



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק אדנים - תקציב
מאזן וכספים

מזהה פנימי: **ג-15/6045**

מזהה פריט: 000p9sh

כתובת: 2-107-9-6-8

תאריך הדפסה 10/12/2017

בבית הארץ - חדר ליד הכניסה

112

1906

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ

תמצית מצב העסקים ליום 31 בדצמבר 1970 (בלירות שלמות)

פסיב

31.5.70

אקטיב

31.12.1971

31.12.1970

31.12.1971

31.12.1970

3,936,774

3,866,774

הון המניות — מונפק ונסרע

86,582,426

70,403,895

הלוואות ופקדונות

70,000

70,000

מבקשי מניות

2,010,909

1,092,777

חשבוניות אחרים

220,042

220,042

קרן הצמדת הון

148,926

111,663

רכוש קבוע

850,056

487,559

קרן שמורה ויתרת הרווח

763,507

595,246

הוצאות נדחות

5,076,872

4,644,375

אגרות חוב

37,690,827

27,121,140

פקדונות למתן הלוואות

45,706,757

39,322,179

חשבוניות אחרים

1,031,312

1,115,887

חשבוניות מקבילים

2,510,667

2,496,372

2,510,667

2,496,372

חשבוניות מקבילים

92,016,435

74,699,953

92,016,435

74,699,953

מבט
(ת"א)

מאזן בנק אדנים למשכנתאות גדל ב-23 אחוז ב-1971

בשנת 1971 לסך 5.076 מיליון ל"י לעומת 4,644 מיליון ל"י בשנת 1970. הגידול בסך 362 אלף ל"י מורכב מהעגולת העין המניית בסך 70 אלף ל"י, העגולת הקרן הש"מ 350 אלף ל"י והעגולת היתרה תכלית יעודה בסך 12 אלף ל"י.

קרנית הבנק כולל קרן פנימית הגיעו לשעור של 32 אחוז מהון המניות.

גם השנה גייס בנק אדנים את רוב אמצעי המימון שלו ע"י הנ"ספת איגרות חוב וקבלת פקודונות מהאוצר, המיועדים לממן תלויות למי החלואות הממשליות.

לסך 86,582 מיליון ל"י גידול של 23 אחוז לעומת השנה הקודמת. מרבית ההלוואות שניתנו ב-1971 הן לרוכשי דירות — בעיקר עולים וחדשים והותר לרשויות מ"סמיות למסחרת פירוח וקונסולידציה.

הרווח העיוסקי לפני התפרשה למיסים על ההכנסה הגיע לסך 1.366 מיליון ל"י והרווח הנקי לאחר התפרשה למיסים על הע"ב נטה הגיע לסך 362 אלף ל"י, לעומת 566 אלף ל"י בשנה הקודמת — גידול של 30 אחוז. הרווח למניה אחרי המס הגיע ל"י שיעור של כ-9 אחוז. תרון העצמי של הבנק הגיע

— מאת סופר "מבט" —
הווח מעצת המנהלים ה"13 של בנק אדנים למשכנתאות ההלוואות בע"מ, מורה כי מאזן הבנק ליום ה"31 בדצמבר 1971 הגיע לסך — 92,016 מיליון ל"י. לעומת — 74,700 מיליון ל"י בשנה הקודמת, גידול של 32 אחוז. חיק ההלוואות של הבנק הגיע

ה' (ה)
בנק

אדנים

למשכנתאות

והלואות

בע"מ



12

דין וחשבון

לשנת 1970

נועצת המנהלים:

ירושלים	יצחק רפאל, יו"ר
שיקגו	אבא איזנשטיין
תל-אביב	ראובן בך-דוד
פתח-תקוה	זאב ברורמן
טורונטו	מאיר גסנר
בני-ברק	משה וולברשטיין
טורונטו	מורי וינגולד
ניו-יורק	פרנץ וינקלר
רמת גן	שלמה חיימוביץ
מונטריאל	שאול טרנופסקי
תל-אביב	יצחק יגר
נס ציונה	משה לוי
בארות יצחק	שלמה לוי
תל-אביב	יעקב לסלוי
נבעתיים	אהרן מאיר
רמת גן	חיים מויאל
ניר עציון	אברהם מלמד
ירושלים	משה מן
ירושלים	ד"ר דוד מרץ
תל-אביב	יוסף מ. נס
תל-אביב	פתלי פינגולד
ירושלים	שניאור פלג
רמת גן	דב צחור
רחובות	מרדכי קאופמן
בני-ברק	אהרן קופלוביץ
ניו-יורק	אלברט ל. קנטר
סביון	שמשון קרופניק
שיקגו	מילטון י. קרינסקי
ניכה	ד"ר טיבור רוזנבאום
חיפה	שלמה רויך
ירושלים	שלמה זלמן שרגאי



בשנה האחרונה הלך מאתנו משה קלמר ז"ל, יו"ר מועצת המנהלים של הבנק מאז הוסדו. במשך למעלה משלושים שנות פעלו רשם המנוח דף מפואר של השיגים בשטח השיכון וביחוד בהקמת שכונות ושיכונים דתיים בכל איזורי הארץ. כמייסד חברת השיכון „משכנות" בע"מ שהפכה לאחר איחודה עם החברה הקבלנית „הבונה" בע"מ למשה"ב, חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ, היה המנוח גם מיוזמי ומקימי בנק „אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ. במרצו הבלתי נלאה, בחריצותו ובמסירותו הפך משה קלמר ז"ל בצדק ל„אבי השיכון הדתי" בישראל.

מותו הפתאומי ביום ז' באלול תש"ל היה אבידה רצינית לבנק ולמפעל השיכון הדתי בארץ.

יהי זכרו ברוך !

דין וחשבון המנהלים לשנת 1970

מועצת המנהלים מתכבדת להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת 1970, השנה השתים עשרה ליסוד הבנק, את המאזן וחשבון רווח והפסד ליום 31 בדצמבר 1970.

מועצת המנהלים מציינת בסיפוק כי בשנת הכספים 1970 נמשכה מגמת ההרחבה והביסוס של הבנק. חל גידול משביע רצון בכל סעיפי המאזן וגידול מרשים ברווחיות של הון המניות.

מאזן הבנק הגיע לסך — 74,699,553 ל"י לעומת — 66,153,271 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 13% בקירוב.

תיק ההלוואות של הבנק הגיע לסך — 70,165,900 ל"י לעומת — 61,332,903 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 14% בקירוב. כמחצית ההלוואות שניתנו בשנת 1970 הן לרוכשי דירות, בעיקר עולים חדשים והיתר הלוואות לרשויות מקומיות למטרות פיתוח וקונסולידציה.

הרווח העסקי, לפני הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע לסך — 1,045,853 ל"י לעומת — 771,273 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 35% בקירוב. סכום זה כולל סך — 123,450 ל"י רווח משנים קודמות ובניכוי סך — 87,500 ל"י שהופרש לחובות מסופקים.

הרווח הנקי, לאחר הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע לסך — 690,853 ל"י לעומת — 416,273 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול בשעור של 66% בקירוב. בהערכת הגידול בשעור הרווח לאחר המסים יש לקחת בחשבון את ההפרשה בסך — 350,000 ל"י לחובות מסופקים, שכתוצאה ממנה הוקטנה ההפרשה למסים בסך של כ-135,000 ל"י. לולא זאת היה מסתכם הרווח לאחר הפרשה למסים בסך של כ-555,000 ל"י בלבד, המהווה גידול בשעור של כ-33% לעומת 1969.

הרווח למניה אחר המס הגיע לשעור של כ-18%. אם לא נתחשב ברווח שנתווסף לרגל מס ההכנסה המוקטן יגיע הרווח למניה, אחר המס, לשעור של 14.5%.

ההון העצמי הגיע בשנת 1970 לסך — 4,644,375 ל"י לעומת — 4,271,590 ל"י בשנת 1969.

השנה יצר הבנק קרן לחובות מסופקים בסך — 350,000 ל"י המבוססת על הערכת ס"ה הפגורים ועומקם. הקרן מורכבת מסך — 87,500 ל"י שהופרש מתוך הרווחים השוטפים וסך — 262,500 ל"י שהופרש מתוך הקרן הפנימית המיועדת, בין השאר, למטרה זו.

כבשנים הקודמות גייס הבנק גם השנה את רוב אמצעי המימון שלו על ידי הנפקת אגרות חוב וקבלת פקדונות מהאוצר המיועדים למתן הלוואות לפי חוראות הממשלה. בשנת 1970 השלים הבנק את הפצת הסדרה השמינית של אגרות חוב 5½% 1975—1986 צמודות למדד יוקר המחיה בסכום של — 4,000,000 ל"י ובינואר 1971 הנפיק הבנק את הסדרה התשיעית של אגרות חוב 5½% 1977—1988 אשר נמכרה כולה עם הנפקתה. ס"ה אגרות חוב במחזור הגיע לסוף 1970 לסך — 26,663,547 ל"י ובתאריך פרסום מאזן זה לסך — 32,000,000 ל"י בקירוב.

מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1970 דיבידנד בשעור של 8% לבעלי מניות חיסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א', דיבידנד בשעור של 8% לבעלי מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות לדולר ודיבידנד בשעור של 4½% לבעלי מניות הבכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד. ס"ה הדיבידנד לשנת 1970 מסתכם בסך — 263,068 ל"י.

מחצית הדיבידנד שולם כבר כדיבידנד ביניים. כן מציעה מועצת המנהלים להפריש מתוך הרווחים סך — 220,042 ל"י לקרן הצמדת הון לשם השוואת ערכן של מניות הבכורה 8% הצמודות לדולר לשער החליפין הנוכחי, סך — 125,000 ל"י לקרן פנימית וסך — 100,000 ל"י לקרן שמורה.

ההוצאות המנהליות גדלו בשנת העסקים הנסקרת ב-10%, והגיעו לסך — 525,529 ל"י לעומת — 478,782 ל"י בשנת 1969. הגידול המתון למדי הוא בעיקר תוצאה של תשלום תוספת יוקר לעובדים ועליה בדמי שירותים שונים. הבנק עבד בשנה הנסקרת כמעט ללא תוספת כוח אדם.

תחזית ההלוואות החדשות שהבנק עומד לבצע בשנת העסקים 1971 מסתכמת ב-16 מיליון ל"י.

מועצת המנהלים מקוה כי הגידול בתיק ההלוואות יביא עמו שיפור נוסף ברווחיות הבנק.

תודת התנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולצוות עובדי הבנק אשר במסירותם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1970.

ש. חיימוביץ



מנהל

מאזן ליום 31

(בלירות)

31.12.1969

הלוואות ופקדונות:

(באור 2)

משתכנים, רשויות מקומיות ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות ובטחונות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של אחרים פקדונות באוצר של מדינת ישראל

57,182,804
4,150,099
61,332,903

64,545,238
5,620,662

70,165,900

חשבונות אחרים:

מזומנים בבנקים ובקופה

505,124

פקדון לזמן קצוב

235,000

הלוואות לזמן קצר

150,252

חייבים אחרים ויתרות חובה

326,764

נירות ערך (כולל מניות בחברת בת בסך 9,990 ל"י — 1969 — 9,990 ל"י) (באור 3)

406,230
1,623,370

232,578
75,000
157,558
436,420

429,216

1,330,772

רכוש קבוע:

(באור 4)

רהיטים וציוד משרדי, לפי העלות, בנכוי פחת, כולל שיפורים במבנה שכור

113,146

111,663

הוצאות להפחתה:

הוצאות בגין הנפקת הון המניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה

541,526

595,246

חשבונות מקבילים:

מקבלי ערבויות, כולל סך 2,394,968 ל"י לחברה בעלת שליטה (1969 — סך 2,212,026 ל"י)

2,542,326
66,153,271

2,496,372
74,699,953

הבאורים המצורפים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

יצחק רפאל

יושב ראש מועצת המנהלים

ש. חיימוביץ

חבר מועצת המנהלים — מנהל

י. לפלוי

א. מלמד

ד"ר ד. מרין

חברי
מועצת
המנהלים

בדצמבר 1970

(שלמות)

31.12.1969

הון, קרן ועודפים:

הון המניות: (על שם)

מניות יסוד בנות 25,000 ל"י

225,000

מניות רגילות בנות 1 ל"י

518,774

מניות רגילות א' בנות 1,000 ל"י

298,000

מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות דולר בנות 10 ל"י (באור 6)

1,000,000

מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד בנות 10 ל"י

1,755,000

3,796,774

70,000

מבקשי מניות

(באור 7)

קרן הצמדת הון

(באור 6)

עודפים:

קרן שמורה

375,000

רווח — יתרה שלא יועדה

29,816

404,816

4,271,590

קרן הצמדת הון

אגרות חוב:

(באור 6)

(באור 8)

מובטחות וצמודות למדד יוקר המחיה

220,042

20,825,400

פקדונות למתן הלוואות:

האוצר של מדינת ישראל

34,616,197

בנק, מוסדות כספיים ואחרים

1,675,141

36,291,338

חשבונות אחרים:

האוצר של מדינת ישראל

366,891

זכאים שונים, קרן פנימית ויתרות זכות

(באור 10)

1,495,304

דיבידנד סופי מוצע, ברוטו

140,380

2,002,575

חשבונות מקבילים:

ערבויות שניתנו

2,542,326

66,153,271

מונפק ונפרע

ר ש ו

225,000 250,000
518,774 750,000
298,000 500,000

1,000,000 1,000,000

1,825,000 2,000,000

3,866,774 4,500,000

70,000

220,042

475,000

12,559

487,559

4,644,375

26,663,547

37,913,480

1,020,528

38,934,008

539,858

1,290,259

131,534

1,961,651

2,496,372

74,699,953

דין וחשבון המבקרים לבעלי מניות של בנק „אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של בנק „אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1970 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני בקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי בקורת אשר חשבונו לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1970 ואת תוצאות פעולותיו לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

בהתאם לסעיף 9 של תקנות נירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) תש"ל-1970 אנו מאשרים כי לדעתנו המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות נירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשכ"ט-1969.

יצחק מן ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, א' בסיון תשל"א
25 במאי 1971

באורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1970

באור 1 — הצמדת נכסים והתחייבויות:

- א. הנכסים הצמודים וההתחייבויות הצמודות הותאמו בדו"ח הכספי כדלקמן:
- (1) אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן — לפי המדד שנתפרסם עבור חודש נובמבר 1970 (1969 — נובמבר 1969).
- (2) אלה הצמודים למדד המשכנתאות הקשור בתשלום תוספת יוקר — לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (1969 — נובמבר 1966).
- ב. העודף (נטו) שהתהווה עקב ההתאמות הנ"ל כלול במאזן בפסיב בסעיף "חשבוניות אחרים" (ראה באור 10).
- ג. הפרשי הצמדה שנתקבלו בפועל והפרשי הצמדה שחל זמן פרעונם נרשמו בדו"ח רווח והפסד (1969 — על בסיס זה).

באור 2 — הלוואות ופקדונות:

א. הרכב הסעיף — לפי סוגי ההצמדה

צמוד למדד יוקר המחיה	צמוד למדד משכנתאות	בלתי צמוד	סה"כ
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י

(1) הלוואות	31.12.1970	31.12.1969	(מוין מחדש)
	31,771,103	2,861,751	29,912,384 * 64,545,238
	29,743,123	3,096,254	24,343,427 57,182,804

(2) פקדונות באוצר של

מדינת ישראל:

31.12.1970	31.12.1969
5,620,662	4,150,099
—	—
4,150,099	5,620,662

* כולל הלוואות מובטחות במשכנתא בסך 7,097,864 ל"י (1969 — 4,150,000 ל"י) שבגינם קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד יוקר המחיה, תמורת העברה לאוצר של הפרש הרבית בין הלוואות צמודות לבין הלוואות בלתי צמודות, הנגבית בגין אותן הלוואות.

ב. בהתאם להנחיות משרד האוצר, ניתנה למרבית המשתכנים הלווים הזכות, שתוקפה, לאחר הארכה, פג בשנת 1970, להמיר את תנאי ההלוואות הצמודות שקבלו, להלוואות בלתי צמודות תוך הגדלת שערי הרבית על אותן הלוואות.

בדוחות הכספיים לשנים 1969 ו-1970 קבלו בטוי השנויים המתיחסים להלוואות שתנאי הצמדתן שונו בהתאם להסדר האמור.

ג. הלוואות למשתכנים הן לאחר נכוי 350,000 ל"י הפרשה לחובות מסופקים, שנוצרה בשנת החשבון: מהן 262,500 ל"י על ידי העברה מקרן פנימית והיתרה נרשמה בדו"ח רווח והפסד (1969 — הפרשה הדרושה נכללה בקרן הפנימית).

חישוב הפרשה לחובות מסופקים מבוסס על פיגורי המשתכנים בפרעון הלוואותיהם בהתחשב בעומק הפיגור.

באור 3 — נירות ערך:

הרכב הסעיף הינו:

1970	1969
ל"י	ל"י
162,549	93,560
78,752	132,382
8,027	—
169,898	170,298
9,990	9,990
429,216	406,230

מלוות ממשלתיים לפי העלות, צמודים למדד המחירים לצרכן:

מלוות בטחון, כולל תשלומים ע"ח

מלוות קליטה, כולל תשלומים ע"ח

מלוות חסכון מעבידים, תשלומים ע"ח

מניות רשומות בבורסה לניירות ערך, לפי העלות או השוק,

כנמוך שבהם, של כל סוג מניה בנפרד

מניות בחברת בת, לפי העלות (1)

(1) מניות חברת הבת:

המניות בחברת הבת נרכשו על ידי הבנק לפי ערך הנקוב. חברת הבת אינה חברה פעילה, מסיבה זו לא ערך הבנק דו"ח כספי מאוחד.

יתרת הרווח המצטבר בחברת הבת ליום המאזן הסתכמה בסך 3,626 ל"י (1969 — 3,324 ל"י).

באור 4 — רכוש קבוע:

הרכב הסעיף הינו:

1970	1969
עלות	עלות מופחתת
ל"י	ל"י
29,115	16,655
82,934	48,917
74,499	47,754
186,548	113,146

באור 5 — הוצאות נדחות:

הרכב הסעיף הינו:

1970	1969
ל"י	ל"י
548,409	477,032
46,837	64,494
595,246	541,526

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב

הוצאות בגין הנפקת וגיוס הון המניות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מוצגות לפי העלות בנכוי השתתפות מהאוצר של ממשלת ישראל וסכומים שהופחתו.

הוצאות אלה מופחתות על ידי הבנק לאורך תקופת סדרות אגרות החוב בהתחשב ביתירותיהן שתפחתנה עם פדיון לפי תנאי ההנפקות (1969 — על בסיס זה).

הוצאות בגין הנפקה וגיוס הון המניות מופחתות בשעור של 10% לשנה מהסכום המקורי (1969 — על בסיס זה).

באור 6 — קרן הצמדת הון:

מניות צמודות לדולר של ארה"ב נרשמו לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות.

להתאמת הערך הנקוב של הון המניות, אשר הוקצה לפי השער \$ 1.00 = 1.80 ל"י או לפי השער \$ 1.00 = 3.00 ל"י, לשער החליפין הנוכחי \$ 1.00 = 3.50 ל"י יועדה קרן הצמדת הון.

הקרן נוצרה השנה מחשבון יעוד הרווחים (1969 — הקרן לא נכללה בהון העצמי של הבנק מאחר ונוצרה מתוך רווחים (הפרשי הצמדה מחושבים שטרם מומשו).

באור 7 — מבקשי מניות והתקשרויות לרכישת מניות:

ביום 21 ביוני 1964 נחתם הסכם בין הבנק לבין ממשלת ישראל לפיו תמיר ממשלת ישראל 2,000,000 ל"י, מפקדוניה למניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בנות 10 ל"י כ"א, של הבנק, שיוקצו לה בערך הנקוב.

עד ליום המאזן הוקצו לממשלת ישראל מניות, כאמור לעיל, בסך 1,825,000 ל"י. בהתאם להסכם האמור, מוקצות כל שנה מניות בסך 70,000 ל"י.

סעיף מבקשי מניות בסך 70,000 ל"י כולל תקבולים עבור מניות שיוקצו בהתאם להסכם האמור.

באור 8 — אגרות חוב:

א. תקופות הפרעון של אגרות החוב, לפי תנאי ההנפקה הינן כדלקמן:

לפרעון בתקופה לפי שנים	ש"ח	הפרשי הצמדה	סה"כ	31.12.1969
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
בשנת החשבון הבאה	540,000	182,087	722,087	382,360
בשנה השניה	780,000	224,267	1,004,267	657,448
בשנה השלישית	1,180,000	282,819	1,462,819	914,464
בשנה הרביעית	1,480,000	285,996	1,765,996	1,332,104
בשנה החמישית	1,800,000	317,333	2,117,333	1,608,304
בשנה הששית ואילך עד 1986	16,820,000	2,771,045	19,591,045	15,930,720
	<u>22,600,000</u>	<u>4,063,547</u>	<u>26,663,547</u>	<u>20,825,400</u>

ב. אגרות החוב נושאות רבית שנתית כדלקמן:

אג"ח מסדרה 1 — שיתרת, ליום המאזן, 462,693 ל"י
(1969 — סך 561,600 ל"י)

— 6% רבית שנתית;
— 5½% רבית שנתית.

אג"ח מכל הסדרות האחרות

ג. אגרות החוב בתוספת הרבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

באור 9 — פקדונות למתן הלואות:

א. הרכב הסעיף — לפי סוגי ההצמדה:

צמוד למדד יוקר המחיה	צמוד למדד חשכונתאות	בלתי צמוד	סה"כ
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
12,247,951	2,861,751	23,824,306	38,934,008
14,390,656	3,096,254	18,804,428	36,291,338

31.12.1970
31.12.1969 (מוין מחדש)

ב. הפקדונות למתן הלואות נתקבלו בשעורי רבית שונים בהתאם ליעודם. ההלואות שהבנק נתן מכספי אותם פקדונות, אשר ברובן ניתנו על אחריות נותני הפקדונות, נושאות רבית בשעור העולה על השעור שהבנק משלם לבעלי הפקדונות.

ג. פקדונות מהאוצר של מדינת ישראל — בסך 1,918,100 ל"י (1969 — 2,329,108 ל"י) מובטחים בשעבוד שוטף. בגין פקדונות בסך 699,700 ל"י (1969 — 605,116 ל"י) ניתנה התחייבות לרישום אגרת חוב.

