(4,934)		
אשר רותם נכסים בע"מ	(24)	(8)	30	(24)	(8)	30		
א.ר. רותם השקעות בע"מ	345	65	(11)	345	65	(11)		
צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ	(2,782)	(208)	(927)	(2,782)	(208)	(927)		
ד.ר. הדרית בע"מ	(125)	(64)	(718)	(125)	(64)	(718)		
ר.ב. מחצבים בע"מ	13	20	47	13	20	47		
ר.ע. שיווק מחצבים בע"מ	-	-	-	-	-	-		
נ.מ. מחצבים בע"מ	-	-	-	-	-	-		

פרק ב' – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה : רותם פיתוח ובנין (1990) בע"מ.

מס' חברה ברשם : 520037185

כתובת : קיבוץ הראל (תקנה 25 א)

טלפון : 02 - 9993505 (תקנה 25 א)

פקסימיליה : 02 - 9993350

תאריך המאזן : 31.12.2005

תאריך הדו"ח : 8/3/2006

תקנה 9 - דוחות כספיים :
מצ"ב

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד
מצ"ב

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
					הכנסות
20,067	-	-	-	20,067	מלאי בניינים ממכירת
					למכירה
470	262	69	69	70	ניהול מדמי
405	126	112	57	110	מחצבים ממכירת
166	49	42	51	24	משכירות
<u>21,108</u>	<u>437</u>	<u>223</u>	<u>177</u>	<u>20,271</u>	
					הוצאות
20,067	-	-	-	20,067	מלאי בניינים למכירה עלות
207	121	23	30	33	הפקת מחצבים העלות
<u>834</u>	<u>316</u>	<u>200</u>	<u>147</u>	<u>171</u>	גולמי רווח
<u>1,394</u>	<u>138</u>	<u>747</u>	<u>262</u>	<u>247</u>	הנהלה וכלליות הוצאות
(560)	178	(547)	(115)	(76)	רווח (הפסד) מפעולות
(1,041)	(55)	1,351	(1,105)	(1,232)	(הוצאות) מימון, הכנסות
13,889	431	12,181	747	530	נטו
					אחרות, נטו הכנסות
<u>12,288</u>	<u>554</u>	<u>12,985</u>	<u>(473)</u>	<u>(778)</u>	(הפסד) לתקופה רווח

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות - בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח אלפי ש

שם החברה	סוג מניות	סה"כ ע.ג.	עלות מתואמת	ערך מאזני מתואם	יתרת הלוואות ושטרי הון
אשר רותם נכסים בע"מ	ר'	100	0.199	1,265	581
א.ר. רותם השקעות בע"מ	ר'	100	0.199	(4,179)	2,900
צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ	ר'	6,270,000	12,934	-	-
ד.ר. הדרית בע"מ	ר'	100	0.179	(3,604)	5,316
ר.ב. מחצבים בנגב בע"מ	ר'	100	457	(5,672)	643
א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ בפרוק	ר'	200	0.79	(21,566)	27,050

שיעור החזקה באחוזים

שם החברה	במניות	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטוריון
אשר רותם נכסים	100	100	100	100
א.ר. רותם השקעות בע"מ	100	100	100	100
צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ	100	100	100	100
ד.ר. הדרית בע"מ	100	100	100	100
ר.ב. מחצבים בנגב בע"מ	74	74	74	74
א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ בפרוק	100	100	100	100

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות - בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

אין

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
אשר רותם נכסים בע"מ	(24)	(24)	-	-	-
א.ר. רותם השקעות בע"מ	345	345	-	-	-
צ.מ.ה. רותם תשתיות בע"מ	(2,782)	(2,782)	-	-	-
ד.ר. הדרית בע"מ	(125)	(125)	-	-	-
ר.ב. מחצבים בנגב בע"מ	13	13	-	-	-
א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ	10,887	10,887	-	-	-
שדות נפט בע"מ	-	-	-	446	-
דג סוף	-	-	-	277	-