ד. תקופות הפרעון של הפקדונות, לפי תנאי קבלתם, הינן כדלקמן:

לפרעון (לפי שנים)	סה"כ	31.12.1969
ל"י	ל"י	ל"י
בשנת החשבון הבאה	765,692	624,939
בשנה השניה	776,948	689,953
בשנה השלישית	1,070,311	755,683
בשנה הרביעית	1,060,685	1,008,446
בשנה החמישית	1,180,634	1,031,547
בשנה הששית ואילך (לפי פירוט דלהלן)	<u>34,079,738</u>	<u>32,180,770</u>
	<u>38,934,008</u>	<u>36,291,338</u>

*התפלגות פקדונות אלו לפי תקופות הפרעון היא:

1980—1976	8,778,112
1985—1981	11,144,591
1990—1986	10,318,488
2000—1991	3,305,766
2014—2001	532,781
	<u>34,079,738</u>

באור 10 — זכאים שונים, קרן פנימית ויתרות זכות:

סעיף זה כולל, בין השאר:

א. קרן פנימית בסך 187,500 ל"י (1969 — 325,000 ל"י) שהופרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה.

להלן פירוט התנועה בקרן:

1969	ל"י	ל"י
250,000	325,000	
75,000	125,000	
325,000	450,000	
—	262,500	
325,000	187,500	

1.1.1970 — יתרה

בשנת 1970 — העברה מרווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה

העברה להפרשה לחובות מסופקים

31.12.1970 — יתרה

סכומי הקרן מיועדים לכסוי הפסדים בלתי צפויים מראש באם וכאשר יתהוו.

ב. עודפי הפרשי הצמדה, נטו, בסך 55,052 ל"י (1969 — 166,400 ל"י).

ג. יתרת זכות של חברת בת בסך 4,974 ל"י (1969 — סך 8,765 ל"י).

באור 11 — פיצויי פרישה:

התחייבות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים שהופקדו בקופה מרכזית לצבירת פיצויים (להלן — קופת פיצויים) ותשלומים לקופת פנסיה, ראה להלן (1969 — ההתחייבות המלאה היתה מכוסה בהפקדה בקופת פיצויים).

בשנת החשבון חתם הבנק הסכם עם „גילעד" גמלאות לעובדים דתיים בע"מ (להלן — קופת הפנסיה), לפיו מוקנות לעובדים זכויות פנסיה מקיפה, באמצעות קופת הפנסיה למפרע מיום 1 בינואר 1967. תשלומי הבנק לקופת הפנסיה שבחלקם הועברו מקופת הפיצויים, משחררים את הבנק מתשלום פיצויי פרישה לעובדים, וכן מפיצויי פיטורין מיום 1 בינואר 1967.

הפקדות הבנק בקופת פיצויים כולל רווחי הצמדה שליום המאזן הסתכמו בסך כ-114,000 ל"י, מכסות את מלוא התחייבויותיו של הבנק, במקרה של פיטורין, לפיצויי פיטורין עבור התקופה עד 1 בינואר 1967 ולפיצויי פרישה לעובד אחד אשר לא נכלל בהסכם ההצטרפות לקופת הפנסיה.

באור 12 — מסים על ההכנסה:

א. לבנק הוצאו שומות סופיות עד השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.

ב. בחישוב ההפרשה למסים על ההכנסה נלקחו בחשבון דיבידנד ביניים ודיבידנד סופי מוצע לשנת 1970 (1969 — על בסיס זהה).

באור 13 — הכנסות בגין שנים קודמות:

בשנים 1967—1969 לא נהג הבנק לרשום כהכנסה רבית המגיעה לו ממשתכנים אשר מפגרים למעלה משנה אחת רצופה בפרעון חובותיהם. בשנת החשבון, עם יצירת הפרשה לחובות מסופקים, הוחלט לשנות שיטת הרישום לגבי ההכנסות מרבית, כאמור לעיל, ולרשמן בהתאם ללוחות הסילוקין, כהכנסה שוטפת.

הסך 123,450 ל"י מתיחס לשנים (לפי הערכה) כדלקמן :

1969 — 35,000 ל"י
 " 1968 — 30,000
 " 1967 — 20,000
 " 1966 — 38,450 עד

באור 14 — דיבידנד :

טעורי וסכומי הדיבידנדים ברוטו שנכללו בדו"חות הכספיים הם :

1970		1969		
טכום	%	טכום	%	
ל"י		ל"י		
18,000	8 %	18,000	8 %	מניות יסוד
65,343	8 %	65,343	8 %	מניות רגילות ורגילות א'
97,594	8 %	97,594	8 %	מניות בכורה 8%
78,978	4 1/2 %	82,131	4 1/2 %	מניות בכורה 4 1/2 %
<u>259,915</u>		<u>263,068</u>		

באור 15 — חברות שהן „בעלי ענין" : (כמובנו בתקנות נירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשכ"ט — 1969)

- יתרה ליום המאזן של הלוואות שניתנו ופקדונות באוצר (במהלך העסקים הרגיל) 11,511,392 ל"י (1969 — 9,787,186 ל"י).
- יתרה ליום המאזן של ערבויות שהוצאו 2,394,968 ל"י (1969 — 2,212,026 ל"י).
- סכומים הכלולים ביתרות הנ"ל שניתנו 12 חדשים או יותר לפני תאריך המאזן 10,662,207 ל"י (1969 — 8,379,139 ל"י).
- הסכום הגדול ביותר של סך כל ההלוואות שניתנו, פקדונות באוצר וערבויות שניתנו בתקופה של שנים-עשר חודש לפני תאריך המאזן 14,423,934 ל"י (1969 — 12,576,657 ל"י).
- ההכנסות מ„בעלי ענין" במהלך העסקים הרגיל, שנכללו בדו"ח רווח והפסד של השנה הסתכמו בסך 832,310 ל"י (1969 — 756,102 ל"י).

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1970

(בלירות שלמות)

שנה קודמת

הכנסות:

רביית:

מהלואות 2,529,063

מפקדונות 592,257

3,121,320

הפרשי הצמדה שנתקבלו — קרן ורביית 597,221

עמלות והכנסות אחרות 97,925

3,816,466

הוצאות:

רביית על:

אגרות חוב 1,042,951

פקדונות למתן הלוואות 1,063,182

2,106,133

הפרשי הצמדה שזמן פרעונם חל במשך השנה —

קרן ורביית 367,782

הוצאות הנהלה וכלליות 59,475

הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב 18,172

הפחתת הוצאות הגדלת הון 15,338

פחת רהוט וצידוד משרדי והפחתות ושיפורים במושכר 3,045,193

771,273

הכנסות מרביית בגין שנים קודמות (באור 13)

771,273

הפרשה לחובות מסופקים

בנכוי — העברה מקרן פנימית

רווח נקי לפני מסים על ההכנסה 771,273

מסים על ההכנסה — הפרשה 420,000

בנכוי — המס הכלול בדיבידנד הביניים המוצע 65,000

355,000

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה 416,273

הפרשה לקרן פנימית 75,000

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית 341,273

יתרת הרווח משנה קודמת 23,458

רווח נקי ליעוד 364,731

יעוד הרווחים:

העברה לקרן הצמדת הון (באור 6) 75,000

העברה לקרן שמונה 119,535

דיבידנד ביניים לשנת 1970, ברוטו 140,380

דיבידנד סופי מוצע לשנת 1970, טעון אשור האסיפה הכללית של בעלי המניות, ברוטו 334,915

יתרת הרווח שלא יועדה

ליום 31 בדצמבר 1970 29,816

3,151,979

648,526

3,800,505

787,361

111,527

4,699,393

1,211,298

1,291,664

2,502,962

554,526

525,529

72,626

18,182

15,665

3,689,490

1,009,903

123,450

1,133,353

350,000

262,500

87,500

1,045,853

420,000

65,000

355,000

690,853

125,000

565,853

29,816

595,669

220,042

100,000

131,534

131,534

583,110

12,559

התפתחות הבנק בשנים 1966 - 1970

הרווח למניה אחרי המס	רווח נקי		לפני המס	הוצאות מנהליות וכלליות	יתרת ההלוואות	פקדונות ואגרות חוב במחזור	הון נפיע וקרנות	שנה
	אחרי המס	אחרי המס						
8%	293,000.—	לי"י	512,000.—	לי"י 372,000.—	לי"י 43,561,000.—	לי"י 39,116,937.—	לי"י 3,912,000.—	1966
7.4%	273,000.—	לי"י	622,000.—	לי"י 354,000.—	לי"י 49,135,000.—	לי"י 46,063,028.—	לי"י 3,979,000.—	1967
10.2%	383,000.—	לי"י	713,000.—	לי"י 377,000.—	לי"י 55,390,000.—	לי"י 53,367,900.—	לי"י 4,120,000.—	1968
11%	416,000.—	לי"י	771,000.—	לי"י 479,000.—	לי"י 61,333,000.—	לי"י 57,116,738.—	לי"י 4,271,000.—	1969
18%	690,000.—	לי"י	1,045,000.—	לי"י 525,000.—	לי"י 70,400,000.—	לי"י 65,597,555.—	לי"י 4,667,000.—	1970

Bank Adanim Mortgages and Loans Limited



12

**FINANCIAL STATEMENT
AS AT DECEMBER 31, 1970**

BOARD OF DIRECTORS

YTZCHAK RAFAEL	Jerusalem
REUBEN BEN-DAVID	Tel-Aviv
SEEV BRAVERMAN	Petach Tikva
SHLOMO CHAIMOWITZ	Ramat Gan
ABE EISENSTEIN	Chicago, ILL.
NAPHTALY FEINGOLD	Tel-Aviv
MEYER GASNER	Ontario
YZHAK JAEGER	Tel-Aviv
ALBERT L. KANTER	New York
MORDECHAI KAUFMAN	Rehovot
AHARON KOPOLOWITZ	Bnei Brak
MILTON J. KRENSKY	Chicago, ILL.
SAMSON KRUPNICK	Savion
JACOB LESLAU	Tel-Aviv
MOSHE LEVY	Ness Ziona
SHLOMO LEVY	Beerot Itzhak
MOSHE MANN	Jerusalem
AHARON MEIR	Givataim
AVRAHAM MELAMED	Nir Etzion
DR. DAVID MERETZ	Jerusalem
CHAIM MOYAL	Ramat Gan
JOSEPH M. NASS	Tel-Aviv
SHNEOR PELEG	Jerusalem
SHLOMO RAUCH	Haifa
DR. TIBOR ROSENBAUM	Geneve
SHLOMO Z. SHRAGAI	Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	Montreal
MORRY WINGOLD	Toronto
FRANZ WINKLER	New York
MOSHE WOLBERSTEIN	Bnei Brak
DOV TZACHOR	Ramat Gan



During the past year, we have suffered the loss of the chairman of the Board of the Bank, Mr. Moshe Kelmer, of blessed memory, who had served in that capacity since the founding of the Bank. During the more than thirty years of his fruitful activity, Mr. Kelmer attained brilliant accomplishments in the area of housing, particularly in the establishing whole religious communities in all regions of Israel. As the founder of the Housing Company "Mishkanot" Ltd., which merged with the Contracting Company "Haboneh" Ltd. to form "Mishav" Ltd., the Housing, Building and Development Company, Mr. Kelmer was also one of the initiators of Bank "Adanim" Mortgages and Loans Ltd. With his untiring energy and boundless efforts as well as his selfless devotion to religious housing, he deservedly earned the title of "Father of the Religious Housing" in Israel.

His sudden passing on the 7th of Ellul 5130 was a serious loss to the Bank and to the cause of the religious housing in Israel.

May his memory be blessed.

ANNUAL REPORT 1970

The Board of Directors takes pleasure in presenting the Annual Report for the year 1970 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1970, the Statement of Income for the year ended December 31, 1970 and the Statement of Surplus as at December 31, 1970.

The fiscal year 1970, the twelfth year since the establishment of the Bank, was marked by an appreciable growth in volume of business and profitability.

The net assets of the Bank as at December 31, 1970 rose to IL. 74,699,553.— as against IL. 66,153,271.— in 1969, an increase of approximately 13%.

The amount of loans outstanding rose during 1970 to IL. 70,165,900.— as against IL. 61,332,903.— in the previous year, representing an increase of 14%. Approximately half of the new loans were granted to purchasers of homes, mainly new immigrants, and the rest to municipal authorities for development and loan consolidation purposes.

The net income of the Bank, before provision for taxes on income, rose to IL. 1,045,853.— as against IL. 771,273.— in 1969, an increase of approximately 35%.

The net income after provision for taxes on income rose to IL. 690,853.— as against IL. 416,273.— in 1969, representing an increase of 66%.

In evaluating the growth of the net income after provision for taxes we must take into account that the income tax liability was decreased by approximately IL. 135,000.— because of the provision of IL. 350,000.— for doubtful accounts. Without this the net income after provision for taxes would have amounted to approximately IL. 555,000.— and would represent an increase of 33%.

The net operating earnings per share for the year under review amounted to 26.7% against 20% in the previous year. The net earnings per share, after provision for taxes, amounted to 18%. If the amount of IL. 135,000.—, which is a result of decreased provision for income tax, is deducted from the net income, the income per share will amount to 14.5% as against 11% in the previous year.

The share capital and reserves amounted in 1970 to IL. 4,644,375.— as against IL. 4,271,590.— in 1969.

The Bank appropriated the amount of IL. 350,000.— as provision for doubtful accounts based on the amount of loans in default. IL. 87,500.— was appropriated from the current income and IL. 262,500.— was drawn from the inner reserves.

As in previous years most of the new loans granted were financed out of the proceeds of Debentures and special deposits of the Treasury of the State for the purpose of granting loans. During 1970 the Bank completed the sale of series 8 of 5½% Debentures, 1975 — 1986, linked to the Cost of Living Index, in the aggregate amount of IL. 4,000,000.—. In January 1971 the Bank issued series 9 of the same type of Debentures, 1977 — 1988, in the amount of IL. 5,000,000.— which was fully sold. This brings the balance of Debentures outstanding to IL. 32,000,000.— par value.

The Board of Directors proposed to the General Meeting of Members to authorize the payment of a final 4% dividend for the year 1970 to the holders of the 8% Cumulative Preference Dividend Participating Dollar Linked Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, the payment of a final 4% dividend to the holders of Ordinary, Ordinary "A" and Founders Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, and a 2¼% final dividend on the 4½% Cumulative Participating Preference Shares, in addition to the 2¼% interim dividend which has already been paid.

The Board of Directors also proposes to appropriate IL. 220,042.— to the Capital Linkage Reserve to adjust the nominal value of the 8% Dollar Linked Preference Shares to the present rate of exchange, IL. 100,000.— to the General Reserve and IL. 125,000.— to the Inner Reserve.

The Management stresses with satisfaction that the operating expenses of the Bank increased only by 10% and amounted to IL. 525,529.— as against IL. 478,782.— in the previous year. This was mainly the result of increased salaries due to the rise of the Cost of Living Index. As in past years there was almost no increase in personnel.

The Management envisages further growth of the Bank in the business year 1971. Accordingly new loans in the amount of approximately IL. 16 million will be granted. It is the hope of the Management that this will result in increased profitability to the Bank.

The Management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the good results of the past fiscal year.

SHLOMO CHAIMOWITZ



Managing Director

BALANCE SHEET AS AT DECEMBER 31, 1970

IL. 31.12.1969		IL. Authorized	IL. Issued and Paid — Up
	CAPITAL, RESERVES AND SURPLUS:		
	Share Capital: (Registered)		
225,000	Founders' Shares of IL. 25,000 each	250,000	225,000
518,774	Ordinary Shares of IL. 1 each	750,000	518,774
298,000	Ordinary "A" Shares of IL. 1,000 each	500,000	298,000
	8% Cumulative Preference Dividend		
	Participating Dollar linked shares		
1,000,000	of IL. 10 each (Note 6)	1,000,000	1,000,000
	4½% Cumulative Preference Dividend		
1,755,000	Participating Shares of IL.10 each	2,000,000	1,825,000
3,796,774		4,500,000	3,866,774
70,000	Share Applicants (Note 7)		70,000
	Capital Linkage Reserve (Note 6)		220,042
	Surplus:		
375,000	General Reserve	475,000	
29,816	Balance of Unappropriated Profits	12,559	
404,816			487,559
4,271,590			4,644,375
220,042	CAPITAL LINKAGE RESERVE (Note 6)		
	DEBENTURES: (Note 8)		
20,825,400	Secured and linked to the Cost of Living Index		26,663,547
	DEPOSITS FOR GRANTING OF LOANS:		
	(Note 9)		
34,616,197	The Treasury of The State of Israel	37,913,480	
1,675,141	Bank, Financial Institutions and Others	1,020,528	
36,291,338			38,934,008
	OTHER ACCOUNTS:		
366,891	The Treasury of The State of Israel	539,858	
	Sundry Creditors, Inner Reserve and		
1,495,304	Credit Balances (Note 10)	1,290,259	
140,380	Final Dividend Proposed, Gross	131,534	
2,002,575			1,961,651
	CONTRA ACCOUNTS:		
2,542,326	Guarantees Issued		2,496,372
66,153,271			74,699,953

IL. 31.12.1969		IL.	IL.
	LOANS AND DEPOSITS: (Note 2)		
	Dwellers, Local Authorities and Others —		
	secured by Mortgages, by undertakings		
	to register Mortgages and Others fully		
57,182,804	or partially guaranteed by Others	64,545,238	
	Deposits with the Treasury of the		
4,150,099	State of Israel	5,620,662	
61,332,903			70,165,900
	OTHER ACCOUNTS:		
505,124	Cash in Banks and on Hand	232,578	
235,000	Time Deposits	75,000	
150,252	Short Term Loans	157,558	
326,764	Other Debtors and Debit Balances	436,420	
	Securities (incl. Shares in Subsidiary		
	Company IL. 9,990 — 1969 — IL. 9,990)		
406,230	(Note 3)	429,216	
1,623,370			1,330,772
	FIXED ASSETS: (Note 4)		
	Furniture and Office Equipment, At Cost,		
	less Depreciation including improvements		
113,146	In Leased Premises		111,663
	DEFERRED CHARGES:		
	Deferred Charges in connection with issue		
	of Share Capital and Debentures,		
541,526	less Amortization (Note 5)		595,246
	CONTRA ACCOUNTS:		
	Receivers of Guarantees, Incl. IL. 2,394,968		
2,542,326	to Parent Company (1969 — IL. 2,212,026)		2,496,372
66,153,271			74,699,953

The annexed Notes form an integral part of the Financial Statement.

(—) Y. Rafael — Chairman of Board of Directors
(—) S. Chaimowitz — Managing Director
(—) J. Leslau
(—) A. Melamed
(—) Dr. D. Meretz

Directors

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED

We have examined the Balance Sheet of BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED, as at December 31, 1970 and the Statement of Profit and Loss for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly we have applied such auditing procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, the above Balance Sheet and Statement of Profit and Loss present fairly in conformity with generally accepted accounting principles, the financial position of the Bank as at December 31, 1970 and the results of its operations for the year then ended.

Pursuant to Section 9 of the securities regulations (periodic and immediate reports) — 1970, we confirm that, in our opinion, the accompanying Balance Sheet and Statement of Profit and Loss are drawn up in conformity with the Securities Regulations (presentation of Financial Statements) — 1969.

Tel-Aviv, May 25, 1971

ISAAC MANN & CO.,
Certified Public Accountants (Isr.)

**PROFIT AND LOSS STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1970**

Previous Year IL.		IL.	IL.
	Income:		
	Interest:		
2,529,063	On Loans	3,151,979	
592,257	On Deposits	648,526	
3,121,320		3,800,505	
597,221	Linkage Differences — Capital and Interest	787,361	
97,925	Commissions and Other Income	111,527	
3,816,466			4,699,393
	Expenses:		
	Interest		
1,042,951	On Debentures	1,211,298	
1,063,182	On Deposits for Granting of Loans	1,291,664	
2,106,133		2,502,962	
	Linkage Differences, Maturing in the Financial Year, Capital and Interest	554,526	
367,338	General and Administrative Expenses	525,529	
478,782	Amortization of Debentures Issue Expenses	72,626	
59,475	Amortization of Share Capital Increase Expenses	18,182	
18,127	Depreciation of Office Furniture and Equipment and Amortization of Improvement in Leased Premises	15,665	
15,338			3,689,490
3,045,193			1,009,903
771,273			
	Income from Interest in connection with Previous Years (Note 13)		123,450
771,273			1,133,353
	Provision for Doubtful Debts	350,000	
	Less — Transfer from Inner Reserve	262,500	
			87,500
771,273	NET PROFIT BEFORE TAXES ON INCOME		1,045,853
420,000	Provision for Taxes on Income	420,000	
	Less Taxes included in proposed and Interim Dividend	65,000	
65,000			355,000
355,000	NET PROFIT AFTER TAXES ON INCOME		690,853
416,273	Provision for Inner Reserve		125,000
75,000	NET PROFIT AFTER TAXES ON INCOME AND PROVISION FOR INNER RESERVE		565,853
341,273	Balance of Profit from Previous Year		29,816
23,458	NET PROFIT FOR APPROPRIATION		595,669
364,731	Appropriation of Profits:		
	Transfer to Capital Linkage Reserve	220,042	
75,000	Transfer to General Reserve	100,000	
119,535	Interim Dividend for the Year 1970, Gross	131,534	
	Final Dividend proposed for the year 1970, Gross, subject to the approval of the Shareholders General Meeting	131,534	
140,380			583,110
334,915	UNAPPROPRIATED BALANCE OF PROFIT AS AT DECEMBER 31, 1970		12,559

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT
AS AT DECEMBER 31, 1970**

Note 1 — Linkage of Assets and Liabilities

- a. The linked assets and liabilities have been adjusted in the Balance Sheet as follows:—
- (1) Those linked to the cost of living index have been recorded according to the index for the month of November 1970 (1969 — November 1969).
 - (2) Those linked to the mortgage index have been recorded according to the last mortgage index, published for the month of November 1966 (1969 — November 1966).
- b. The net surplus resulted from the above mentioned adjustments have been included in "Other Liabilities" in the Balance Sheet (see note 10).
- c. Linkage differences actually received and those that fell due, were recorded in the statement of profit and loss (1969 — on identical basis).

Note 2 — Loans and Deposits

a. Composed — According to classes of Linkage:

	Linked to Cost of Living Index	Linked to Mortgage Index	Unlinked	Total
	IL.	IL.	IL.	IL.
(1) Loans:				
31.12.1970	31,771,103	2,861,751 (*)	29,912,384	64,545,238
31.12.1969 (Reclassified)	29,743,123	3,096,254	24,343,427	57,182,804
(2) Deposits with the Treasury of the State of Israel:				
31.12.1970	5,620,662	—	—	5,620,662
31.12.1969	4,150,099	—	—	4,150,099

- b. In accordance with directives from the Finance Ministry, the right (which was extended for the year 1970) was given to the majority of borrowers, to change the terms of the linked loans they have received, to unlinked loans at a higher rate of interest on those loans.

The financial statements of 1969 and 1970 show the changes that relate to the loans, whose linked terms have been altered in accordance with the above arrangements.

- c. The loans to borrowers are stated after deducting an amount of IL. 350,000.— a provision for doubtful debts created during the year of account; From the above IL. 262,500 by transferring from the inner reserve and the balance was recorded in the Statement of Profit and Loss (1969 — the required provision was included in the inner reserve). The computation of the provision for doubtful debts was based on the arrears in payment of the due installments of the loans regarding their due dates.

(*) Includes loans secured by mortgages amounting to IL. 7,097,864 (1969 — IL. 4,150,000) for which the Treasury has undertaken the responsibility for linkage differences, as if these loans had been linked to the cost of living index, against payment to the Treasury of the difference in interest between linked and unlinked loans that has been received on these loans.

Note 3 — Securities

Composed as follows:

	1970	1969
	IL.	IL.
Government loans, At Cost, linked to cost of living index:		
Defence loans, incl. payments on account	162,549	93,560
Absorption loans, incl. payments on account	78,752	132,382
Employers saving loan, payments on account	8,027	—
Shares — Quoted, At Cost or market value, whichever is lower, according to each class of shares separately	169,898	170,298
Shares in Subsidiary Company, At Cost (1)	9,990	9,990
	<u>429,216</u>	<u>406,230</u>

(1) Shares in Subsidiary Company:

The shares in the subsidiary company were acquired by the Bank at their nominal value. The subsidiary company is not active, therefore the Bank has not prepared a consolidated financial statement.

The balance of the accumulated profit in the subsidiary company at the date of the balance sheet amounted to IL. 3,626 (1969 — IL. 3,324.—).

Note 4 — Fixed Assets

Composed as follows:

		1970	1969		
	Rates of Depreciation and Amortization	Cost	Accumulated Depreciation	Depreciated Cost	Depreciated Cost
	%	IL.	IL.	IL.	IL.
Office furniture	6%	29,115	6,149	22,966	16,655
Office Equipment and Air Conditioning	10% — 7%	82,934	34,361	48,573	48,917
Improvements in Leased Premises	10%	74,499	34,375	40,124	47,574
		<u>186,548</u>	<u>74,885</u>	<u>111,663</u>	<u>113,146</u>

Note 5 — Deferred Charges

Composed as follows:

	1970	1969
	IL.	IL.
Charges in connection with issue and distribution of debentures	548,409	477,032
Charges in connection with the issue of share capital	46,837	64,494
	<u>595,246</u>	<u>541,526</u>

The expenses in connection with the issue and distribution of debentures are shown at cost less participation of the Treasury and amortization.

The amortization is calculated by the Bank for the length of the period of the issue of the series of debentures, after taking into account the balances that were reduced by their redemption, according to the terms of the issues. (1969 — on identical basis).

The expenses in connection with the issue of share capital are amortized at the rate of 10% per annum from the original sum. (1969 — on identical basis)

Note 6 — Capital Linkage Reserve

U.S.A. Dollar linked shares are stated at the official rate of exchange at the dates of allotment.

To adjust the nominal value of the capital allotted at the rate of \$ 1.00 = IL. 1.80 or at the rate of \$ 1.00 = IL. 3.00, to the current rate of exchange i.e. \$ 1.00 = IL. 3.50, a capital linkage reserve was created.

The reserve was created this year from the appropriation account (1969 — the reserve was not included in the capital of the Bank because it was created from the profits (calculated linkage differences) not yet realized).

Note 7 — Share applicants and agreement to acquire shares

On June 21, 1964 an agreement was signed between the Bank and the State of Israel according to which the Government will acquire 4½% Cumulative Dividend Participating Shares of IL. 10.— each, at nominal value for an amount of IL. 2,000,000 being held at the Bank as their deposits.

Up to the date of the balance sheet, the Bank allotted to the State of Israel shares to the value of IL. 1,825,000.— According to the said agreement, shares to the value of IL. 70,000 are allotted to the Government every year.

The item "Share Applicants" IL. 70,000 includes receipts on account of shares referred in accordance with the above agreement.

Note 8 — Debentures

a. The maturity dates of debentures issued, according to the terms are as follows:

Year of Maturity	Principal	Linkage Differences	Total	31.12.1969
	IL.	IL.	IL.	IL.
Next financial year	540,000	182,087	722,087	382,360
Second year	780,000	224,267	1,004,267	657,448
Third year	1,180,000	282,819	1,462,819	914,464
Fourth year	1,480,000	285,996	1,765,996	1,332,104
Fifth year	1,800,000	317,333	2,117,333	1,608,304
Sixth year and onwards — until 1986	16,820,000	2,771,045	19,591,045	15,930,720
	<u>22,600,000</u>	<u>4,063,547</u>	<u>26,663,547</u>	<u>20,825,400</u>

- b. The debentures are bearing annual interest as follows:

Debentures series No. 1, whose balances at the date of the balance sheet were
 IL. 462,693 (1969 total IL. 561,600) — 6% per annum
 All other series — 5½% per annum

- c. The debentures, in addition to interest and accumulated linkage differences, are secured by a floating charge on the Bank's assets.

Note 9 — Deposits for loan purposes

- a. Details according to class of linkage:

	Linked to cost of living	Linked to Mortgage Index	Unliked	Total
	IL.	IL.	IL.	IL.
31.12.1970	12,247,951	2,861,751	23,824,306	38,934,008
31.12.1969 (Reclassified)	14,390,656	3,096,254	18,804,428	36,291,338

- b. The deposits for loan purposes were received at different rates of interest according to their purposes. The loans granted by the Bank from the above mentioned deposits, the majority of which were given on the responsibility of the depositors, bear a higher interest than the Bank pays of the depositors.

- c. Deposits from the Treasury — IL. 1,918,000 (1969 — IL. 2,329,108) are secured by a floating charge. Regarding deposits of IL. 699,700 (1969 — IL. 605,116) an undertaking was given by the Bank to the Treasury to register debentures.

- d. The maturity dates of the deposits according to the terms received are as follows: —

Year of Maturity	Total	31.12.1969
	IL.	IL.
Next financial year	765,692	624,939
Second year	776,948	689,953
Third year	1,070,311	755,683
Fourth year	1,060,685	1,008,446
Fifth year	1,180,634	1,031,547
Sixth year and onwards		
(as per details below) (*)	34,079,738	32,180,770
	38,934,008	36,291,338

(*) Details of deposits according to years of maturity:

1976 — 1980	8,778,112
1981 — 1985	11,144,591
1986 — 1990	10,318,488
1991 — 2000	3,305,766
2001 — 2014	532,781
	34,079,738

Note 10 — Sundry Creditors, Inner Reserve and Credit Balances

This section includes among others:

- a. An inner reserve amounting to IL. 187,500 (1969 — IL. 325,000) allocated from the Bank's profit, after taxes on income.

Details of above:	1970	1969
	IL.	IL.
1.1.1970 — Balance	325,000	250,000
In 1970 — Transfer from the Bank's Profit after taxes on income	125,000	75,000
	450,000	325,000
Transferred to provision for doubtful debts	262,500	—
31.12.1970 — Balance	187,500	325,000

The reserve is earmarked to cover unforeseen losses if and when they will arise.

- b. Surplus of linkage differences, net, amount of IL. 55,052 (1969 — IL. 166,400).
 c. Credit balance of the subsidiary company amounts to IL. 4,974 (1969 — IL. 8,765).

Note 11 — Severance Pay

The Bank's commitments in respect of staff severance indemnities is fully covered by amounts deposited with a central severance indemnities fund (thereafter-severance fund) and payments to a pension fund, see thereafter (1969 — full commitment was covered by deposits in severance fund).

According to an agreement signed during the financial year by the Bank with "Gilead" Pension Fund for Religious Workers Ltd. (Thereafter Pension Fund) the staff will be entitled to a fully covered pension through the pension fund, retroactive from January 1, 1967.

The payments of the Bank to the pension fund, portions of which were transferred from the severance fund, are releasing the Bank from payments at retirement age, as well as from severance payments as from January 1, 1967.

The Bank's deposits in the severance fund which includes profits from linkage differences amounting at the date of the balance sheet IL. 114,000.— fully cover the Bank's commitments in cases of severance pay for the period until January 1, 1967 and retirement payment to only one worker, who was not included in the agreement signed.

Note 12 — Taxes on Income

- a. The Bank has received final assessments until December 31, 1966.
 b. In calculating the provision for taxation, the interim dividend and final dividend proposed in 1970 were taken into account (1969 — on identical basis).

Note 13 — Income from Previous Year

During the years 1967—1969 the Bank was not accustomed to enter as an income, interest due to them from borrowers, on overdue accounts, that were outstanding more than one year. During the financial year, by creating a provision for doubtful debts, it was decided to adopt a new system of recording income from interest as mentioned above and to enter it in accordance with the interest tables as a current income.

The amount of IL. 123,450 relates to the years (according to estimate) as follows:

1969	— IL. 35,000.—
1968	— IL. 30,000.—
1967	— IL. 20,000.—
Until 1966	— IL. 38,450.—

Note 14 — Dividend

The rates and amounts of dividends, gross, included in the financial statements are as follows:

	1970		1969	
	%	Amount IL.	%	Amount IL.
Founders shares	8	18,000	8	18,000
Ordinary Shares and Ordinary "A"	8	65,343	8	65,343
8% Preference Participating Shares	8	97,594	8	97,594
4½% Preference Participating Shares	4½%	82,131	4½%	78,978
		<u>263,068</u>		<u>259,915</u>

Note 15 — Companies that are "Interested Parties" (as understood in the Securities Regulations (preparing financial statements) 1969).

- Balance at the date of the balance sheet, of loans granted and deposits with the Treasury (in ordinary business transactions) amount to IL 11,511,392 (1969 — IL. 9,787,186).
- Balance at the date of the balance sheet of guarantees issued amount to IL. 2,394,986 (1969 — IL. 2,212,026).
- Amounts included in the above mentioned balances that were granted 12 months or more prior to the date of the balance sheet are IL.10,662,207 (1969 — IL. 8,379,139).
- The highest figure of all the loans granted, deposits with the Treasury and guarantees issued during the period of 12 months preceding the balance sheet was IL. 14,423,934 (1969 — IL. 12,576,657).
- The income from the "Interested Parties" in ordinary business transactions, that was included in the Statement of Profit and Loss of the year amounted to IL. 832,310.— (1969 — IL. 756,102).

**OUTSTANDING FEATURES IN THE DEVELOPMENT OF
THE BANK'S ACTIVITIES DURING THE PAST 5 YEARS**

Year	Paid Up Capital and Reserves IL.	Deposits and Debentures issued IL.	Loans Outstanding IL.	Operating Expenses IL.	Net Earnings		Net Earnings Per Share, After Taxes
					Before Taxes IL.	After Taxes IL.	
1966	3,912,000	39,116,937	43,561,000	372,000	512,000	293,000	8 %
1967	3,979,000	46,063,028	49,135,000	354,000	622,000	273,000	7.4%
1968	4,120,000	53,387,900	55,390,000	377,000	713,000	383,000	10.2%
1969	4,271,000	57,116,738	61,333,000	479,000	771,000	416,000	11 %
1970	4,644,375	65,597,555	70,166,000	525,000	1,045,000	690,000	18 %

19 0600

בנק

אדנים

למשכנתאות

והלואות

בע"מ



11

דין וחשבון

לשנת 1969

דין וחשבון המנהלים לשנת 1969

מועצת המנהלים מתכבדת להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת 1969, השנה האחת עשרה ליסוד הבנק, את המאזן וחשבון רווח והפסד ליום 31 בדצמבר 1969.

מועצת המנהלים מציינת בסיפוק את הגידול שחל בכל סעיפי המאזן בשנת העסקים הנסקרת.

מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 66,153,271 ל"י לעומת — 61,853,609 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 7% בקירוב.

תיק ההלוואות של הבנק הגיע השנה לסך — 61,332,903 ל"י לעומת — 55,389,280 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 10% בקירוב.

הפקדונות למתן הלוואות הגיעו לסך — 36,291,338 ל"י לעומת — 33,711,673 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 7% בקירוב.

הרווח העסקי, לפני הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע השנה לסך — 771,273 ל"י לעומת — 712,743 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 8% בקירוב.

הרווח הנקי, לאחר הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע השנה לסך — 416,273 ל"י לעומת — 382,743 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול בשעור של 9% בקירוב.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 4,271,590 ל"י לעומת — 4,120,232 ל"י בשנה הקודמת.

מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1969 דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א' (לעומת 6% בשנה הקודמת), דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות לדולר ודיבידנד בשיעור של 4½% לבעלי מניות הבכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד.

בבשנים הקודמות גייס הבנק גם השנה את רוב אמצעי המימון שלו על ידי הנפקת אגרות חוב. בשנת 1969 הנפיק הבנק את הסדרה השמינית של אגרות חוב 5½%, 1975—1986, צמודות למדד יוקר המחיה, בסכום נקוב כולל של — 4,000,000 ל"י (אשר נמכרה כולה בראשית שנת 1970). בכך הגיעה יתרת אגרות החוב במחזור לסך — 22,900,000 ל"י ערך נקוב.

תחזית ההלוואות החדשות שהבנק עומד לבצע בשנת העסקים 1970 מסתכמת ב— 10 מיליון ל"י. מועצת המנהלים מקוה כי הגידול בתיק ההלוואות יביא עמו שיפור נוסף ברווחיות הבנק.

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם תרמו לתוצאות המשביעות רצון של שנת העסקים 1969.

ש. חיימוביץ



ה מ נ ה ל

חברי מועצת המנהלים:

משה קלמר, יו"ר	תל-אביב
אבא אייזנשטיין	שיקגו
ד"ר יוסף בורג	ירושלים
ראובן בן-דוד	תל-אביב
מאיר גסנר	טורונטו
יעקב גפן	תל-אביב
מורי וינגולד	טורונטו
פרנץ וינקלר	ניו-יורק
שלמה חיימוביץ	רמת גן
שאול טרנופסקי	מונטריאל
יצחק יגר	תל-אביב
מנפרד להמן	ניו-יורק
שלמה לוי	בארות יצחק
יעקב לסלוי	תל-אביב
אברהם מלמד	ניר עציון
משה מן	ירושלים
ד"ר רוד מרץ	ירושלים
יוסף מ. נס	תל-אביב
נפתלי פינגולד	תל-אביב
נורדכי קאופמן	רחובות
אהרון קופלוביץ	בני-ברק
אלברט ל. קנטר	ניו-יורק
שמשון קרופניק	סביון
מיכטון י. קרינסקי	שיקגו
ד"ר טיבור רוזנבאום	ג'נבה
פאול רוזנברג	שיקגו
שלמה רויך	חיפה
שלמה זלמן שרגאי	ירושלים

מאזן ליום 31
(בלירות)

31.12.1968

הלוואות ופקדונות: (ביאורים 1, 2)	
משתכנים, רשויות מקומיות ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות ובטחונות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי	51,740,763
פקדונות באוצר של מדינת ישראל	3,648,517
	55,389,280

חשבונות אחרים:	
מזומנים בבנקים ובקופה	1,485,305
פקדונות לזמנים קצובים	750,000
הלוואות לזמן קצר	336,966
חייבים אחרים ויתרות חובה	638,420
הוצאות נדחות בקשר עם הנפקת הון המניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה (ביאור 3)	608,293
	3,818,984

רכוש קבוע:	
רהיטים וציוד משרדי לפי העלות, בנכוי פחת כולל שיפורים במבנה שכור (ביאור 4)	99,428
נירות ערך (ביאור 5)	271,432
מניות בחברת בת, לפי העלות (ביאור 6)	9,990
	380,850

חשבונות מקבילים:	
מקבלי ערבויות (כולל 2,212,026 ל"י לחברה בעלת שליטה — שנה קודמת 2,264,495 ל"י)	2,264,495
	61,853,609

57,182,804
4,150,099
61,332,903

505,124
235,000
150,252
326,764
541,526

1,758,666

113,146
396,240
9,990
519,376

2,542,326
66,153,271

הביאורים לדו"ח הכספי, בדף המצורף, מהווים חלק בלתי נפרד מהמאזן.

מ. קלמר יושב ראש מועצת המנהלים
י. לסלוי חבר מועצת המנהלים
א. מלמד חבר מועצת המנהלים
ד"ר ד. מריץ חבר מועצת המנהלים
ש. היימוביץ חבר מועצת המנהלים — מנהל

בדצמבר 1969
(שלמות)

31.12.1968

הון, קרנות ועודפים:	
הון המניות:	
מניות יסוד בנות 25,000 ל"י	225,000
מניות רגילות בנות 1 ל"י	518,774
מניות רגילות א' בנות 1,000 ל"י	298,000
מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד	1,000,000
צמודות דולר בנות 10 ל"י	1,000,000
מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד	1,685,000
בנות 10 ל"י	3,726,774
	70,000
מבקשי מניות (ביאור 7)	
עודפים:	
קרן שמורה	300,000
רווח — יתרה שלא יועדה	23,458
	323,458
	4,120,232
	220,042
קרן הצמדת הון (ביאור 8)	
אגרות חוב: (ביאור 9)	
מובטחות וצמודות למדד יוקר המחיה	19,656,227
פקדונות למתן הלוואות: (ביאור 10)	
האוצר של מדינת ישראל (בחלקו מובטח בשעבוד שוטף או נגד התחייבות לרשום אגרת חוב)	31,545,909
בנק, מוסד כספי ואחרים	2,165,764
	33,711,673
חשבונות אחרים:	
האוצר של מדינת ישראל	163,828
זכאים שונים, קרן פנימית ויתרות זכות (ביאור 11)	1,588,729
דיבידנד סופי מוצע, ברוטו	128,383
	1,880,940
חשבונות מקבילים:	
ערבויות שנתנו	2,264,495
	61,853,609

מונפק ונפרע	רשום
225,000	250,000
518,774	750,000
298,000	500,000
1,000,000	1,000,000
1,755,000	2,000,000
3,796,774	4,500,000
70,000	
	375,000
	29,816
404,816	
4,271,590	
220,042	
20,825,400	
	34,616,197
	1,675,141
36,291,338	
	366,891
	1,495,304
	140,380
2,002,575	
2,542,326	
66,153,271	

דיו וחשבון המבקרים לבעלי מניות של בנק „אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בדקנו את המאזן של בנק „אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1969 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני בקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי בקורת אשר חשבונם לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1969 ואת תוצאות פעולותיו לשנה שנתיימה באותו תאריך.

יצחק מן ושות'
רואי חשבון

חל-אביב, י"ט בסיון תש"ל
23 ביוני 1970

א ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1969

ביאור 1 — הצמדת נכסים והתחייבויות

(1) הנכסים הצמודים וההתחייבויות הצמודות הותאמו במאזן זה כדלקמן:

א. אלה הצמודים למדד המחירים לצרכן — לפי המדד שנתפרסם עבור חודש נובמבר 1969 (1968 — נובמבר 1968).

ב. אלה הצמודים למדד המשכנתאות הקשור בתשלום תוספת יוקר — לפי מדד המשכנתאות האחרון שפורסם בנובמבר 1966 (1968 — נובמבר 1966).

(2) העודף (נטו) שהתהווה עקב ההתאמות הנ"ל כלול במאזן בפסיב בסעיף „חשבונות אחרים“.

(3) הפרשי הצמדה שנתקבלו בפועל והפרשי הצמדה שחל זמן פרעונם נרשמו בדו"ח רווח והפסד (1968 — על בסיס זה).

ביאור 2 — הלוואות ופקדונות

א. הרכב הסעיף — לפי סוגי הצמדה:

צמוד למדד יוקר המחיה	צמוד למדד משכנתאות	בלתי צמוד	סה"כ
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
31.12.1969 31.12.1968	31.12.1969 31.12.1968		
31,554,352 43,596,338	1,285,025 1,559,257	24,343,427 6,585,168	57,182,804 51,740,763
(2) פקדונות באוצר של מדינת ישראל:			
31.12.1969 31.12.1968			
4,150,099 3,648,517	— —	— —	4,150,099 3,648,517

* כולל הלוואות מובטחות במשכנתא בסך 4,150,000 ל"י (1968 1,000,000 ל"י) שבגינן קיימת התחייבות האוצר לשאת בהפרשי הצמדה כאילו היו הלוואות אלה צמודות למדד יוקר המחיה, תמורת העברה לאוצר של הפרש הרבית בין הלוואות צמודות לבין הלוואות בלתי צמודות, הנגבית בגין אותן הלוואות.

ב. בהתאם להנחיות משרד האוצר, ניתנה למרבית המשתכנים הלוויים הזכות, שתוקפה פג בשנת 1969, להמיר את תנאי ההלוואות הצמודות שקבלו, להלוואות בלתי צמודות תוך הגדלת שערי הרבית על אותן הלוואות, ו/או לפדות את יתרות הלוואותיהם, במלואן או חלקן, תוך מתן הנחות, שכוסו על ידי משרד האוצר. בדו"חות הכספיים קבלו בטוי השינויים המתייחסים להלוואות שתנאי הצמדתן שונתה בהתאם להסדר האמור.

ביאור 3 — הוצאות נדחות

הרכב הסעיף הינו:

1969	1968
ל"י	ל"י
477,032 64,494 541,526	526,197 82,096 608,293

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב
הוצאות בגין הנפקה וגיוס הון המניות

הוצאות בגין הנפקה והפצה של אגרות חוב מוצגות לפי העלות בנכוי השתתפות מהאוצר של ממשלת ישראל וסכומים שהופחתו.

הוצאות אלה מופחתות על ידי הבנק לאורך תקופת סדרות אגרות החוב בהתחשב ביתרוניהן שתפחתנה עם פדיון לפי תנאי ההנפקות. (1968 — על בסיס זה).
הוצאות בגין הנפקה וגיוס הון המניות מופחתות בשעור של 10% לשנה מהסכום המקורי (1968 — על בסיס זה).

ביאור 4 — רהיטים וציוד משרד ושיפורים במבנה שכור

הרכב הסעיף הינו:

1969	1968
עלויות מופחתות	עלויות מופחתות
ל"י	ל"י
21,655 77,621 74,499 173,775	16,655 48,917 47,574 113,146
5,000 28,704 26,925 60,629	16,676 42,890 39,862 99,428

ביאור 5 — נירות ערך

הרכב הסעיף הינו:

1969	1968
ל"י	ל"י
93,560 132,382	40,420 142,402
170,298 396,240	88,610 271,432

מילווה ממשלתיים לפי העלות, צמודים למדד המחירים לצרכן:

מלווה בטוח

מלווה קליטה, כולל תשלומים ע"ח

מניות אחרות, רשומות בבורסה לנירות ערך לפי העלות
או השוק כנמוך שבהם

לפי הערכת ההנהלה ערך השוק הכולל של המלווה הממשלתיים אינו נמוך מעלותם.

ביאור 6 — חברת בת

א. חברת הבת אינה חברה פעילה, מסיבה זו לא ערך הבנק דו"ח כספי מאוחד.

ב. המניות בחברת הבת נרכשו על ידי הבנק לפי ערכן הנקוב.

ג. יתרת הרווח המצטבר בחברת הבת ליום המאזן הסתכמה בסך 3,324 ל"י (1968 — 1,683 ל"י).