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

הלוואות אינן אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

החל מיום 25.5.2003 הושעה המסחר בבורסה במניות החברה וזאת עקב אי עמידה בדרישה לשווי מזערי של החזקות הציבור במניות החברה. החל מיום 1.2.2004 הועברו מניות החברה לרשימת השימור של הבורסה. ניירות הערך הנכללים ברשימת השימור נסחרים במתכונת מצומצמת. על מנת לחזור לרשימה הרגילה, שווי החזקות הציבור במניות החברה צריך להיות לא נמוך מ- 16 מליון ₪ וההון העצמי של החברה צריך להיות לא נמוך מ- 16 מליון ₪ וזאת עד ליום 25.5.2006. במידה שבתום 3 (שלוש) שנים מיום שמניות החברה חדלו להיסחר ברשימה הרגילה (דהיינו מיום 25.5.2003), החברה לא תעמוד בתנאים להעברתה לרשימה הרגילה כמפורט בתקנון ובהנחיות הבורסה, ימחקו מניות החברה מן הרישום למסחר בבורסה.

תקנה 21 – עלות שכרם של חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה שניהנו בה**באלפי ש"ח**

אין

תקנה 22 - שכר וטובות הנאה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005

<u>אלפי ₪</u>	<u>מספר מקבלים</u>	
528	1	שכר וטובות הנאה לבעלי עניין בתאגיד
-	-	הוצאות שכר ונלוות
16	1	שכר טרחה לדירקטורים

תקנה 24 - מניות וני"ע המיירים המוחזקים ע"י בעל עניין בתאגיד, בחברה - בת, או בחברה קשורה**סמוך ככל האפשר לתאריך הדו"ח**

<u>שיעור החזקה ב-%</u>		<u>מס' ניירות ערך</u>		<u>מס' נייר</u>		<u>שם בעל העניין</u>
<u>בסמכות</u>	<u>למנות</u>	<u>המוחזקים</u>	<u>בתאריך</u>	<u>בבורסה</u>	<u>מס' זהות</u>	
<u>דירקטורים</u>	<u>בהצבעה</u>	<u>בהון</u>	<u>8.3.2006</u>			
80	80	80	4,800,058	291013	056020332	אייל רותם
1.9	1.09	1.09	65,314	291013	511834962	ד.ר. הדריט בע"מ

תקנה 24א' - הון רשום, הון מונפק

הון המניות הרשום של החברה הוא 20,000,000 ש"ח והוא מחולק ל- 20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הנו 6,000,000 ש"ח, מחולק ל- 6,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

שם:	שמחה רותם
שנת לידה:	1924
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	נחשון 6, ירושלים
נתינות:	ישראלית
שנת תחילת הכהונה כדירקטור:	1992
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון
חברות בועדות של הדירקטוריון:	אין
דירקטור חיצוני:	לא
השכלה:	תיכונית
התעסקות בחמש שנים אחרונות:	יו"ר דירקטוריון שדות נפט בע"מ
תאגידים שבהם מכהן כדירקטור:	שדות נפט בע"מ (יו"ר הדירקטוריון)
קרבת משפחה:	אביהם של איל ואיתי רותם

שם: איתי רותם
שנת לידה: 1957

מענו להמצאת כתבי בי-דין : טל שחר
 נתינות : ישראלית
 שנת תחילת הכהונה כדירקטור : 1992
 חברות בועדות של הדירקטוריון : אין
 דירקטור חיצוני : לא
 השכלה : אקדמאית – תואר ראשון בחקלאות מהאוניברסיטה העברית
 התעסקות בחמש שנים אחרונות : מנהל בחברת דג סוף בע"מ
 תאגידים שבהם מכהן כדירקטור : דג סוף בע"מ ; שדות נפט בע"מ
 קרבת משפחה : בנו של שמחה רותם ואחיו של איל רותם

תקנה 26א- נושא משרה בכירה

שם	שנת לידה	תפקיד	קרבה משפחתית	השכלה	נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
צביקה ננר	1949	חשב	אין	על תיכונית	חשב החברה, מנהל חשבונות ראשי

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד
 עמית, חלפון- רואי חשבון – אבא הילל סילבר 16 רמת גן

תקנה 28 - שינויים בתזכיר החברה ובתקנות
 לא חלו שינויים בתזכיר החברה או בתקנותיה.

תאריך: 8.3.2006

רותם פיתוח ובנין (1990) בע"מ

תפקידם:

חתימה:

שמות החותמים:

יו"ר הדירקטוריון

דירקטור

1. שמחה רותם

2. איתי רותם