ביאור 7 — מבקשי מניות והתקשרויות לרכישת מניות

ביום 21 ביוני 1964 נחתם הסכם בין הבנק לבין ממשלת ישראל לפיו תמיר ממשלת ישראל 2,000,000 ל"י, מפקדונותיה למניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בנות 10 ל"י כ"א, של הבנק, שיוקצו לה בערכן הנקוב.

עד ליום המאזן הוקצו לממשלת ישראל מניות, כאמור לעיל, בסך 1,755,000 ל"י. בהתאם להסכם האמור, מוקצות כל שנה מניות בסך 70,000 ל"י.

סעיף מבקשי מניות בסך 70,000 ל"י כולל תקבולים עבור מניות שיוקצו בהתאם להסכם האמור.

ביאור 8 — קרן הצמדת הון

מניות צמודות לדולר של ארה"ב נרשמו לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות.

להתאמת הערך הנקוב של הון המניות, אשר הוקצה לפי השער \$1.00 = 1.80 ל"י או לפי השער \$1.00 = 3.00 ל"י, לשער החליפין הנוכחי \$1.00 = 3.50 ל"י יועדה קרן הצמדת הון אשר נוצרה מתוך העודף שהתהווה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות הצמודים, ראה ביאור 11.

א. תקופות הפרעון של אגרות החוב, לפי תנאי ההנפקה, הינן כדלקמן:

שנת הפרעון	ק"ר	הפרשי הצמדה	סה"כ
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
1970	300,000	82,360	382,360
1971	540,000	117,448	657,448
1972	780,000	134,464	914,464
1973	1,180,000	152,104	1,332,104
1974	1,480,000	128,304	1,608,304
1975—1985	14,780,000	1,150,720	15,930,720
סה"כ	19,060,000	1,765,400	20,825,400

ב. אגרות החוב נושאות רבית שנתית כדלקמן:

אג"ח מסדרה 1 — שיתרתן, ליום המאזן, 561,600 ל"י — 6% רבית שנתית
אג"ח מכל הסדרות האחרות — 5½% רבית שנתית.

ג. אגרות החוב בתוספת הרבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין מובטחות על ידי שעבודים שוטפים על רכוש הבנק.

ד. בסעיף זה נכלל תקבול בסך 160,000 ל"י ע"ח בקשה להקצאת אג"ח עפ"י תשקיף מיום 9 בדצמבר 1969 להנפקת סדרה שמינית בסך 4,000,000 ל"י.

ביאור 10 — פקדונות למתן הלואות

א. הרכב הסעיף — לפי סוגי ההצמדה:

צמוד למדד	צמוד למדד	בלתי צמוד	סה"כ
יוקר המחיה	משכנתאות	ל"י	ל"י
31.12.1969	16,201,885	1,285,025	18,804,428
31.12.1968	26,442,041	1,559,257	33,711,673

ב. הפקדונות למתן הלואות נתקבלו בשעור רבית שונים בהתאם ליעודם. ההלואות שהבנק נתן מכסי אותם פקדונות נושאות רבית בשעור העולה על השעור שהבנק משלם לבעלי הפקדונות.

ביאור 11 — זכאים שונים, קרן פנימית ויתרות זכות

א. סעיף זה כולל, בין השאר, קרן פנימית בסך 325,000 ל"י (1968 — 250,000 ל"י) שהופרשה מתוך רווחי הבנק לאחר מסים על ההכנסה.

סכומי הקרן מיועדים לכסוי הפסדים בלתי צפויים מראש באם וכאשר יתהוו.

ב. סעיף זה כולל, בין השאר, עודפי הפרשי הצמדה, נטו, בסך 166,400 ל"י (1968 — 410,730 ל"י). סכום זה הוא לאחר שהועבר, בשנים קודמות, הסך 220,042 ל"י לקרן הצמדת הון (ראה ביאור 8). כמו כן כולל אותו סכום את הסך 164,000 ל"י הפרשה לתשלום הפרשי הצמדה, שנרשמה בדו"ח רווח והפסד בשנים הקודמות, שמקורם בהפרשי הצמדה שנתקבלו בעבר בקשר להקדמת פרעון הלואות שניתנו על ידי הבנק.

חישוב הפרשי הצמדה נטו כנ"ל הוא לפני חישוב מס הכנסה, נטו, בסך 30,000 ל"י (1968 — 150,000 ל"י) שהבנק יצטרך לשלם במידה והפרשי ההצמדה הנ"ל ימומשו.

ג. סעיף זה כולל, בין השאר, יתרת זכות של חברת בת בסך 8,765 ל"י (1968 — יתרת חובה בסך 24,519 ל"י, שנכללה בחייבים אחרים).

ביאור 12 — פיצויי פרישה

התחייבות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו מכוסה במלואה על ידי סכומים שהופקדו והפרשי הצמדה ורווחים שנצברו בגיןם בתקופת נמל מוכרת. סכומים אלה הינם בשליטת הבנק והם מסתכמים לתאריך הדו"ח בסך 130,922 ל"י (1968 — 112,074 ל"י).

ביאור 13 — מסים על ההכנסה

א. לבנק הוצאו שומות סופיות עד השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.

ב. בחישוב ההפרשה למסים על ההכנסה נלקחו בחשבון דיבידנד ביניים ודיבידנד סופי מוצע לשנת 1969 (1968 — על בסיס זהה).

ביאור 14 — דיבידנד

שעורי דיבידנד (ביניים וסופי מוצע) הכלולים בדו"חות הכספיים הם:

1968	1969	מניות יסוד
6%	8%	מניות רגילות ורגילות א'
6%	8%	מניות בכורה 8%
8%	8%	מניות בכורה 4.5%
4.5%	4.5%	

ביאור 15 — חברות שהן „בעלי ענין“ (כמובנו בתקנות נירות ערך (עריכת דו"חות כספיים) תשכ"ט—1969)

א. יתרה ליום המאזן של הלואות שניתנו ופקדונות באוצר (במהלך העסקים הרגיל) 9,787,186 ל"י (1968 — 9,567,358 ל"י).

ב. יתרה ליום המאזן של ערבויות שהוצאו 2,212,026 ל"י (1968 — 2,264,495 ל"י).

ג. סכומים הכלולים ביתרות הנ"ל שניתנו 12 חדשים או יותר לפני תאריך המאזן 8,379,139 ל"י (1968 — 8,347,751 ל"י).

ד. הסכום הגדול ביותר של סך כל ההלואות שניתנו, פקדונות באוצר וערבויות שניתנו בתקופה של שנים עשר חדש לפני תאריך המאזן 12,576,657 ל"י (1968 — 13,699,745 ל"י).

ה. ההכנסות מ„בעלי ענין“ במהלך העסקים הרגיל, שנכללו בדו"ח רווח והפסד של השנה הסתכמו בסך 756,102 ל"י (1968 — 562,793 ל"י).

בנק „אדנים” למושכנתאות והלוואות בע"מ

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1969

(בלירות שלמות)

שנה קודמת *

		הכנסות :	
		רבית :	
		מהלוואות	1,859,834
		מפקדונות	488,455
			<u>2,348,289</u>
		הפרשי הצמדה שנתקבלו — קרן ורבית	466,603
		עמלות והכנסות אחרות	204,763
			<u>3,019,655</u>
		הוצאות :	
		רבית על :	
		אגרות חוב	873,359
		פקדונות למתן הלוואות	680,240
			<u>1,553,599</u>
		הפרשי הצמדה שזמן פרעונם חל במשך השנה — קרן ורבית	285,466
		הוצאות הנהלה וכלליות	376,852
		הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב	60,107
		הפחתת הוצאות הגדלת הון	18,132
		פחת רהוט וציוד משרדי והפחתת שיפורים במושכר	12,756
			<u>2,306,912</u>
		רווח נקי לפני מסים על ההכנסה	712,743
		מסים על ההכנסה — הפרשה	390,000
		בנקאי המס הכלול בידידנד הביניים והמוצע	60,000
			<u>330,000</u>
		רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה	382,743
		הפרשה לקרן פנימית	75,000
		רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	307,743
		יתרת הרווח משנה קודמת	1,640
		רווח נקי ליעוד	<u>309,383</u>
		יעוד הרווחים :	
		העברה לקרן שמורה	50,000
		דיבידנד ביניים לשנת 1969, ברוטו	107,542
		דיבידנד סופי לשנת 1969, טעון אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, ברוטו	128,383
			<u>285,925</u>
		יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1969	23,458
			<u>29,816</u>
2,529,063	3,121,320		
592,257	597,221		
	97,925		
	<u>3,816,466</u>		
1,042,951	2,106,133		
1,063,182	367,338		
	478,782		
	59,475		
	18,127		
	15,338		
	<u>3,045,193</u>		
	771,273		
	420,000		
	65,000		
	<u>355,000</u>		
	416,273		
	75,000		
	<u>341,273</u>		
	23,458		
	<u>364,731</u>		
	75,000		
	119,535		
	<u>140,380</u>		
	334,915		

* מוין מחדש.

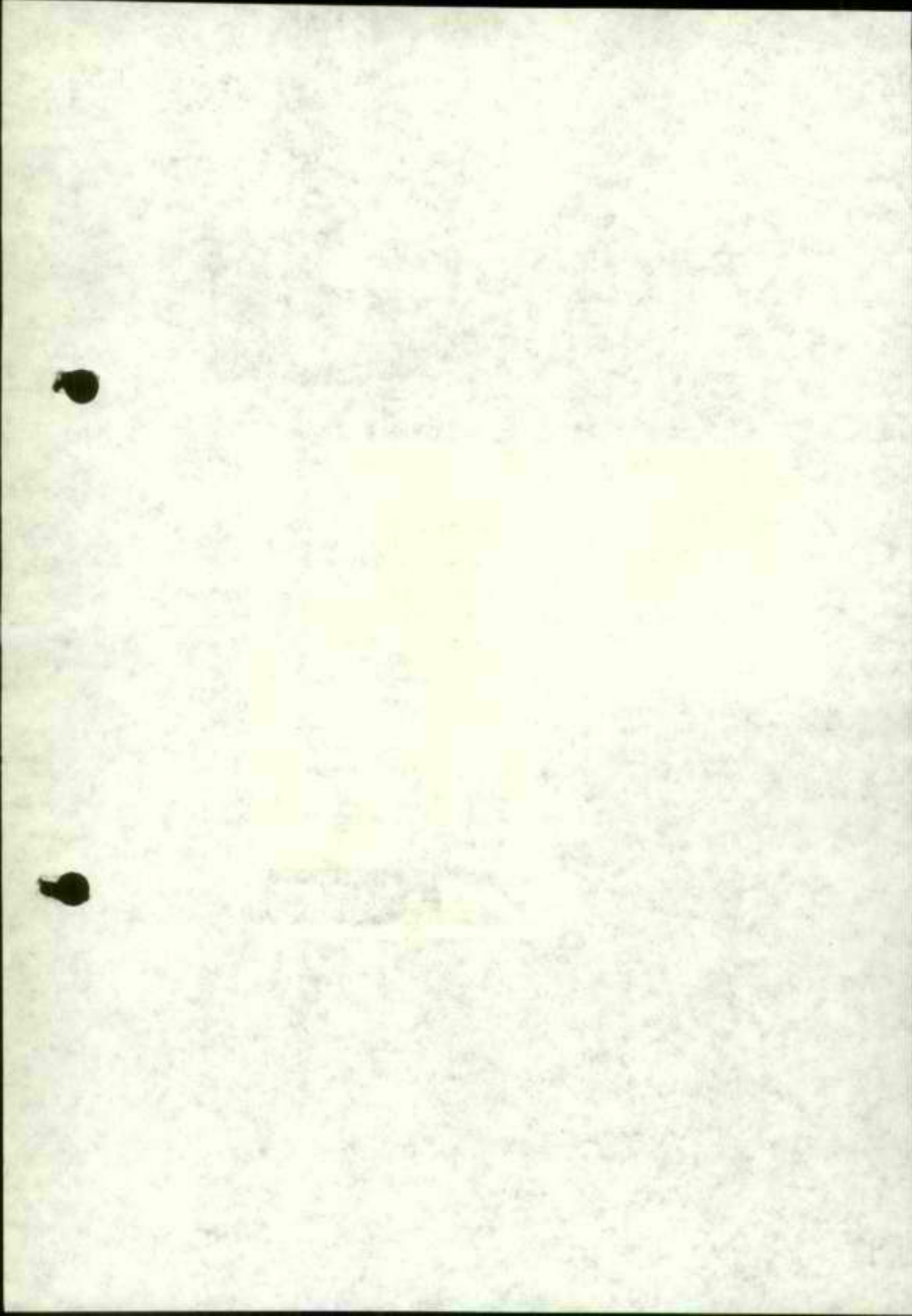
רווחי בנק "אדנים" למשכנתאות גדלו ב-1968 ב-40% לעומת שנת 1967

— מאת כתבתו הפיננסי —

רווחי הבנק "אדנים" למשכנתאות ולהלוואות גדלו בשנת 1968 והם מסתכמים (לפני מס) ב-712.7 אלף ל"י, לעומת 622.4 אלף ל"י אשתקד.

הלוואות ב-11% והוא מסתכם ב-55.3 מיליון ל"י. הפקדונות להלוואות גדלו ב-8% והם מסתכמים ב-33.7 מיליון ל"י.

רווחי הבנק מסתכמים ב-382.7 אלף ל"י אחרי הפרשה למסים — ב-40% יותר מאשתקד. מתוך זה הוקצבו 235.9 אלף ל"י לחלוקת דיוודנדי. בעלי מניות רגילות רגילות או יקבלו - 6%, לעומת 4% אשתקד. בעלי מניות בכורה 8% מצטברות יקבלו דיוודנדי של 41.2% ובעלי מניות בכורה 41.2% מצטברות יקבלו דיוודנדי של 41.2% מאזן הבנק ל-31.12.68 מצביע על התרחבות בעסקים באופן ניכר. מסתכם המאזן ב-61.8 מ"ליון ל"י, לעומת 55.8 מיליון ל"י אשתקד. בתוך זה גדל חוק הד



בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

הוצאה

של סדרה אחת $5\frac{1}{2}\%$ אגרות חוב 1974 - 1985

(סדרה 7) צמודות למדד יוקר המחיה

בסכום נקוב כולל של - 5,000,000 ל"י

פרוספקט

תוכן הענינים

צמוד

1	התאגדות הבנק
1	חוק המניות
2	אגרות חוב בתאריך הפרוספקט
3	תנאי החוצאת של אגרות החוב
5	מועצה המנהלים
6	רואי חשבון, עו"ד, נאמנים, משרד רשום ובנקים
7	מטרת ההנפקה
7	שטר נאמנות
7	ר ב י ת
7	מדיון הקרן
8	תנאי הצמדה
9	בטחונות
9	התאגדות הבנק ומטרותיו
10	מקורות המימון של הבנק
10	התפתחות החון העצמי
11	רשימת בעלי המניות העיקריים
11	מניות בכורה 8% מצטברות
11	חזכויות חלואות למניות
13	החלואות הניתנות על ידי הבנק
15	צמידות ערך, פיגורים
16	חלואות ופקדונות שנחבלו מהאוצר
16	אגרות חוב, חלואות ופקדונות אחרים שנחבלו ע"י הבנק
17	דו"ח המבקרים
18	מאזן ליום 31.12.1967
19	ביאורים למאזן
20	דו"ח רווח והפסד ליום 31.12.1967
21	אסור רואי החשבון לפי סעיף 86 (1) ט"ז מפקודת החברות 1929
23	ידיעות נוספות
23	חוזים מטריאליים
24	שעבודים
25	ש ו נ ו ת

העקף פרוספקט זה נמסר לרשם החברות בירושלים לשם רישום

השלטונות המוסמכים נתנו הסכמתם להוצאה זו בהתאם להוראות פקודת החברות ותקנות ההגנה (כספים) 1941.

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב נתנה את הסכמתה העקרונית לרישום אגרות החוב מחוצאה זו.

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

(להלן "הבנק")

נתאגד ביום 22.1.1959 כחברה צבורית בערבון מוגבל בהתאם לפקודת החברות.

ה ו ן ה מ נ י ו ת

(בתאריך הפרוספקט)

מונפק ונפרע בל"י

רשום בל"י

225,000.-	מניות יסוד בנות 25,000 ל"י כ"א	10	250,000
518,774.-	מניות רגילות בנות 1 ל"י כ"א	750,000	750,000
298,000.-	מניות רגילות א' בנות 1,000 ל"י כ"א	500	500,000
	מניות בכורה 8% מצטברות משתתפות	93,138)	
	בדיבידנד בנות 10 ל"י כ"א צמודות	)	
931,380.-	לדולר לפי השער של 3.00 ל"י = \$ 1.00	)	
		(	1,000,000
	מניות בכורה 8% מצטברות משתתפות	6,862)	
	בדיבידנד בנות 10 ל"י כ"א צמודות	)	
68,620.-	לדולר לפי השער של 1.80 ל"י = \$ 1.00	)	
	מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות	200,000	2,000,000
1,615,000.-	בדיבידנד בנות 10 ל"י כ"א		
<u>3,656,774.-</u>			<u>4,500,000</u>

א ג ר ו ת ח ו ב

(בתאריך פרוספקט)

סכום החוצאה

הסכום

במחזור

בערך נקוב

ערך מוחאם לפי מדד
יוקר המחיה שפורסם
בגין חודש יוני 1968
120.4 נקודות (162.2 נק'
לפי המדד הישן)

הוצאה של סדרה 6% אגרות חוב 1973/1964 (סדרה 1) הרשומות על שם צמודות למדד יוקר המחיה, על בסיס 89.3 נק' (120.3 נק'- לפי המדד הישן) עפ"י פרוספקט מיום 25.5.1962	1,000,000.- ל"י
הוצאה של סדרה 5½% אגרות חוב 1981/1970 (סדרה 2) הרשומות על שם צמודות למדד יוקר המחיה, על בסיס 103.7 נק' (139.6 נק'- לפי המדד הישן) עפ"י פרוספקט מיום 23.2.1965	2,500,000.- ל"י
הוצאה של סדרה 5½% אגרות חוב 1982/1971 (סדרה 3) הרשומות על שם צמודות למדד יוקר המחיה, על בסיס 109.4 נק' (147.3 נק'- לפי המדד הישן) עפ"י פרוספקט מיום 19.11.1965	3,000,000.- ל"י
(x)	
הוצאה של סדרה 5½% אגרות חוב 1983/1972 (סדרה 5) הרשומות על שם צמודות למדד יוקר המחיה, על בסיס 117.1 נק' (157.7 נק'- לפי המדד הישן) עפ"י פרוספקט מיום 26.8.1966	3,000,000.- ל"י
הוצאה של סדרה 5½% אגרות חוב 1984/1973 (סדרה 6) הרשומות על שם צמודות למדד יוקר המחיה, על בסיס 120.1 נק' (161.8 נק'- לפי המדד הישן) עפ"י פרוספקט מיום 28.6.1967	5,000,000.- ל"י
808,958.- ל"י	600,000.- ל"י
2,902,603.- ל"י	2,500,000.- ל"י
3,301,645.- ל"י	3,000,000.- ל"י
3,084,543.- ל"י	3,000,000.- ל"י
5,012,489.- ל"י	5,000,000.- ל"י
15,110,238.- ל"י	14,100,000.- ל"י

(x) סדרה 4 בוטלה

ה ו ז א ה

של סדרה אחת $5\frac{1}{2}\%$ אגרות חוב 1985/1974 (סדרה 7) צמודות למדד יוקר המחיה בסכום נקוב כולל של -5,000,000 ל"י מונפקות לפי בחירת הרוכשים כאגרות חוב למוכ"ז (X) ביחידות של -100 ל"י; -500 ל"י; -1,000 ל"י האגרת או כאגרות חוב רשומות על שם ביחידות של -1,000 ל"י או בסכום שהוא כפילה של -1,000 ל"י האגרת.

אגרות החוב צמודות למדד יוקר המחיה שפורסם בבין חודש יוני 1968.

אגרות חוב למוכ"ז מוצאות בשווין הנקוב (פרי) ואגרות חוב הרשומות על שם מוצאות במחיר של 99% משווין הנקוב.

רשימת החתימות תיפתח ביום 12 באוגוסט 1968 בשעה 8.30 לפני הצהריים ותיסגר ביום 12 בינואר 1969 בשעה 12.00 בצהריים. אולם הרשות בידי הבנק לסגור את רשימת החתימות בכל עת לפני המועד הנ"ל, וכן הוך המועד הנ"ל לפתחה מחדש ולסגרה, מזמן לזמן, כפי שימצא לנחוץ.

בקשות להקצאת אגרות חוב תוגשנה למשרד הרשום של הבנק באמצעות בנק כלשהו או סוכן לניירות ערך החבר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, על גבי טופס בקשה שנערך על ידי הבנק. בכל בקשה יציין המבקש את סוג אגרות החוב שברצונו לרכוש. התמורה המגיעה בעד אגרות החוב המבוקשות תצורף במלואה לטופס הבקשה.

מבקשי אגרות החוב אשר בקשתם תוגש לאחר יום 12 באוגוסט 1968 ישלמו בזמן הגשת הבקשה, בנוסף לסכום שיש לשלמו עבור אגרות החוב בעת הגשת הבקשה, רבית על ערכן הנקוב של אגרות החוב המבוקשות על ידם בשעור של $5\frac{1}{2}\%$ עבור התקופה שמיום פתיחת החתימות עד ליום הגשת הבקשה, כאמור.

במידה וה"מדד" (כמוגדר בחנאי ההצמדה של סעיף 5 של פרק "פרטי ההוצאה של אגרות החוב"), שיפורסם לאחרונה לפני מועד הגשתה של הבקשה, יהיה גבוה מן המדד בבין חודש יוני 1968, ישלם הרוכש - נוסף לתוספת הרבית הנ"ל - הפרשי הצמדה על תמורת האגרות בהתאם ליחס בין שני המדדים הנ"ל, ואילו במדה שה"מדד" שיפורסם לאחרונה כנ"ל יהיה נמוך מהמדד היסודי, יופחתו מן התמורה הפרשי ההצמדה בהתאם ליחס האמור.

ההנפקה מיועדת בעיקר לקופות הגמל.

הבנק יהיה רשאי לקבל או לדחות בקשה, או מקצתה, לפי ראות עיניו. במקרה של דחית בקשה, כולה או מקצתה, יוחזר למבקש תוך 7 ימים מיום הגשת הבקשה, הסכום ששילם בעד אגרות החוב שלא הוקצו לו.

(X) אם סך כל הבקשות לאגרות חוב למוכ"ז לפי פרוספקט זה לא יגיע לסך נקוב של -500,000 ל"י, ובשל כך לא יאושר רישומן בבורסה - יוציא הבנק אף למבקשים אלה אגרות חוב רשומות על שם, ויודיע על כך לאותם מבקשים עד יום 25 בינואר 1969. הבנק יצרף להודעה זו למבקשים סכום השווה ל-1% מהשווי הנקוב של אגרות החוב הנדונות.

נתקבלה הבקשה כולה או מקצתה, יוציא הבנק למבקש תוך 7 ימים מיום הגשת
הבקשה, מכתב הקצאה בגין אגרות החוב שהוקצו לו. מכתבי ההקצאה יהיו נחזקים לפיצול
ולוויתור לטובת אחר עד יום 31 בינואר 1969 (ועד בכלל) בלבד. החל ביום 1 במרץ 1969
ימסור הבנק לכל בעל מכתב הקצאה, חלף מכתב ההקצאה שימסור לבנק, את אגרות החוב
שהוקצו לו. עד ליום 15 במרואר 1969 רשאי כל בעל מכתב הקצאה:

(א) לבקש מהבנק שיוציא לו אגרות חוב למוכ"ז במקום אגרות
החוב הרשומות על שם (X), כולן או מקצתן, שהוקצו לו
במכתב ההקצאה, אך לא להיפרך, בתנאי שיצרף לכל בקשה,
כאמור, סכום השווה ל-1% מהשווי הנקוב של אגרות החוב
הנדונות והבנק יוציא למבקש מכתב הקצאה אחר. אם בקש
בעל מכתב ההקצאה החלפת חלק מאגרות החוב שהוקצו, יוציא
הבנק מכתבי הקצאה אחרים, כפי המקרה.

(ב) להודיע לבנק על היחידות בהן הוא רוצה לקבל את אגרות
החוב שהוקצו לו.

לא דרש בעל מכתב ההקצאה החלפה או לא הודיע לבנק על היחידות בהן הוא רוצה
לקבל את אגרות החוב, או היתה הודעתו בלתי ברורה או לא מובנת די צרכה, יוציא הבנק
אגרות חוב לפי מכתב ההקצאה וביחידות כפי שייראה בעיניו.

(X) כפוף להערה (X) בעמוד הקודם.

מועצת המנהלים

ה ש ס	ה כ ו ת	מ ש ל ה י ד
קלמר משה, יו"ר מועצת המנהלים	הרב הרצוג 36, גבעתיים	יו"ר הנהלת חברת "משהב" בע"מ
איוזשטיין אבא	173, West Madison Street, Chicago, ILL.	נשיא "גייטוויי אקספנס אנד קרדיט קורפ."
בורג ד"ר יוסף	שד' בן מימון 6, ירושלים	שר הסעד
גסנר מאיר	111, Manville Road, Toronto 19, Ontario	ס ו ח ר
גפן יעקב	הפלמ"ח 41, תל-אביב	חבר הנהלת חברת "משהב" בע"מ
וינגולד מורי	25, Wingold Avenue, T o r o n t o	נשיא "וינגולד קונסטרקשן קורפ. אינק."
וינקלר פרנץ	1070, Park Avenue, New York, N.Y.	נשיא "לאומי פייננשל קורפ."
זפט יצחק	שד' סמאטס 20, תל-אביב	מנהל מחלקת במועצה הדתית, ת"א
חיימוביץ שלמה	שד' בן צבי 52, רמת-גן	מנהל בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ
טרנומסקי שאול	1199, Bleury Street, M o n t r e a l	נשיא "אלייד מורטגייג' קורפ."
כהן מקס	900, Bay Drive, Miami Beach, Florida	ת ע ש י י נ
להמן מנפרד	79, Cedarhurst Avenue, Lawrence L.I.N.Y.	נשיא "להמן טריידינג קורפ."
לוי שלמה	בארות יצחק	חבר קבוצה
לסלוי יעקב	לואי מרשל 41, תל-אביב	מנהל בנק הפועל המזרחי בע"מ
מלמד אברהם	ניר עציון	עורך דין
מן משה	הכרמלי 20, רמת-חן	מנהל "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ
מרץ ד"ר דוד	בן רחביה 2, ירושלים	חשב משרד הפנים לשעבר

<u>ה ש מ</u>	<u>ה כ ו ת ה</u>	<u>מ ש ל ח ה י ר</u>
נס מ. יוסף	אבן גבירול 201, תל-אביב	מנהל מחלקה בבנק המזרחי בע"מ
פינגולד נפתלי	וייצמן 52, תל-אביב	מנהל בנק המזרחי בע"מ
קופולוביץ אהרן	סוקולוב 8, בני-ברק	סגן מנהל חברת "משהב" בע"מ
קנטר ל. אלברט	101, Fifth Avenue, New York, N.Y. 10003	מנהל "ג"ילברטון קום. אינק."
קרונה משה	עד' סמאטס 20, תל-אביב	מזכיר המפלגה הדתית-לאומית
קרופניק שמעון	חר דפנה 26, סביון	רואה חשבון ומנהל חברות
קרינסקי מילטון י.	1, La Salle Street, Chicago, ILL.	נשיא "מילטון י. קרינסקי מורסגייב" בנקרס קורפ."
רוזנבאום ד"ר טיבור	29, Rue Sautter, Geneve, Suisse	נשיא "אינטרנציונל קרייט בנק."
רוזנברג פאול	5070, N. Kimberly, Chicago, ILL.	נשיא "ליכטנולד סטיל קורפ."
רויך שלמה	מצדה 20, ח י מ ה	מנהל סניף בנק הפועל המזרחי בע"מ
שפר יצחק	בן נון 10, תל-אביב	מנהל אגף הכספים והמשק במשרד השכון.
שרגאי שלמה זלמן	ראש רחביה, ירושלים	
<u>רואי החשבון:</u>		פרידנברג, יוסקוביץ אח מן, רחוב נחמני 7, תל-אביב
<u>עורך הדין להוצאה זו:</u>		אשר רוזנבלום, רחוב אחד העם 42, תל-אביב
<u>הנאמנים של מחזיקי אגרות החוב:</u>		חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ חברה נאמנות של בנק הפועלים בע"מ
<u>המשרד הרשום של החברה:</u>		רחוב אחד העם 108, תל-אביב
<u>ב נ ק י מ:</u>		בנק המזרחי בע"מ בנק הפועל המזרחי בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ

פרטי ההוצאה של אגרות החוב

מטרת ההנפקה:

1.

סך 1 מיליון ל"י מחמורת הנפקה זו ינתן כהלואות ארוכות מועד לרשויות מקומיות לפי חכונת משרד האוצר; סך 1 מיליון ל"י ינתן כהלואה ארוכת מועד לקרנות הגמל של הפועל המזרחי למימון הקמת בתי אבות; סך 2 מיליון ל"י ישמש למימון מפעלי שכונ לפי חכונת משרד השכון, למשתכני "משחב" ואחרים, וסך 1 מיליון ל"י יופקד אצל החשב הכללי של משרד האוצר. ההלואות תינתנה בהצמדה למדד יוקר המחיה ולמועדים החופפים את חנאי הפרעון של אגרות החוב או למועדים קצרים יותר.

שטר נאמנות:

2.

אגרות החוב מוצאות בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם ביום 5 לחודש אוגוסט 1968 בין הבנק לבין החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברה נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים משותפים של מחזיקי אגרות החוב.

ר ב י ת:

3.

אגרות החוב תשאנה רבית בשעור של $5\frac{1}{2}\%$ (חמשה וחצי למאה) לשנה שחשולם בכפיפות לתנאי ההצמדה כמפורט להלן. השעור הראשון של הרבית יחושב עבור התקופה המתחילה ביום 12 באוגוסט 1968 והמסתיימת ביום 5 במאי 1969 וישולם ביום 5 במאי 1969. לאחר מכן חשולם הרבית פעמיים בשנה, ביום 5 במאי וביום 5 בנובמבר של כל שנה, עבור התקופה החצי שנתית שקדמה להאריכים אלה. הרבית על אגרות החוב למוכ"ז היפרע נגד מסירת תלושי הרבית המחאימים שיהיו מחוברים אליהן, ואילו הרבית על אגרות החוב הרשומות על שם היפרע בהמחאות או זיכויים בנקאיים לאותם האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב של הבנק כמחזיקים בהם ביום פרעון הרבית.

פ ד י ו ן ה ק ר ן

4.

אגרות חוב הרשומות על שם:

ביום 5 במאי של כל אחת מהשנים 1974 - 1983 (ועד בכלל) יפרה הבנק שמונה למאה מהסכום הנקוב של כל אגרת חוב הרשומה על שם, ובכל אחת מהשנים 1984 - 1985 יפרה הבנק עשרה למאה מהסכום הנקוב של כל אגרת חוב הרשומה על שם, הכל בכפיפות לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.

אגרות חוב למוכ"ז:

ביום 5 במאי של כל אחת מהשנים 1974 - 1985 (ועד בכלל) יפרה הבנק אגרות חוב למוכ"ז בסכום של כ- $\frac{1}{12}$ מהסכום הנקוב הכולל של כל אגרות חוב למוכ"ז, הכל בכפיפות לתנאי ההצמדה המפורטים להלן. אגרות החוב למוכ"ז תפדינה דרך הגרלה אחת מי"ב האותיות שאגרות החוב למוכ"ז תשאנה לצורך זה (שתחולקנה במדה האפשר באופן שווה בין כל אגרות החוב) בכל אחת מהשנים 1974 עד 1984 (ועד בכלל) ותפדינה האגרות הנושאות את האות שעלתה בגורל, כאמור, ואילו יתר אגרות החוב למוכ"ז תעמודנה לפרעון, כאמור, בשנת 1985. כל הגרלה תיערך לא יאוחר מאשר 15 יום לפני מועד כל פדיון והודעה על מועד ההגרלה תפורסם בשני עתונים יומיים 14 יום לפני מועד ההגרלה. תוצאות ההגרלה תפורסמה בשני עתונים יומיים לא יאוחר מאשר 7 ימים אחרי ההגרלה. ההגרלות תקוימנה בפיקוח הנאמנים ובמקרה שהבנק לא יקיים הגרלה כלשהי במועדה, יקיימו הנאמנים אותה הגרלה במקום הבנק, ודין הגרלה זו כדין הגרלה שקוימה על ידי הבנק.

פדיון הקרן, כאמור, יעשה באגרות החוב הרשומות על שם - בהמחאות או בזכויים בנקאיים לאנשים אשר שמוחיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב של הבנק כמחזיקים בהן ביום הפדיון כנ"ל והתשלום האחרון ייעשה נגד מסירת האגרה. פדיון הקרן באגרות החוב למוכ"ז יעשה כנגד החזרת אגרת החוב העומדת לפדיון יחד עם כל חלושי הרבית שזמן פרעונם טרם הגיע ביום הפדיון. פנקס אגרות החוב ייסגר 15 יום לפני כל מועד תשלום קרן או רבית ויארס סגור עד לאחר מועד התשלום.

מבלי לפגוע בחובת פדיון אגרות החוב, כאמור לעיל, שומר הבנק לעצמו את הזכות לקנות מזמן לזמן אגרות בשוק ניירות ערך. הבנק לא יהיה רשאי להוציא מחדש אגרות חוב שנקנו או נפרו על ידו, כאמור לעיל.

אגרות חוב למוכ"ז שמועד פדיוןן הגיע ופדיוןן לא נדרש במועדו, או רבית שמועד תשלומה הגיע ולא נדרשה במועדה, או התשלום האחרון בפדיון אגרות החוב הרשומות על שם שמועדו הגיע ואגרות החוב לא נמסרו לבנק במועד לשם פדיון - לא יסאו רבית במועד הפדיון ואילך ולא יהיו כפופים לשינויים שיחולו במדד יוקר המחיה לאחר מועד הפדיון, כאמור.

תנאי ההצמדה:

5.

סעיף ההצמדה באגרות החוב קובע:

המונח "מדד המחירים לצרכן" או "מדד" משמעו - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" כולל פירות וירקות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם היה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. במקרה שיבוא מדד אחר שיחפרסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ובמקרה שאותו יחס לא יקבע, כאמור, אזי יקבעו הנאמנים, בהתיעצות עם מומחים כלכליים שיבחרו על ידם, את היחס שבין המדד האחר והמדד המוחלף.

המונח "המדד החדש" משמעו - מדד יוקר המחיה עבור חודש מרץ או עבור חודש ספטמבר, לפי המקרה, הקודם לזמן פרעונו של כל תשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב או הרבית עליהן.

המונח "מדד יסודי" משמעו - מדד יוקר המחיה שפורסם עבור חודש יוני 1968.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לגבי המדד היסודי, אזי ישלם הבנק אותו התשלום על חשבון הקרן או הרבית שזמן פרעונו הגיע כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי. אולם אם יתברר כי המדד זחה עם המדד היסודי או קטן ממנו, ישלם הבנק אותו תשלום של קרן או רבית בסכומים הנקובים.

סכומי הקרן והרביית של אגרות החוב של הוצאה זו, כשהם כפופים לתנאי ההצמדה כמפורט לעיל, מובטחים על ידי שיעבוד שוטף על כל נכסיו של הבנק בהווה ובעתיד, לרבות על כל הון המניות שתשלומו טרם נדרש. השיעבוד אינו חל על הלואות שניתנו או שינתנו ממקדונות האוצר ועל אחריותו ושבתאריך 1 ביולי 1968 הסתכמו בסך - 27,584,845 ל"י, כגלל הפרשי הצמדה כמפורט להלן בפסקה ט' מסעיף 4 בפרק ידיעות נוספות וכן אינו חל על סך - 798,378 ל"י יתרת הקרן והפרשי הצמדה המגיעה לבנק מאת "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ ליום 31.12.1967 מתוך הלואה בסך - 1,000,000 ל"י והמשועבד בשיעבוד חוב פנקסים לחברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ בחוקף הסכם מיום 23 לחדש מאי 1962 המפורט בפסקה ד' מסעיף 4 בפרק ידיעות נוספות.

השיעבוד ניתן בשטר הנאמנות הנזכר לעיל והוא עומד בדרגה שווה (פרי פסו) עם השיעבוד השוטף שניתן ע"י הבנק להבטחת הלואות בסך - 5,198,323 ל"י כמפורט בפרק הלואות ומקדונות שנתקבלו מהאוצר וכן הוא עומד בדרגה שווה (פרי פסו) עם השיעבוד השוטף שניתן ע"י הבנק להבטחת אגרות החוב 6% 1973/1964 הנזכרות לעיל (להלן - "הסדרה הראשונה") למעט שיעבוד חוב הפנקסים אשר ניתן כבטחון נוסף להבטחת אגרות החוב הנ"ל, כמפורט בפסקה ד' מסעיף 4 בפרק ידיעות נוספות. כן עומד השיעבוד בדרגה שווה (פרי פסו) עם השיעבודים השוטפים שניתנו ע"י הבנק להבטחת אגרות החוב מכל הסדרות הקודמות האחרות שהוצאו ע"י הבנק, כאמור בפסקאות ה', ו', ז' ו- ח' מסעיף 4 בפרק ידיעות נוספות.

הבנק לא יהיה רשאי לשעבד או נכסיו, כולם או מקצתם, בזכות בכורה או בעדיפות לגבי הבטחון האמור, פרט למשכנתאות או שיעבודים מיוחדים לטובת האוצר של מדינת ישראל על הלואות שניתנו ו/או ינתנו מתוך מקדונות האוצר ועל אחריותו.

הבנק יהיה רשאי להוציא אגרות חוב או סדרות של אגרות חוב נוספות למוכ"ז ו/או על שם שתעמודנה בדרגה בטחון שווה (פרי פסו) עם אגרות החוב מסדרה זו, בתנאי שבתאריך הוצאתן הסכום הכולל שטרם נפדה של אגרות החוב שהוצאו ו/או שהובטח להוציאן, בכפיפות לתנאי ההצמדה, ויחד עם אגרות החוב שהוצאנה, כאמור, לא יעלה על סכום השווה פי עשרה מההון הנפרע והקרנות השמורות של הבנק.

הוצאת אגרות חוב נוספות כאלו מותנית בהסכמת האוצר של מדינת ישראל כמוסבר בפרק הלואות ומקדונות שנתקבלו מהאוצר.

פרטים ביחס לבנק ולפעולותיו.

התאגדות הבנק ומטרותיו:

.1

הבנק התאגד כחברה צבורית בערבון מוגבל ביום 22 בינואר 1959 והתחיל בפעולותיו בראשית שנת 1959.

הבנק נוסד על ידי חברת "משכנות" חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ, אשר לאחר מכן התאגדה עם "הבונה" חברה קבלנית לבנין של הפועל המזרחי בע"מ, בחברה אחת בשם "משחב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ.

מיד עם ראשית פעולותיו הצטרפו לבנק חוגים נוספים מאנשי הכלכלה בארצות הברית, קנדה ואירופה.

הבנק נוסד במגמה לסייע במימון הבניה בארץ על סוגיה השונים ובפרט במימון הבניה של הצבור הדתי במדינת ישראל.

2. מקורות המימון של הבנק:

הכספים העומדים לרשות הבנק למטרות עסקיו נובעים בעיקר מהמקורות הבאים:

- א. הון המניות הנפרע;
- ב. פקדונות שהופקדו בבנק על ידי האוצר של ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן "האוצר") למטרות מתן הלואות למשתכנים ולגופים מוניציפאליים;
- ג. פקדונות שהופקדו בבנק על ידי מוסדות כלכליים שונים, חברות בשוה, חברות שכון וגופים אחרים;
- ד. תמורה אגרות החוב המונפקות על ידי הבנק.

3. התפתחות ההון העצמי:

עם הווסדו בשנת 1959 היה ההון הרשום של הבנק - 250,000 ל"י. בשנת 1960 הוגדל ההון לסך - 1,500,000 ל"י, בשנת 1961 לסך - 2,500,000 ל"י וביום 19.10.1965 הוגדל ההון הרשום לסך - 4,500,000 ל"י בהתאם למפורט בראש הפרוספקט הזה.

ההון הנפרע של הבנק בל"י הגיע

ביום 31.12.1959	-	לסך - 225,108	ל"י
ביום 31.12.1960	-	לסך - 679,100	ל"י
ביום 31.12.1961	-	לסך - 1,081,574	ל"י
ביום 31.12.1962	-	לסך - 1,173,704	ל"י
ביום 31.12.1963	-	לסך - 1,199,134	ל"י
ביום 31.12.1964	-	לסך - 2,033,744	ל"י
ביום 31.12.1965	-	לסך - 2,033,744	ל"י
ביום 31.12.1966	-	לסך - 3,578,744	ל"י
ביום 31.12.1967	-	לסך - 3,648,744	ל"י

בשנת 1966 הקצה הבנק לממשלת ישראל 154,500 מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד בסך - 10 ל"י כ"א בחוקף ההסכם עם האוצר מיום 21.6.1964 להמיר פקדונות הממשלה בבנק בסך - 2,000,000 ל"י במניות כנ"ל. בשנת 1967 הקצה הבנק לממשלה 7,000 מניות נוספות כנ"ל בחוקף אותו ההסכם.

כל ההון הנפרע של הבנק נמכר במחיר השווה לערכן הנקוב של המניות.

להלן רשימת בעלי המניות העיקריים בבנק:

4.

- (א) "משהב" חברה לשכון בנין ופחוח בע"מ, המחזיקה ב- 9 מניות היסוד בנות 25,000 ל"י כ"א וב- 219,168 מניות רגילות בנות -1 ל"י כ"א.
- (ב) ממשלת ישראל בשט מדינת ישראל המחזיקה ב- 250,000 מניות רגילות בנות -1 ל"י כ"א, ב- 250 מניות רגילות א' בנות -1,000 ל"י כ"א וב- 161,500 מניות בכורה 4½% מצטברות ומשחפפות בדיבידנד בנות -10 ל"י כ"א.

מלבד בעלי המניות הנ"ל אין בחברה בעלי מניות המחזיקים ב- 5% או יותר מהון הבנק או מכוח ההצבעה בו.

מניות בכורה 8% מצטברות ומשחפפות בדיבידנד צמודות לדולר:

5.

מהון 100,000 מניות הבכורה 8% בנות -10 ל"י כ"א נמכרו במסע חוץ עד ליום 8.2.1962 6862 מניות בערך נקוב כולל של -68,620 ל"י צמודות לדולר לפי השער 1.80 ל"י = \$ 1.00. מיום 9.2.1962 ועד ליום 13.6.1963 נמכרו 8,835 מניות בערך נקוב כולל של -88,350 ל"י מודות לדולר לפי השער של 3.00 ל"י = \$ 1.00.

המכירות הנ"ל נעשו במכירה לבודדים בארצות הברית, קנדה, שווייץ, איטליה ופרס. ביום 14.6.1963 אישרה הועדה לניירות ערך של ארצות הברית הפצת יתרת 84,303 המניות בערך נקוב כולל של -843,030 ל"י לפי פרוספקט שפורסם בו ביום. גם מניות אלו צמודות לדולר לפי השער של 3.00 ל"י = \$ 1.00. מכירת כל המניות הנ"ל נסתיימה ביום 15.4.1964. מניות אלו רשומות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

הזכויות הנלוות למניות:

6.

א. זכויות הצבעה:

למחזיקי מניות יסוד 51% מכח ההצבעה בחברה. היחרה של 49% מכח ההצבעה של החברה מחלקת בין מחזיקי המניות הרגילות ובין מחזיקי מניות רגילות א'. למחזיקי מניות רגילות יש קול אחד בגין כל מניה ולמחזיקי מניות רגילות א' יש 1,000 קולות בגין כל מניה בכל אספה כללית של החברה.

למחזיקי מניות בכורה 8% ו- 4½% אין כל זכות הצבעה בחברה או זכות לקבל הודעות על אספות החברה.

ב. מניין חוקי:

המניין החוקי באספות כלליות הוא שני חברים המחזיקים יחדיו 75% ממספר הקולות בחברה ובאספה נדחית יחשבו הנוכחים למניין חוקי.

ג. מ י נ ו י מ נ ה ל י ם :

מחצית ממספר מועצת המנהלים נבחרים באספה כללית שנתית של החברה על ידי בעלי מניות רגילות ומניות רגילות א' בלבד והמחצית השנייה מחמנית על ידי מחזיקי מניות היסוד.

ד. ד י ב י ד נ ד :

מתוך רווחי החברה אשר הוחלט לחלקם כדיבידנד ישולם דיבידנד בכורה צביר של 8% ודיבידנד בכורה צביר של 4½%, שניהם בדרגה שווה.

לאחר תשלום כל הדיבידנד המגיע למחזיקי מניות בכורה 8% ו- 4½% ישולם דיבידנד עד 8% למחזיקי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א'.

החליטה החברה על תשלום דיבידנד למחזיקי מניות היסוד, המניות הרגילות והמניות הרגילות א' העולה על 8%, הרי ישולם למחזיקי מניות הבכורה 8% ומחזיקי מניות הבכורה 4½% דיבידנד נוסף באותו שיעור בו יעלה הדיבידנד שינתן לבעלי מניות היסוד, המניות הרגילות והמניות הרגילות א' על 8%.

הדיבידנד המשולם למחזיקי מניות הבכורה 8% צמוד לדולר של ארצות הברית. הדיבידנד המשולם למחזיקי מניות הבכורה 4½% אינו צמוד לדולר, ברם אם כחוצאה מחצמדת הדיבידנד של 8% לערך הדולר יגיע למחזיקי מניות הבכורה 8% צמודות לדולר, לפי השער של 3.00 ל"י = 1.00 \$, אחוז דיבידנד גבוה מ- 8% (להלן השער המוגדל), אזי הדיבידנד הנוסף במידה שיוחלט לחלקו בגין מניות הבכורה 4½% יהיה בשער שווה לשער שבו יעלה הדיבידנד שיקבלו מחזיקי מניות הבכורה 8% צמודות ערך הנ"ל מעל לשער המוגדל.

ה. פ י ר ו ק :

1. מחזיקי מניות הבכורה 8% ומניות הבכורה 4½% זכאים לקבל, בדרגה שווה, תשלום כל דיבידנד שבאחור עד לתאריך הפירוק (בין שהוצהר ובין אם לא הוצהר) ולתשלום הסכום שנפרע על חשבון הסכום הנקוב של מניות אלה, לפני תשלום דיבידנד ולפני תשלום הון בפירוק לגבי איזה סוג מניות אחר.

מחזיקי מניות הבכורה 8% בלבד יהיו זכאים לתשלום נוסף על חשבון ההון והדיבידנד שהצטבר במקרה של פירוק בהתחשב עם הנאי ההצמדה לדולר של ארצות הברית.

2. מחזיקי מניות היסוד יחד עם מחזיקי המניות הרגילות ומחזיקי המניות הרגילות א' זכאים לקבל באופן יחסי לסכום שנפרע על חשבון ההון הנקוב של המניות, אח כל רכוש החברה אחרי תשלום כל סכום המגיע לבעלי מניות הבכורה המצטברות משני הסוגים ולכל סוג מניות אחר אשר יהיה קיים בזמן הפירוק - למחזיקיהן.

1. זכויות בהתאם להון הנקוב שנפרע:

כל חלוקת דיבידנד וכן, במקרה של פירוק, החזרת סכום הון המניות הנקוב שנפרע וההשתתפות בעודפים של נכסי הבנק, יעשו באופן יחסי לסכום ההון הנקוב הנפרע של המניות ובלי להתחשב בפרמיה כלשהי ששולמה עליהן.

2. הנפקת מניות חדשות:

כל עוד לא הוחלט אחרת על ידי החברה באספה כללית תוצענה מניות חדשות בחברה תחילה לאנשים שביום ההצעה יש להם זכות לקבל הודעות בדבר אספות כלליות באופן יחסי להון המניות הנקוב שנפרע המוחזק על ידם.

3. ש י נ ו י ז כ ו י ו ת :

אין החברה רשאית לשנות את הזכויות של סוג מניות אלא אם כן תקבל על כך תחילה הסכמה בכתב של בעלי שלשה רבעים של המניות שהונפקו מאותו סוג או באשור תחלטה מיוחדת שנתקבלה באספה כללית יוצאת מן הכלל של בעלי המניות מאותו סוג. המניין החוקי יהיה לפחות שני אנשים המחזיקים במניות מאותו סוג.

הלואות הניתנות על ידי הבנק:

7.

הלואות ניתנות על ידי הבנק בעיקר למשככנים לצרכי רכישת דירותיהם, לרשויות מקומיות למטרות בניה, פיתוח וציוד כבאות ולמוסדות כלכליים וארגוניים. ההלואות לרובשי דירות ניתנות לתקופה מ- 5 ועד 30 שנה. סכומי ההלואות על אחריות הבנק אינם עולים על מחצית ערך הדירה שהלווה ממשכן לבנק. ההלואות ניתנות כנגד משכנתאות ראשונות על דירות הלווים.

במדה שהדירות בנויות על אדמות שרישומן במשרד ספרי האחוזה מרם הושלם, ניתנות ההלואות עד לרישום המשכנתאות, כהלואות ביניים נגד בטחונות אחרים או על אחריות מפקידי הפקדונות.

עם מתן ההלואות נעשה בטוח מקיף על הדירות הנדונות לזכות ולפקודת הבנק, או בטוח הכולל סעיף שיעבוד לפקודת הבנק.

מרבית ההלואות נעשות מכספי פקדונות הממשלה. הרביית על הלואות אלו שניתנו עד ליום 31.3.1967 נעה בין 3% - 6%, צמוד למדד יוקר המחיה בהתאם לסוג ההלואה. הרביית על הלואות שניתנו החל ב- 1.4.1967 נעה בין 6% - 10% ללא הצמדה למדד יוקר המחיה. רווח הבנק מהלואות אלו, אחרי נכוי הרביית שהוא משלם על הפקדונות ולפני נכוי ההוצאות, נע בין 0.75% - 1% בהלואות הניתנות על אחריות הממשלה ובין 1% - 2% בהלואות הניתנות על אחריות הבנק.

ההלואות מכספי הבנק או מפקדונות אחרים, כגון "משבב" ניתנו עד ליום 31.3.1967 ברביית של 8% צמוד למדד יוקר המחיה. ואילו מרבית ההלואות שניתנו החל ב- 1.4.1967 הן ברביית של 12% ללא הצמדה למדד יוקר המחיה. לפי הסכם עם האוצר של ממשלת ישראל יעביר הבנק לאוצר את הרביית בשעור של 3% - 4% שהוא גובה במקום הפרשי ההצמדה ותמורת זה ישלם האוצר לבנק את הפרשי ההצמדה שהיה על הלווים לשלם אילו ההלואות ניתנו בהצמדה וזה פרט להפרשי ההצמדה על 1% ממרווח הבנק. כן הוסכם עם האוצר לאפשר ללווים שקבלו הלואות החל ב- 1.1.1966 להמיר את הפרשי ההצמדה ברביית נוספת של 3% - 4% לפי הסדר עם הבנק ביחס להלואות הניתנות החל ב- 1.4.1967. האוצר התנה כי ההלואות בתוספת רבית תמורת ההצמדה

וכן ההמרה של ההלוואות שניתנו החל ב- 1.1.1966 תהיה מוגבלת לדירות שמחירן איננו עולה על -50,000 ל"י כשההלוואות לרכישתן הן בגבול של -15,000 ל"י.

לפי הסכם עם חברת "משגב" העניק הבנק לחברה הלוואות כמימון ביניים על הדירות הנמצאות בבניה או שנבנו וטרם נמכרו באותו הסכום שהבנק התחייב להלוות לרוכשי הדירות. ההלוואות ניתנו ברבית של 8% צמוד למדד יוקר המחיה. ס"ה ההלוואות מסוג זה שניתנו ל"משגב" לתאריך 31.12.1967 הוא -2,099,692 ל"י.

כן נתן הבנק לחברת "משגב" הלוואה בסך -1,000,000 ל"י ברבית של 8% צמוד למדד יוקר המחיה לתקופה של 10 שנים, 5 שנים ראשונות רבית צמודה ו-5 שנים אחרונות קרן, רבית והפרשי הצמדה, מתוך הכספים שבויטו ע"י הנפקת אגרות חוב. יתרת ההלוואה לתאריך 31.12.1967 היא -1,011,996 ל"י כולל הפרשי הצמדה. רווח הבנק מהלוואה זו, אחרי ניכוי ההוצאות, הוא כ-2% לשנה.

הבנק נתן לחברת "משגב" בע"מ ערבויות להבטחת הלוואות וקיום חוזים כלפי צד שלישי שהסתכמו בתאריך 31.12.1967 בסך -3,635,989 ל"י. סך -619,900 ל"י מתוך ההלוואות שעליהן נתן הבנק ערבות הן לתקופה של עד שנתיים, סך -2,520,394 ל"י הן לתקופה משנתיים עד 8 שנים, ואילו ערבויות בסך -495,695 ל"י הן למכרזים וקיום חוזים.

ההתחייבויות של חברת "משגב" במקדמות, הלוואות וערבויות הביעו ביום 31.12.1967 לסך -6,747,677 ל"י. לשם הבטחת ההתחייבויות הנ"ל מחזיק הבנק במשכנתאות ראשונות בעיקר על קרקעות וגם על דירות פנויות בבני-ברק וכן על קרקעות בנחניה ובפתח-תקוה, שערכם לפי שמאי מוסמך מחודש פברואר 1967 הסתכם בסך -10,029,336 ל"י.

הבנק נתן הלוואה בסך -1,000,000 ל"י ל"עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל, מכספים שבויטו על ידי הנפקת הסדרה הראשונה של אגרות חוב ולמועדים החומשים את מועדי הפרעון של אגרות החוב. יתרת ההלוואה ליום 31.12.1967 היא -798,377 ל"י, כולל הפרשי הצמדה. הרווח על הלוואה זו, אחרי נכוי הוצאות ההנפקה, הוא 0.5%. כן נתן הבנק הלוואות המסתכמות ליום 31.12.1967 בסך -4,346,790 ל"י, כולל הפרשי הצמדה, לרשויות מקומיות לפי המלצת האוצר של מדינת ישראל מכספים שבויטו על ידי הנפקת אגרות חוב. ההלוואות ניתנו ברבית של 7½% צמוד למדד יוקר המחיה לתקופה של עד 17 שנה כנגד שיעבוד הכנסות הרשויות המקומיות. רווח הבנק, מהלוואות אלו, לפני נכוי ההוצאות, נע בין 1½% - 2%. ההלוואות בסך 1 מיליון ל"י מתמורת הוצאה זו תינתן בחנאים הנ"ל.

הבנק נתן הלוואה להסתדרות הפועל המזרחי בישראל ולקרן תורה ועבודה, כל אחד לחוד ושניהם ביחד, בסך -950,000 ל"י מתוך הכספים שבויטו ממכירת אגרות חוב (סדרה 6) לתקופה של 15 שנים וברבית של 7½% צמודה למדד יוקר המחיה נגד בשחונות שכמחציתן הן ערבויות בנקאיות וכמחציתן משכנתאות ראשונות על נכסי דלא ניידים, כשערך הנכסים לפי הערכה שמאי מוסמך מחודש נובמבר 1967 הוא כפול מאותו חלק של ההלוואה המובטח על ידי המשכנתא, ושיעבודים אחרים. סך -650,000 ל"י מתוך ההלוואה הנ"ל ניתן עד לתאריך 31.12.1967 והיתרה לאחר תאריך זה.

הבנק חתם על חוזה למתן הלוואה ל"הצפה" וחברת עומדי על המצפה בע"מ, שהיא בעלת הבניין של הצפה בע"מ, כל אחד לחוד ושיניהם ביחד, בסך -750,000 ל"י. כ-2/3 של ההלוואה מובטחת בערבויות בנקאיות ומוטדות כספיים ו-1/3 על ידי משכנתא ראשונה על נכסים שערכם, לפי הערכה שמאי מוסמך מחודש ספטמבר 1967, הוא כפול מאותו חלק של ההלוואה המובטח על ידי משכנתא. על חשבון ההלוואה הנ"ל נתן הבנק ללווים סך -680,000 ל"י אחרי תאריך 31.12.1967 והיתרה בסך -70,000 ל"י טרם בוצעה.

הבנק הפקיד ב- "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ מתוך הכספים שגויסו ממכירת אגרות חוב (סדרה 6) סך -1,500,000 ל"י בחנאי פרעון, הצמדה ורביית הוהים לתנאים של אגרות החוב, בתוספת מרווח של 0.5% אחרי כיסוי הוצאות ההנפקה.

הבנק הפקיד אצל החשב הכללי של האוצר סך 2½ מיליון ל"י מתוך כספים שגויסו ממכירת אגרות חוב (סדרה 3, 5 ו-6) בחנאים הוהים לתנאים של אגרות החוב, בתוספת מרווח של 0.5% אחרי כיסוי הוצאות ההנפקה.

עם יסודו, בתחילת שנת 1959, קבל הבנק את חיק המשכנתאות מ"משכנות" חברה ליסוד שכונות דהיוה בע"מ בסך כולל של -4,905,937 ל"י, תמורת קבלת התחייבויות באותו סכום, לממשלת ישראל הנובעות מהלואות אלו.

יתרת ההלואות ליום 31 בדצמבר 1967 מפורסות בטבלה הבאה:

מספר הלווים	סכום ההלואה בל"י לכל לוה	הסכום הכללי בל"י
3638	עד - 25,000	29,378,471
19	מ- 25,001 - 100,000	1,223,043
8	מ- 100,001 - 300,000	1,281,755
2	מ- 300,001 - 500,000	790,852
4	מ- 500,001 - 1,000,000	2,726,439
4	מ- 1,000,001 - 3,000,000	7,999,884
3675		43,300,444
	הפרשי הצמדה	5,834,143
	ס ה " כ	49,134,587

יתרת ההלואות בסך -49,134,587 ל"י, כולל הפרשי הצמדה, מתחלקה כדלקמן:

- (1) סך -26,821,760 ל"י על אחריות הממשלה; (2) סך -184,906 ל"י על אחריות צד שלישי; (3) סך -22,127,921 ל"י על אחריות הבנק.

פגורים בתשלומים:

סכום הפגורים בתשלומים העולים על 3 חדשים ביחס להלואות שבאחריות הבנק הגיע ביום 31.12.1967 לסך כ- 1,500,000 ל"י ולתאריך 30.4.1968 ירד לסך כ- 1,400,000 ל"י. הפגורים גדלו בשנת 1967 בשעור ניכר לרגל האבטלה ותנאי המלחמה. בסוף 1967 ובראשית 1968 חל שיפור בגביה ומסחמנת מגמה של ירידה בפגורים.

צמידות ערך:

להלן לוח המכיל פרטים בדבר צמידות הערך של התחייבויות הבנק מצד אחד ונכסי הבנק מצד שני ליום 31.12.1967.

א. התחייבויות צמודות:

הצמדה לדולר של אר"הב	הסכום המקורי	הפרשי הצמדה	ס ה " כ
	1,062.-	177.-	1,239.-
הצמדה למדד יוקר המחיה	28,311,013.-	5,312,944.-	33,623,957.-
	28,312,075.-	5,313,121.-	33,625,196.-

ב. נכסים צמודים:

ס ה " כ	הפרשי הצמדה	הסכום המקורי	צמודים למדד יוקר המחיה
36,654,790.-	5,834,143.-	30,820,647.-	

ה ע ר ו ת:

(1) מניות הבכורה 8% צמודות לדולר של ארצות הברית מהן סך - 68,620 ל"י צמודות לפי השער 1.80 ל"י = \$ 1.00 והיתרה צמודה לפי השער 3.00 ל"י = \$ 1.00.

(2) הפרשי ההצמדה למדד יוקר המחיה הותאמו לפי בסיס המדד שפורסם בבין חודש נובמבר 1967, 118.1 נקודות (159.1 נקודות לפי המדד הישן). עודף הפרשי הצמדה לקבל על ידי הבנק מעל הפרשי הצמדה לתשלום על ידי הבנק, המסתכם בסך - 519,894 ל"י, כלול במאזן ליום 31.12.1967 בסעיף "קרן הצמדת הון" בסך - 218,704 ל"י והיתרה בסעיף "חשבונות אחרים".

הלוואות ופקדונות שנתקבלו מהאוצר:

.8

ליום 31.12.1967 הגיעה יתרת הפקדונות למתן הלוואות של ממשלת ישראל בבנק לסכום כולל של - 30,252,057 ל"י. הסכומים הנדונים ניתנו לשם מתן הלוואות שונות למשככנים, למוסדות צבור ולרשויות מקומיות וכוללים סכומי יתרת ההלוואות שניתנו בזמנו באמצעות "משכנות" כמפורט בהסכם בין הבנק, הממשלה ו"משכנות" מיום 10.12.1959. להבטחת חלק מהסכומים שניתנו לבנק בתורת פקדונות, כאמור, הוציא הבנק שיעבודים שוטפים לטובת אוצר המדינה בסך כולל של - 5,198,383 ל"י כמפורט בסעיף 4, פסקאות א' ו-ב' בפרק "ידיעות נוספות". הבנק התחייב כלפי האוצר שהשיעבודים הנ"ל יהיו עדיפים על כל שיעבוד אחר שהבנק יתן בעתיד אלא אם הסכים האוצר מראש ובכתב שהשיעבוד יעמוד בדרגה שווה (פרי פסו) עם השיעבוד שנוצר לטובתו.

הסכמה כזו ניתנה לגבי אגרות החוב בסך - 1,000,000 ל"י ("הסדרה הראשונה"), לגבי אגרות החוב בסך - 2,500,000 ל"י ("הסדרה השנייה"), לגבי אגרות החוב בסך - 3,000,000 ל"י ("הסדרה השלישית"), לגבי אגרות החוב בסך - 5,000,000 ל"י ("הסדרה הרביעית") ולגבי אגרות החוב לפי פרוספקט זה. כן התחייב הבנק להוציא לטובת אוצר המדינה, לפי דרישתו, אגרות חוב להבטחת פקדונות שונים שהבנק קבל מהאוצר שמהם נשאר לפרעון בתאריך הפרוספקט סך של - 1,216,700 ל"י כולל הפרשי הצמדה, העומדות בדרגה שווה (פרי פסו) עם שאר השיעבודים (ראה סעיף 4, פסקה ג', פרק "ידיעות נוספות"). הבנק התחייב לא לשעבד לאחרים סכומים הנובעים מהלוואות שניתנו מתוך פקדונות אוצר המדינה על אחריותו של האוצר.

אגרות חוב ופקדונות אחרים שנתקבלו על ידי הבנק:

.9

ליום 31.12.1967 הגיעה יתרת הפקדונות למתן ההלוואות בבנק שנתקבלו מ"משהב" ומאחרים (למעט פקדונות האוצר כאמור לעיל) לסכום כולל של - 889,880 ל"י וסכום חמש סדרות אגרות החוב במחזור לסכום - 14,921,091 ל"י. סכומים אלה כוללים הפרשי הצמדה על אותן אגרות החוב והפקדונות שנתקבלו על ידי הבנק בהנאי הצמדה בסך של - 919,626 ל"י.

מאזן הבנק וחשבון רווח והפסד ודו"ח רואי החשבון ליום 31.12.1967 ניתנים להלן.

.10

דו"ח המבקרים לבעלי המניות של
בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1967 ודו"ח רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והבאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במדה שנראה מחוץ בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל כתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב הידיעות והבאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1967 ודו"ח רווח והפסד משקף בצורה נאותה את הוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ אה סן

רואי חשבון

14 במאי 1968

בבק "אדניס" לשכנתאום וחלואם בערבון סוגבל

1967 יוני 21 ליום

(בלירות שלמות)

פריבלרג, יוסקוביץ אה א. וואל-שטוב

Freidenberg, Joshovitz & Mann, Certified Public Accountants (Inc.)

הוצאות ומכירות		הון, קרנות ועודשים		31.12.1966		31.12.1966	
למחלקות, מפעלי שכון ואחרים בגד משכנתאות, התחייבויות לרשות משכנתאות ובמחנות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל סך 2,661,482 ל"י הוצאות ואחרים ביניים ל"ש"ה"ב חברה לשכון בגין ופתוח בע"מ)		הון המניות		225,000		41,575,124	
מקדונות באוצר של מדינת ישראל		מניות יסוד בגומ 25,000 ל"י		518,774		1,986,132	
מקדון בסופר כספי		מניות רגילות בגומ 1 ל"י		298,000		—	
		מניות רגילות א" בגומ 1,000 ל"י		991,970		43,561,256	
		מניות בבזרה 8% מאגרות ומחזקות בדיבידנד צמודות דולר בגומ 10 ל"י		1,545,000			
		מניות בבזרה 4% מאגרות ומחזקות בדיבידנד בגומ 10 ל"י		3,578,744			
		מכספי מניות		78,600			
		קרן הצמדה הון (ביאור 2)		45,748			
		עודשים					
		קרן שוחר		250,000			
		רווח - יתרה שלא יועדה		7,499			
				257,499			
				3,960,591			
		אגרות חוב		2,810,422			
		מובטחות ע"י שבבד שוטף על חלק מרכוש הבנק ובמקורות למטר יוקר המטבע		10,037,076			
		מכירות למחזקת הוצאות					
		האוצר של מדינת ישראל (בחלקן מובטח בשבבד שוטף או בגד התחייבות לרשות אגרת חוב) "משהב" חברה לשכון בגין ופתוח בע"מ מוסר כספי ואחרים		27,798,700			
				907,907			
				373,254			
				29,079,861			
		מכירות אחרים		241,282			
		האוצר של מדינת ישראל		364,407			
		מוסר בבקאי מקדון למחזקת הוצאות זכאים שונים, קרן מניסיה, עודשי חוטמת הצמדה, נש, ויבידנד מוצג ויתרות זכות		500,000			
				1,752,084			
				2,616,491			
		מכירות מקבילות		3,337,986			
		מכירות שונות		3,635,989			
				49,032,005			
				55,822,280			
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	
מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל		מדינת ישראל	

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבוך מוגבל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1967

ביאורים למאזן:

1. מרבית ההלוואות, אגרות החוב ומרבית הפקדונות למתן הלוואות, צמודים בהחאם לתנאי הצמדה מקובלים והוחאמו במאזן כדלקמן:

הצמודות למדד יוקר המחיה נרשמו לפי מדד יוקר המחיה לחדש נובמבר 1967 (אשתקד נובמבר 1966). הצמודות למדד משכנתאות נרשמו לפי מדד יוקר המחיה נובמבר 1967 (אשתקד לפי מדד משכנתאות - נובמבר 1966 - שמאז לא פורסם). העודף מהחאמת ערך יחרות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בפסיב בסעיף "חשבונו אחרים".
2. מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרת המטבע בחמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות.

להחאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער $1.00 \$ = 1.80$ ל"י או $1.00 \$ = 3.00$ ל"י לשער החליפין הנוכחי ($1.00 \$ = 3.50$ ל"י) יועדה "קרן הצמדת הון" אשר נוצרה מתוך העודף שהתהווה מהחאמת הנכסים וההחייבויות הצמודים, כמצוין בביאור 1 לעיל.
3. הכנסות מהפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה ונחקבלו בפועל (אשתקד - במידה והגיע זמן פרעונם ונחקבלו בפועל) והוצאות הפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה והגיע זמן פרעונם (אשתקד - על בסיס זהה).

הבנק רשם הפרשה מתאימה לתשלום הפרשי הצמדה בעתיד כנגד הכנסתו מהפרשי הצמדה שנחקבלו בקשר להקדמת פרעונם המלא או החלקי של הלוואות שניתנו ע"י הבנק.

שנוי שיטת רשום הפרשי הצמדה, כמצוין לעיל, אין בה כדי להשפיע על הרווח הנקי של הבנק לאחר מס, בהשואה לשיטת הרשום שהיתה נהוגה בשנים קודמות.
4. בדו"ח הכספי של הבנק לא נרשמה הכנסת רבית עבור שנת 1967 מהלוואות שניתנו ע"י הבנק למשכנתים פרטיים אשר מפגרים למעלה משנה אחת בסלוק תשלומיהם החדשיים. (אשתקד - נרשמה הכנסת רבית מכל ההלוואות) שנוי שיטת רשום ההכנסות מפחיתה את הכנסות הבנק בשנת 1967 בסך כ-120,000 ל"י.
5. לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו, הפקיד הבנק בקופת פיצויים מוכרת, סכומים המכסים את התחייבויותיו לתאריך המאזן.
6. הבנק קבל שומות סופיות למס הכנסה עבור התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.
7. הצהרה בהחאם לסעיף 107 (5) לפקודת החברות 1929 - 1936:

לחברת הבת לא היו רווחים או הפסדים.

מ. קלמר	י. לסלוי	א. מלמד	ד"ר ד. מרץ	ש. חיימוביץ
יושב ראש מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים - מנהל

דריח רווח והפסד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1967
(בלירות שלמות)

		שנה קודמת
ה כ נ ס ו ת :		
2,744,835	רביית, עמלה והפרשי הצמדה	2,296,915
ה ו צ א ו ת :		
1,694,981	רביית והפרשי הצמדה ששולמו	1,350,163
353,715	הוצאות הנחלה וכלליות	371,868
2,048,696		1,722,031
696,139	רווח עסקי	574,884
ה ו צ א ו ת א ח ר ו ת :		
ה פ ח ת ו ת :		
2,649	הוצאות יסוד וארגון הבנק	2,000
42,181	הוצאות הנפקת אגרות חוב	30,910
17,972	הוצאות הגדלת הון הבנק	17,970
406	הפחתת ערך הבטוחות	3,023
63,208		53,903
10,508	פחת ריהוט וציוד משרדי (כולל שפורים במבנה שכור)	8,770
73,716		62,673
622,423	רווח נקי לפני הפרשה למסים על ההכנסה	512,211
	מסים על ההכנסה — הפרשה (כולל סך 40,000 ל"י להשלמת הפרשה ע"ח שנים קודמות)	270,000
400,000		
51,000	בנכוי — המס הכולל כדיבידנד ביניים והמוצע ברוטו	51,000
349,000		219,000
273,423	רווח נקי לאחר מסים על הכנסה	293,211
75,000	הפרשה לקרן פנימית	100,000
198,423	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	193,211
7,499	יתרת הרווח משנה קודמת	19,395
205,922	רווח נקי ליעוד	212,606
י ע ו ד ה ר ו ו ח י מ :		
77,847	דיבידנד ביניים לשנת 1967, ברוטו	117,943
	דיבידנד סופי שנת 1967, ברוטו — מוצע לתשלום — טעון אשור האסיפה הכללית של בעלי המניות	87,164
126,435		205,107
204,282		
1,640	יתרת הרווח שלא יעודה ליום 31 בדצמבר 1967	7,499

כ"ס באייר השכ"ח
27 במאי 1968

1200-68/2079/ח

לכבוד
מועצה המנהלים
בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ
ח ל - א ב י ב
אדונים נכבדים,

כרואי החשבון של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ, ובהתאם להוראות סעיף 86 (1) ט"ז מפקודת החברות 1929, חננו לאשר, על סמך הדיווחים הכספיים של הבנק לתקופת שלוש השנים 1965 - 1967, שבוקרו על ידינו, כדלקמן:

1. רווחי הבנק:			
ש נ ה	רווח (לפני הפרשה למסים על ההכנסה) - ל"י	הפרשה למסים על ההכנסה - ל"י	רווח נקי ל"י
1965	435,865	212,000	223,865
1966 (הערה 2)	512,211	219,000	293,211
1967 (הערה 3)	622,423	349,000	273,423
ס ה " כ	1,570,499	780,000	790,499

1. הערות: בשנת 1967 הפריש הבנק עבור הפרשי מס הכנסה, עבור השנים 1965 ו- 1966, סך - 40,000 ל"י, בגין הוצאות שלא הוכרו כהוצאה לצרכי מס הכנסה ושלא נכללו בהפרשות השוטפות למסים.

2. הרווח בשנת 1966 הינו לפני הפרשה לקרן פנימית בסך - 100,000 ל"י. הרווח הנקי לשנה זו, לאחר ההפרשה הנ"ל, הינו בסך - 193,211 ל"י.

3. הרווח בשנת 1967 הינו לפני הפרשה לקרן פנימית בסך - 75,000 ל"י. הרווח הנקי לשנה זו, לאחר ההפרשה הנ"ל, הינו בסך - 198,423 ל"י.

2. הון המניות:			מנפץ ונפרע בל"י
31.12.1967	31.12.1966	31.12.1965	
225,000	225,000	225,000	מניות יסוד בנות - 25,000 ל"י כ"א
518,774	518,774	518,774	מניות רגילות בנות - 1 ל"י כ"א
298,000	298,000	298,000	מניות רגילות א' בנות - 1,000 ל"י כ"א
991,970	991,970	991,970	מניות בכורה 8% מצטברות משהחפזת בדיבידנד צמודות דולר בנות - 10 ל"י כ"א
1,615,000	1,545,000	-	מניות בכורה 4 1/2% מצטברות משהחפזת בדיבידנד בנות - 10 ל"י כ"א
3,648,744	3,578,744	2,033,744	ס ה " כ

הערה: מניות בכורה צמודות דולר בערך נקוב של 68,620 ל"י ושומות לפי השער 1.00 דולר = 1.80 ל"י. יתר מניות הבכורה ושומות לפי השער 1.00 דולר = 3.00 ל"י.

דיבידנד במזומנים

3.

שערי הדיבידנדים, לפי סוגי המניות, שהוכרוזו ע"י הבנק בעד השנים 1965, 1966 ו- 1967, הם:

מניות יסוד	מניות רגילות	מניות רגילות א'	מניות בכורה 8% מצטברות משתתפות דיבידנד צמודות דולר	מניות בכורה 4½% מצטברות משתתפות דיבידנד
1965	8%	8%	8%	-
1966	5%	5%	8%	4½%
1967 (הערה 2)	4%	4%	8%	4½%

ה ע ר ו ת: 1. הדיבידנד עבור מניות בכורה 8%, שולם בהתאם לחנאי ההצמדה של המניות.

2. א. עבור שנת 1967 שלם הבנק דיבידנד ביניים בשעור של 4% לבעלי מניות בכורה 8%; ובשעור 2.25% לבעלי מניות בכורה 4½%.

ב. מועצת המנהלים החליטה להציע לאספה הכללית הקרובה של החברה להכריז על דיבידנד סופי לשנת 1967 בשעור של 4% לבעלי מניות יסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א'; בשעור של 4% לבעלי מניות בכורה 8%; ובשעור של 2.25% לבעלי מניות בכורה 4½%.

בכבוד רב,

פרידנברג, יוסקוביץ אה מן

רואי חשבון

ידיעות נוספות

1. הבנק לא הוציא ולא הקצה במשך השנתיים האחרונות כל מניות או אגרות חוב בתמורה שאינה במזומנים.
2. הבנק שילם עמלה בשעור של 2% מהערך הנקוב של אגרות החוב מסדרות 2, 3, 5 ו-6. פרט לכך ועמלה בשעור שלא יעלה על 2% בקשר לאגרות החוב של הוצאה זו, כמפורט להלן, לא שילם הבנק ולא התחייב לשלם במשך השנתיים האחרונות כל עמלה ו/או תמורה אחרת בעד הסכמה לחתום ו/או ההחייבות להשיג חתימה על מניות ואגרות חוב של הבנק.
3. חוזים מטריאליים:

החוזים הבאים שנעשו על ידי הבנק במשך השנתיים האחרונות הנם או עשויים להיחשב כחוזים מטריאליים שנערכו שלא במהלך הרגיל של עסקי הבנק:

 - א. שטר נאמנות בין הבנק לבין החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ מתאריך 24 באוגוסט 1966 כנאמנים מטעם בעלי אגרות החוב בערך נקוב של -3,000,000 ל"י ("סדרה חמישית").
 - ב. שטר נאמנות בין הבנק לבין החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ מתאריך 23 ביוני 1967 כנאמנים מטעם בעלי אגרות החוב בערך נקוב של -5,000,000 ל"י ("סדרה ששית").
 - ג. שטר נאמנות בין הבנק לבין החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ מתאריך 5 באוגוסט 1968 כנאמנים מטעם בעלי אגרות החוב לפי פרוספקט זה.
 - ד. חוזה בין הבנק ובין ממשלת ישראל מתאריך 25.10.1965 בדבר מתן הלוואות (ללא הצמדה) לרשויות מקומיות מכספי הממשלה ועל אחריותה המלאה. סכום הפקדונות שנתקבלו לפי חוזה זה לתאריך 1.7.1968 הוא -2,084,333 ל"י.
 - ה. הסכם בין הבנק לבין ממשלת ישראל מתאריך 25.2.1968 לפיו יתן הבנק הלוואות לרוכשי דירות ברבית של 11% או 12% ללא הצמדה תוך התחייבות האוצר לפצות את הבנק בגין הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 7 ("הלוואות שניתנו ע"י הבנק") עמוד 13.

ו. קיימים בין ממשלת ישראל ובין הבנק החוזים הבאים, אשר נחתמו בתאריכים הקודמים לשנתיים האחרונות והם עדיין בתוקף והצדדים פועלים במסגרתם:

 - (א) חוזה מיום 17.2.1960 בדבר מתן הלוואות לרוכשי דירות במסגרת התכנית הידועה כתכנית חסכון של אגף השכון במשרד העבודה. סכום הפקדונות שנתקבלו לפי חוזה זה לתאריך 1.7.1968 הוא -144,813 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

(ב) חוזה מיום 10.3.1961 בדבר מתן הלואות לאנשים שפוננו מצרימונים, ממעברות ומיתר מקומות דיור ארעיים, הרוכשים דירות בבתי מגורים המוקמים במקומות שונים בארץ במסגרת חכנית השכון של משרד השכון. סכום הפקדונות שנחבל לפי חוזה זה, לתאריך 1.7.1968 הוא 4,398,177 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

(ג) חוזה מיום 25.1.1962 בדבר מתן הלואות לעולים חדשים לרכישת דירות במקומות שונים בארץ במסגרת חכנית השכון של משרד השכון. סכום הפקדונות שנחבל לפי חוזה זה, לתאריך 1.7.1968 הוא 21,102,395 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

4. ש ע ב ו ד י ם :

א. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף לטובת מדינת ישראל להבטחת הסכום של 4,958,323 ל"י, סכום היק המסכנתאות אשר הבנק קבל מחברת "משכנות" בשנת 1959. מסכום זה נשאר לפרעון בתאריך 1.7.1968 סך של 1,888,638 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

ב. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 30.4.1961 לטובת מדינת ישראל להבטחת הסכום של 240,000 ל"י שנחבל כפקדון מאוצר המדינה. מסכום זה נשאר לפרעון בתאריך 1.7.1968 סך של 156,631 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

ג. אוצר המדינה זכאי לקבל אגרות חוב נושאות רבית בשעורים שונים בדרגה שווה עם יתר אגרות החוב שהוצאו על ידי הבנק, להבטחת פקדונות שונים שהבנק קבל מן האוצר, שמהם נשאר לפרעון בתאריך 1.7.1968 סך של 1,216,700 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

ד. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 23.5.1962 וכן שיעבד הבנק בשעבוד חוב פנקסים את כל החוב המגיע לבנק מאת "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ בתוקף הסכם הלואות מיום 23 במאי 1962, לטובת חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ בתור נאמנים של בעלי אגרות החוב בערך נקוב של 1,000,000 ל"י ("הסדרה הראשונה").

ה. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 21.2.1965 לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברה נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים של בעלי אגרות החוב בערך נקוב של 2,500,000 ל"י ("הסדרה השנייה").

ו. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 16.11.1965 לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברה נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים של בעלי אגרות החוב בערך נקוב של 3,000,000 ל"י ("הסדרה השלישית").

ז. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 24.8.1966 לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים של אגרות החוב בערך נקוב של 3,000,000 ל"י (הסדרה החמישית).

ח. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 23.6.1967 לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים של אגרות החוב בערך נקוב של 5,000,000 ל"י (הסדרה הששית).

ט. נכסי הבנק משועבדים בשעבוד שוטף מיום 5.8.1968 לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברת נאמנות של בנק הפועלים בע"מ בתור נאמנים של אגרות החוב בערך נקוב של 5,000,000 ל"י (הסדרה השביעית) שיוצאו לפי פרוספקט זה.

י. כל השעבודים השוטפים הם בזכויות שוות (פרי פסו).

השעבודים השוטפים הנ"ל על נכסי הבנק אינם חלים על הלוואות שניתנו מחוץ מקדונות האוצר ועל אחריותו אשר בתאריך 1.7.1968 מסתכמים בסך 27,584,845 ל"י כולל הפרשי הצמדה.

5. הבנק שומר לעצמו את הזכות לשלם למוסדות בנקאיים ו"גמול" חברה להשקעות בע"מ, עבור קניית והפצת אגרות חוב של הוצאה זו, עמלה שלא תעלה על 2% מהערך הנקוב של אגרות החוב שתקנינה ושחופצנה על ידם.

6. סכום החוצאות הקשורות בהוצאות פרוספקט זה ואגרות החוב שיוצאו על פיו, לרבות ביול שטר הנאמנות ואגרות החוב, מוערך על ידי הבנק בסך כולל של 80,000 ל"י, בנוסף לעמלה של 2% העשויה להשלם בקשר להוצאה זו.

7. הבנק לא שילם בשנתיים האחרונות או בכלל ואינו עומד לשלם כל סכום שהוא למיסדי החברה.

8. עד לסגירת רשימת החתימות אפשר לעיין בתזכיר ובחקנות הבנק ובהעתק יתר המסמכים הנזכרים בפרוספקט זה, במשרדי הבנק וכן במשרד יועציו המשפטיים, אשר רוזנבלום ושות', עורכי דין, רחוב אחד העם 42, תל-אביב, בשעות העבודה הרגילות.

חתימת חברי מועצת המנהלים

משה קלטר	משה מן
אבא איזנשטיין	ד"ר דוד פרץ
ד"ר יוסף בורג	יוסף מ. נם
מאיר גסנר	נפתלי פינגבולד
יעקב גפן	אהרון קופולוביץ
מורי וינגבולד	אלברט ל. קנטר
פרנץ וינקלר	משה קרונח
שלמה חיימוביץ	שמשון קרופניק
שאול טרנופסקי	מילטון י. קרינסקי
מקס כהן	ד"ר סיבור רוזנבאום
מנפרד להמן	פאול רוזנברג
שלמה לוי	שלמה רויך
יעקב לסלוי	יצחק שפר
אברהם מלמד	שלמה זלמן שרגאי

מאזן ליום 31 בדצמבר 1968

(בלירות שלמות)

31.12.1967

31.12.1967

הלוואות ופקדונות:

משתכנים, רשויות מקומיות ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות ובטחונות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי	42,354,869
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	3,123,480
פקדונות באוצר של מדינת ישראל	2,618,236
פקדון במוסד כספי	1,500,000
	<u>49,596,585</u>

חשבוניות אחרים:

מוזמנים בבנקים ובקופה	708,308
פקדונות לזמנים קצובים	400,000
משרד האוצר — החשב הכללי	65,785
הלוואות לזמן קצר	430,000
חייבים אחרים ויתרות חובה	
(כולל חברה בת בסך 24,519 ל"י)	276,548
הוצאות נדחות בקשר עם הנפקת הון המניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה	491,699
	<u>* 2,372,340</u>

רכוש קבוע:

רזיזים וציוד משרדי לפי העלות, בניכוי פחת, כולל שפורים במבנה שכור	89,485
ניירות ערך ממשלתיים, לפי העלות	127,842
מניות בחברה בת, לפי העלות	9,990
בטוחות אחרות, נסחרות בבורסה, לפי העלות או השוק הנמוך שבהם	13,965
	<u>241,282</u>

חשבוניות מקבילים:

מקבלי ערבויות — "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	3,635,989
	<u>55,846,196</u>

* מוין מחדש.

(-) מ. קלמר — יו"ר מועצת המנהלים	(-) י. לפלי
(-) ש. דיימוביץ — חבר מועצת המנהלים — מנהל	(-) א. מלמד
	(-) ד"ר ד. בריץ

דברי מועצת המנהלים

הון, קרנות ועודפים:

הון המניות:	225,000
מניות יסוד	518,774
מניות רגילות	298,000
מניות רגילות א'	
מניות בכורה 8%	991,970
מניות בכורה 4½%	55,389,280
מניות בכורה 10 ל"י	1,615,000
מניות בכורה 10 ל"י	<u>3,648,744</u>
מבקשי מניות	78,600
עודפים:	
קרן שמורה	250,000
רווח — יתרה שלא יועדה	1,640
	<u>251,640</u>
	<u>3,978,984</u>
	<u>218,704</u>

קרן הצמדת הון

אגרות חוב:	
מובטחות ע"י שעבוד שוטף על חלק מרכוש הבנק	14,921,091
ועמודות למדד יוקר המחיה	3,818,984
האוצר של מדינת ישראל (בחלקו מובטח בשעבוד שוטף או נגד התחייבות לרשום אגרות חוב)	30,252,057
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	515,091
בנק, מוסד כספי ואחרים	374,789
	<u>31,141,937</u>

חשבוניות אחרים:

האוצר של מדינת ישראל	202,907
זכאים שונים, עודפי תוספת הצמדה — נטו, דיבידנד מוצע ויתרות זכות (כולל קרן פנימית בסך 250,000 ל"י)	163,828
	<u>1,717,112</u>

חשבוניות מקבילים:

ערבויות שנתנו	3,635,989
	<u>55,846,196</u>

* הביאורים לדו"ח הכספי כהווים חלק בלתי נפרד מהמאזן.

מונפק ונפרע

225,000	250,000
518,774	750,000
298,000	500,000
1,000,000	1,000,000
1,685,000	2,000,000
3,726,774	4,500,000
70,000	

300,000
23,458

323,458
4,120,232
220,042

19,656,227

31,545,909
322,152
1,843,612

33,711,673

1,880,940

2,264,495
61,853,609

* ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1968

- מרבית ההלוואות, אגרות החוב ומרבית הפקדונות למתן הלוואות, צמודים בהתאם לתנאי הצמדה מקובלים והתואמו במאזן כדלקמן:
הצמודות למדד יוקר המחיה נרשמו לפי מדד יוקר המחיה לחודש נובמבר 1968 (אשתקד נובמבר 1967).
הצמודות למדד "משכנתאות" נרשמו לפי מדד "המשכנתאות" שפורסם לאחרונה בחודש נובמבר 1966.
העודף המחושב מהתאמת ערך יתרות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בפסיב בסעיף "חשבוניות אחרים".
- מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות. להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער \$ 1.00 = 1.80 ל"י או לפי השער \$ 1.00 = 3.00 ל"י, לשער החליפין הנוכחי \$ 1.00 = 3.50 ל"י יועדה "קרן הצמדת הון" אשר נוצרה מתוך העודף שהתהווה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות הצמודים, כמצויין בביאור 1 לעיל.
- א. ההתחייבויות לפי אגרות החוב עומדות לפרעון, לפי תנאי ההנפקה, לפי הפירוט הבא:

שנה	הפרשי הצמדה	סה"כ
בשנת 1969	100,000	135,162
בשנת 1970	300,000	368,113
בשנת 1971	540,000	92,903
בשנת 1972	780,000	880,281
בשנת 1973	1,180,000	1,282,279
בשנת 1974 ואילך	15,703,000	16,357,489
	<u>18,603,000</u>	<u>19,656,227</u>

- ביום 7 לאוגוסט 1968 מרסמה החברה תשקיף להנפקת אגרות חוב, סדרה שביעית, בסך 5,000,000 ל"י. עד ליום המאזן מכרה החברה אגרות חוב מסדרה זו בסך 4,603,000 ל"י. לאחר יום המאזן נמכרה יתרת אגרות החוב לפי אותה הנפקה.

הכנסות מהפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה ונתקבלו בפועל (אשתקד — על בסיס זהה) והוצאות הפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה והגיע זמן פרעונם (אשתקד — על בסיס זהה).
הבנק רשם הפרשה מתאימה לתשלום הפרשי הצמדה בעתיד כנגד הכנסתו מהפרשי הצמדה שנתקבלו בקשר להקדמת פרעונם המלא או החלקי של ההלוואות שנתנו על ידי הבנק.

- לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו, הפקיד הבנק בקופת פיצויים מוכרת, סכומים המכסים את התחייבויותיו לתאריך המאזן.

- הבנק קבל שומות סופיות למס הכנסה עבור התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.

- הצהרה בהתאם לסעיף 107(5) למקודת החברות 1929—1937:
לחברת הבת לא היו רווחים או הפסדים.

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1968

(בלירות שלמות)

שנה קודמת

הכנסות:

רביית, עמלה והפרשי הצמדה

הוצאות:

רביית והפרשי הצמדה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח עסקי

הוצאות אחרות:

הפחתות:

הוצאות יסוד וארגון הבנק
הוצאות הנפקת אגרות חוב
הוצאות הנדלת הון הבנק
הפחתת ערך הבטוחות

פחת ריהוט וציוד משרדי (כולל שפורים במבנה שכור)

רווח עסקי לפני הפרשה למסים על הכנסה

מסים על ההכנסה — הפרשה (אשתקד כללה סך 40,000 ל"י ע"ח שנים קודמות)

בניכוי המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה

הפרשה לקרן פנימית

רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית

יתרת הרווח משנה קודמת

רווח נקי ליעוד

יעוד הרווחים:

העברה לקרן שמורה

דיבידנד ביניים לשנת 1968, ברוטו

דיבידנד סופי מוצע לשנת 1968, בגין

אשור אספה הכללית של בעלי המניות, ברוטו

יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1968

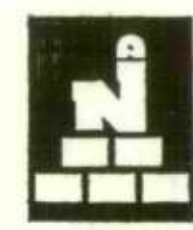
יצחק מן ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, כ"ה בסיון תשכ"ט
11 ביוני 1969

חברי מועצת המנהלים

משה קלמר, יו"ר	תל-אביב
אבא אייזנשטיין	שיקגו
ד"ר יוסף בורג	ירושלים
ראובן בר-דוד	תל-אביב
מאיר גסנר	טורונטו
יעקב גפן	תל-אביב
מורי וינגולד	טורונטו
פרץ וינקלר	ניו-יורק
שלמה חיימוביץ	רמת גן
שאל טרנופסקי	מונטריאל
מקס כהן	פלורידה
מנכרד להמן	ניו-יורק
שלמה לוי	בארות יצחק
יעקב לסלוי	תל-אביב
אברהם מלמד	ניר עציון
משה מן	רמת חן
ד"ר דוד מרץ	ירושלים
יוסף מ. נס	תל-אביב
נפתלי פינגולד	תל-אביב
מרדכי קאופמן	רחובות
אהרן קופלוביץ	בני-ברק
אלברט ל. קנטר	ניו-יורק
שמשון קרופניק	טביון
מיכטון י. קרינסקי	שיקגו
ד"ר טיבור רוזנבאום	ניבה
פאול רוזנברג	שיקגו
שלמה רויד	חיפה
יצחק שפר	תל-אביב
שלמה זלמן שרגאי	ירושלים

בנק אדנים למשכנתאות והלואות בע"מ



10

דין וחשבון
לשנת 1968

דין וחשבון המנהלים לשנת 1968

מועצת המנהלים מתכבדת להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת 1968, השנה העשירית ליסוד הבנק, ואת המאזן וחשבון רווח והפסד ליום 31 בדצמבר 1968.

מועצת המנהלים מציינת בסיפוק את הגידול שחל בכל סעיפי המאזן ואת השיפור הניכר במצב הרווחיות של הבנק בשנת העסקים הנסקרת.

מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 61,853,609 ל"י לעומת — 55,846,196 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 11% בקירוב.

תיק ההלוואות של הבנק הגיע השנה לסך — 55,389,280 ל"י לעומת — 49,596,585 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 11% בקירוב.

הפקדונות למתן הלוואות הגיעו לסך — 33,711,673 ל"י לעומת — 31,141,937 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 8% בקירוב.

הרווח העסקי, לפני הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע השנה לסך — 712,743 ל"י לעומת — 622,423 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 14% בקירוב.

הרווח הנקי, לאחר הפרשה למסים על ההכנסה, הגיע השנה לסך — 382,743 ל"י לעומת — 273,423 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול בשעור של 40% בקירוב.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 4,120,232 ל"י לעומת — 3,978,984 ל"י בשנה הקודמת.

מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1968 דיבידנד בשיעור של 6% לבעלי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א' ולעומת 4% בשנה הקודמת, דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות לדולר, ודיבידנד בשיעור של 4½% לבעלי מניות הבכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד.

כבשנים הקודמות גייס הבנק גם השנה את רוב אמצעי המימון שלו על ידי הנפקת אגרות חוב. השנה הנפיק הבנק את הסדרה השביעית של אגרות חוב 5½%, 1974—1985, צמודות למדד יוקר המחיה, בסכום נקוב כולל של — 5,000,000 ל"י (רובה נמכרה עד ליום 31.12.1968 והותרה בחודש ינואר 1969). בכך הגיעה יתרת אגרות החוב במחזור לסך — 19,000,000 ל"י ערך נקוב.

ההנהלה מציינת בסיפוק כי הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות הוא בשיעור של 6% בלבד לעומת 1967. למרות הגידול בהיקף העסקים לא חל גם השנה גידול בכוח האדם של הבנק.

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר בסירותם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1968.

ש. חיימוביץ

ח מנהל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1968

(בלירות שלמות)

31.12.1967

31.12.1967

הלואות ופקדונות:

משתכנים, רשויות מקומיות ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות ובטחונות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	46,501,748	42,354,869
פקדונות באוצר של מדינת ישראל	3,096,411	3,123,480
פקדון במוסד כספי	3,648,517	2,618,236
	2,142,604	1,500,000
	<u>49,596,585</u>	

חשבוניות אחרים:

מוזמנים בבנקים ובקופה	1,485,305	708,308
פקדונות לזמנים קצובים	750,000	400,000
משרד האוצר — החשב הכללי	380,245	65,785
הלואות לזמן קצר	336,966	430,000
חייבים אחרים ויתרות חובה	258,175	276,548
(כולל חברת בת בסך 24,519 ל"י)		
הוצאות נדחות בקשר עם הנפקת הון המניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה	608,293	491,699
	<u>2,372,340</u>	

רכוש קבוע:

רהיטים וציוד משרדי לפי העלות, בניכוי פחת, כולל שפורים במבנה שכור	99,428	89,485
ניירות ערך ממשלתיים, לפי העלות	182,822	127,842
מניות בחברת בת, לפי העלות	9,990	9,990
בטוחות אחרות, נסחרות בבורסה, לפי העלות או השוק הנמוך שבהם	88,610	13,965
	<u>241,282</u>	

חשבוניות מקבילים:

מקבלי ערבויות — "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	3,635,989	3,635,989
	<u>55,846,196</u>	

* מוין מחדש.

(-) מ. קלמר — יו"ר מועצת המנהלים	(-) י. למלוי
(-) ש. דיימוביץ — חבר מועצת המנהלים — מנהל	(-) א. מלמד
	(-) ד"ר ד. מריץ

חברי מועצת המנהלים

הון, קרנות ועודפים:

הון המניות:	225,000	250,000
מניות יסוד	518,774	750,000
מניות רגילות	298,000	500,000
מניות רגילות א'		
מניות בכורה 8%	991,970	1,000,000
מניות בכורה 4 1/2%		
מניות דולר		
מניות בכורה 10 ל"י	1,615,000	2,000,000
מניות בכורה 10 ל"י	3,648,744	4,500,000
מבקשי מניות	78,600	
עודפים:		
קרן שמורה	250,000	300,000
רווח — יתרה שלא יועדה	1,640	23,458
	<u>251,640</u>	
	3,978,984	
	<u>218,704</u>	

קרן הצמדת הון

אגרות חוב:		
מובטחות ע"י שעבוד שוטף על חלק מרכוש הבנק		
וצמודות למדד יוקר המחיה	14,921,091	19,656,227
פקדונות למתן הלואות:		
האוצר של מדינת ישראל (בחלקו מובטח בשעבוד שוטף או נגד התחייבות לרשום אגרות חוב)	30,252,057	31,545,909
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	515,091	322,152
בנק, מוסד כספי ואחרים	374,789	1,843,612
	<u>31,141,937</u>	
		33,711,673

חשבוניות אחרים:

האוצר של מדינת ישראל	202,907	163,828
זכאים שונים, עודפי תוספת הצמדה — נטו, דיבידנד מוצע ויתרות זכות (כולל קרן פנימית בסך 250,000 ל"י)		
	1,746,584	1,717,112
	<u>1,949,491</u>	

חשבוניות מקבילים:

ערבויות שנתנו	3,635,989	2,264,495
	<u>55,846,196</u>	<u>61,853,609</u>

* הביאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד מהמאזן.

ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1968

מונפק ונפרע

225,000	250,000
518,774	750,000
298,000	500,000
1,000,000	1,000,000
1,685,000	2,000,000
3,726,774	4,500,000
70,000	

300,000	23,458
323,458	
4,120,232	
220,042	

19,656,227	
31,545,909	
322,152	
1,843,612	

163,828	
1,717,112	
1,880,940	
2,264,495	
61,853,609	

* ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1968

1. מרבית ההלואות, אגרות החוב ומרבית הפקדונות למתן הלואות, צמודים בהתאם לתנאי הצמדה מקובלים והתואמו במאזן כדלקמן:
הצמודות למדד יוקר המחיה נרשמו לפי מדד יוקר המחיה לחודש נובמבר 1968 (אשתקד נובמבר 1967).
הצמודות למדד "משכנתאות" נרשמו לפי מדד "משכנתאות" שפורסם לאחרונה בחודש נובמבר 1966.
העודף המחושב מהתאמת ערך יתרות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בפסיב בסעיף "חשבוניות אחרים".
2. מניות צמודות דולר רשומות לפי שער המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות. להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער 1.00 \$ = 1.80 ל"י או לפי השער 1.00 \$ = 3.00 ל"י, לשער החליפין הנוכחי 1.00 \$ = 3.50 ל"י יועדה "קרן הצמדת הון" אשר נוצרה מתוך העודף שהתהווה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות הצמודים, כמצויין בביאור 1 לעיל.
3. א. ההתחייבויות לפי אגרות החוב עומדות לפרעון, לפי תנאי ההנפקה, לפי הפירוט הבא:

ק ר	הפרשי הצמדה	סה"כ
בשנת 1969	35,162	135,162
בשנת 1970	68,113	368,113
בשנת 1971	92,903	632,903
בשנת 1972	100,281	880,281
בשנת 1973	102,279	1,282,279
בשנת 1974 ואילך	654,489	16,357,489
	<u>1,053,227</u>	<u>19,656,227</u>

- ב. ביום 7 לאוגוסט 1968 פרסמה החברה תשקיף להנפקת אגרות חוב, סדרה שביעית, בסך 5,000,000 ל"י. עד ליום המאזן מכרה החברה אגרות חוב מסדרה זו בסך 4,603,000 ל"י. לאחר יום המאזן נמכרה יתרת אגרות החוב לפי אותה הנפקה.

4. הכנסות מהפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה ונתקבלו בפועל (אשתקד — על בסיס זהה) והוצאות הפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה והגיע זמן פרעונם (אשתקד — על בסיס זהה).
הבנק רשם הפרשה מתאימה לתשלום הפרשי הצמדה בעתיד כנגד הכנסתו מהפרשי הצמדה שנתקבלו בקשר להקדמת פרעונם המלא או החלקי של ההלואות שנתנו על ידי הבנק.

5. לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו, הפקיד הבנק בקופת פיצויים מוכרת, סכומים המכסים את התחייבויותיו לתאריך המאזן.

6. הבנק קבל שומות סופיות למס הכנסה עבור התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.

7. הצהרה בהתאם לסעיף 107 (5) לפקודת החברות 1929—1937:
לחברת הבת לא היו רווחים או הפסדים.

בנק "אדנים" למשכנתאות והלואות בע"מ

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1968

(בלירות שלמות)

שנה קודמת

3,019,655	2,744,835	הכנסות:	רביית, עמלה והפרשי הצמדה
		הוצאות:	רביית והפרשי הצמדה
1,839,065	1,694,981	הוצאות:	הוצאות הנהלה וכלליות
375,502	353,715		
2,214,567	2,048,696		
805,088	696,139		רווח עסקי
		הוצאות אחרות:	הפחתות:
	2,649	הוצאות יסוד וארגון הבנק	
60,107	42,181	הוצאות הנפקת אגרות חוב	
18,132	17,972	הוצאות הגדלת הון הבנק	
1,350	406	הפחתת ערך הבטוחות	
79,589	63,208		
12,756	10,508	פחת ריהוט וציוד משרדי (כולל שפורים במבנה שכור)	
92,345	73,716		
712,743	622,423	רווח עסקי לפני הפרשה למסים על הכנסה	
		מסים על ההכנסה — הפרשה (אשתקד כללה סך 40,000 ל"י ע"ח שנים קודמות)	
390,000	400,000	בניכוי המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע	
60,000	51,000		
330,000	349,000	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה	
382,743	273,423	הפרשה לקרן פנימית	
75,000	75,000	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	
307,743	198,423	יתרת הרווח משנה קודמת	
1,640	7,499	רווח נקי ליעוד	
309,383	205,922		
		יעוד הרווחים:	
		העברה לקרן שמורה	
50,000	77,847	דיבידנד ביניים לשנת 1968, ברוטו	
		דיבידנד סופי מוצע לשנת 1968, בגין	
		אשור אספה הכללית של בעלי המניות, ברוטו	
	126,435		
235,925	204,282		
	204,282		
285,925	1,640	יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1968	
23,458			

יצחק מן ושות'
ראי חשבון

תל-אביב, כ"ה בסיון תשכ"ט
11 ביוני 1969

ד"ר וחשבון המנהלים לשנת 1968

מועצת המנהלים מתכבדת להגיש בזה את הד"ר וחשבון לשנת 1968, השנה העשירית ליסוד הבנק, ואת המאוזן וחשבון רווח והפסד ליום 31 בדצמבר 1968.

מועצת המנהלים מציינת בסמכות את הידוע שחל בכל פעיפי המאוזן ואת הישגיו הנכבדים הרווחיות של הבנק בשנת העסקים הנסקרת.

במאזן הבנק חתה השנה לסך — 61,853,609 ל"י לעומת — 55,846,196 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 11% בקירוב.

הון ההולאות של הבנק חתה השנה לסך — 55,389,280 ל"י לעומת — 49,596,585 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 11% בקירוב.

המקדונות לסוגי ההולאות חתה לסך — 33,711,673 ל"י לעומת — 31,141,937 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 8% בקירוב.

הרווח העסקי, לפני המרשה למסים על ההכנסה, חתה לסך — 712,743 ל"י לעומת — 622,423 ל"י בשנה הקודמת, מהווה גידול של 14% בקירוב.

הרווח הנקי, לאחר המרשה למסים על ההכנסה, חתה לסך — 382,743 ל"י לעומת — 273,423 ל"י בשנה הקודמת, מהווה גידול בשער של 40% בקירוב.

ההון העצמי והתקבולים חתה בסוף שנת המאוזן לסך — 4,120,232 ל"י לעומת — 3,978,984 ל"י בשנה הקודמת.

מועצת המנהלים מציינת כי בשנת העסקים 1968 דיברו בשער של 6% לבעלי מניות הדיבור, מניות רגילות ומניות רגילות א' (לעומת 4% בשנה הקודמת), דיברו בשער של 8% לבעלי מניות בכורה 8% במטבחות ומשתתפות בדיברו מניות לזול, דיברו בשער של 4 1/2% לבעלי מניות הבכורה 4 1/2% במטבחות ומשתתפות בדיברו.

בשנים הקודמות ניס הבנק גם השנה את רוב אמצעי המימון שלו על ידי הפקדת אגרות חוב, השנה חתה הבנק את הסדרה השביעית של אגרות חוב 5 1/2%, 1974—1985, צמודות למדד ויזק המהווה, בסכום נקוב כולל של — 5,000,000 (רובה נמכרה עד ליום 31.12.1968 והיתרה בחודש ינואר 1969, כך הגיעה יתרת אגרות החוב במחזור לסך — 19,000,000 ל"י ערך נקוב).

ההחלפה מציינת בסמכות כי הגדול בהוצאות ההחלפה וכלליות הוא בשער של 6% בלבד לעומת 1967. למרות הידוע בהיקף העסקים לא חל גם השנה גידול בכוח האדם של הבנק.

תודות ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ ולחבר העובדים אשר במסירותם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1968.

ש. חיימוביץ



המנהל

בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ



10

ד"ר וחשבון
לשנת 1968

חברי מועצת המנהלים

מל-אביב	משה קלמן, יו"ר
שיקמו	אמא אייזנשטיין
ירושלים	ד"ר יוסף ברג
מל-אביב	ראובן ברוך
טורונטו	מאיר גסני
מל-אביב	יעקב פנ
טורונטו	מורי וינעל
ניו-יורק	פרץ וינקלר
רמת גן	שלמה חיימוביץ
מונטריאל	שאול טרונספסי
פלורידה	מקס כהן
ניו-יורק	מנחם כהמן
בארות יצחק	שלמה לוי
מל-אביב	יעקב לסלי
ניו-יורק	אברהם מלמד
רמת חן	משה מן
ירושלים	ד"ר דוד מרץ
מל-אביב	יוסף מ. נס
מל-אביב	נפתלי פינעלד
רחובות	פרדני קאופמן
בני-ברק	אהרן קופולוביץ
ניו-יורק	אברהם ל. קנטר
סבון	שמשון קרומניק
שיקמו	מיכאל י. קרינסקי
גבעה	ד"ר סימון רוזנבאום
שיקמו	פאול רוזנברג
חיפה	שלמה רוזן
מל-אביב	יצחק שפר
ירושלים	שלמה זלמן שרמאי

קטע

מעתון

מיום

שער

26 יוני 1968

רווחי בנק "אדנים" למשכנתאות גדלו ב־1968 40% לעומת שנת 1967

— מאת כתבתנו הפיננסית —

רווחי "בנק אדנים" למשכנתאות ולהלוואות גדלו בשנת 1968 והם סטתכמים (לפני מס) ב־712.7 אלף ל"י, לעומת 622.4 אלף ל"י אשתקד.

הלוואות ב־11% והוא סתתכם ב־55.3 מיליון ל"י. הסקדונות לה־לוואות גדלו ב־8% והם סטתכמים ב־33.7 מיליון ל"י.

רווחי הבנק סטתכמים ב־382.7 אלף ל"י אחרי הפרשה למסים — ב־40% יותר מאשתקד. מתוך זה הוקצבו 235.9 אלף ל"י לחלוקת דיוודנד. בעלי מניות רגילות ו־רגילות א' יקבלו 6% לעומת 4% אשתקד. בעלי מניות בכורה 8% מצטברות יקבלו דיוודנד של 8% ובעלי מניות בכורה 4½% מצטברות יקבלו דיוודנד של 4%. מאון הבנק ל־31.12.68 מצביע על התרחבות בעסקים. באופן ש־בסה"כ סטתכם המאון ב־61.8 מיליון ל"י, לעומת 55.8 מיליון ל"י אשתקד. בתוך זה גדל חוק ה־

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

כ"ד בסיון תשכ"ח
20 ביוני 1968

הקריה

033-01

11

לכבוד
מר ש. חיימוביץ, מנהל
בנק אדנים למשכנתאות בע"מ
רח' אחד העם 108
תל - אביב

ד.נ.א.

הנדון: בנק אדנים למשכנתאות

אודה לך אם תוכל להמציא לי בהקדם מאוד
אתרונן של הבנק ודו"ח רואה החשבון עבור
מבקר המדינה בצירוף נתונים מעודכנים
אודות חברי מועצת המנהלים (רשימה שמית),
ההון הרשום המונפק והנפרע והבעלות על
ההון.

בכבוד רב
הלל אשכנזי
הלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

העתיק:
לשר
למנהל הכללי

SECRET
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL
CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL



BANK ADANIM
MORTGAGES AND LOANS LIMITED

**ANNUAL
REPORT
1967**

BOARD OF DIRECTORS

MOSHE KELMER, Chairman	— Tel-Aviv
Dr. JOSEPH BURG	— Jerusalem
SHLOMO CHAIMOWITZ	— Ramat-Gan
MAX COHEN	— Florida
ABE EISENSTEIN	— Chicago ILL.
NAPHTALY FEINGOLD	— Tel-Aviv
MEYER GASNER	— Toronto
JACOB GEFEN	— Tel-Aviv
ALBERT L. KANTER	— New-York
AHARON KOPOLOWITZ	— Bnei Brak
MILTON J. KRENSKY	— Chicago, ILL.
MOSHE KRONE	— Tel-Aviv
SAMSON KRUPNICK	— Savion
MANFRED LEHMAN	— New-York
JACOB LESLAU	— Tel-Aviv
SHLOMO LEVY	— Beerot Itzhak
MOSHE MANN	— Ramat-Gan
AVRAHAM MELAMED	— Nir Etzion
Dr. DAVID MERETZ	— Jerusalem
JOSEPH M. NASS	— Tel-Aviv
SHLOMO RAUCH	— Haifa
Dr. TIBOR ROSENBAUM	— Geneve
PAUL ROSENBERG	— Chicago, ILL.
ITZCHAK SHEFFER	— Tel-Aviv
ITZCHAK SAFT	— Tel-Aviv
SHLOMO Z. SHRAGAI	— Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	— Montreal
MORRY WINGOLD	— Toronto
FRANZ WINKLER	— New-York



2978

PROFIT AND LOSS STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1967.

Previous Year			
IL.			
2,296,915	INCOME:		
	Interest, Commission and Linkage Differences received		2,744,835
1,350,163	EXPENSES:		
371,868	Interest and Linkage Differences	1,694,981	
1,722,031	General and Administrative Expenses	353,715	
574,884			2,048,696
	OPERATING INCOME		696,139
	OTHER EXPENSES:		
2,000	Amortization of:		
30,910	Preliminary and Organization Expenses	2,649	
17,970	Debentures issue expenses	42,181	
3,023	Additional Share Capital issue expenses	17,972	
53,903	Write down of value of Securities	406	
		63,208	
8,770	Depreciation on Furniture and Office Equipment (incl. improvements in leased premises)	10,508	
62,673			73,716
512,211	NET PROFIT BEFORE PROVISION FOR TAX ON INCOME — Carried Forward		622,423
270,000	Provision for taxes on Income (incl. IL. 40,000 Adjustment of Provision re previous years)	400,000	
51,000	Less Tax included in proposed interim dividend — gross	51,000	
219,000			349,000
293,211	NET PROFIT AFTER PROVISION FOR TAXES ON INCOME		273,423
100,000	Provision for Inner Reserve		75,000
193,211	NET INCOME FOR THE YEAR AFTER TAXES ON INCOME AND PROVISION FOR INNER RESERVE		198,423
19,395	Balance of Profit from previous year		7,499
212,606	NET PROFIT FOR APPROPRIATION		205,922
	APPROPRIATION OF PROFITS:		
117,943	Interim Dividend for the year 1967 — gross	77,847	
87,164	Final Dividend proposed for the year 1967 — gross, subject to the approval of the General Meeting	126,435	
205,107			204,282
7,499	UNAPPROPRIATED BALANCE OF PROFIT AS AT DECEMBER 31, 1967		1,640

ANNUAL REPORT 1967

The Board of Directors takes pleasure in presenting the Annual Report for the year 1967 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1967, the Statement of Income for the year ended December 31, 1967 and the Statement of Surplus as at December 31, 1967.

The "Six Days War", the continuation of the economic restraint and the devaluation of the Israeli Lira were among the main factors which influenced the building industry in Israel in 1967. Although the erection of new buildings, on a limited scale, continued, the demand for new apartments remained on a low level and consequently the need for new mortgage loans was far behind the capacity of the Mortgage Banks in Israel.

In order to retain a proper rate of growth, Bank "Adanim" increased its activities in other fields and granted new loans to municipalities and economic enterprises, mainly from proceeds of the sale of Debentures. The amount of loans outstanding rose during 1967 to IL. 49,134,587.— as against IL. 43,561,256.— in the previous year, representing an increase of approximately 13%.

The net assets of the Bank as at December 31, 1967 rose to IL. 55,822,280.— as against IL. 49,032,005.— in 1966, an increase of approximately 14%.

Deposits made by the Government of Israel for the purpose of granting loans, mainly to new immigrants, rose during 1967 to IL. 30,252,057.— as against IL. 27,798,700.— in 1966, an increase of approximately 9%. This item did not enjoy the rate of growth of the previous years due to the limited immigration to Israel.

The Bank has retained during 1967 an appreciable rate of profitability. The 7% decrease in the net income after provision for taxes on income was due to the payment of IL. 40,000.— as income tax adjustment for previous years.

In this connection it should be stressed that income from interest due for the year 1967, on loans granted to individual apartment owners whose monthly repayments are in arrear of more than a year, has not been included in the statement of income (in previous years such interest was included). As a result of this change the income of the Bank has been decreased by approximately IL. 120,000.—.

The paid up capital and reserves rose during 1967 to IL. 4,197,688.— as against IL. 3,960,591.— in 1966. The growth is a result of the allotment of 4½% Cumulative Participating Preference Shares in the amount of IL. 70,000.— to the Government of Israel, as part of IL. 2,000,000.— to be allotted to the Government against conversion of deposits in the Bank, and by increasing the Capital linkage reserve for the purpose of adjustment of the 8% Cumulative Preference Dividend participating Dollar linked Shares to the current rate of exchange, i.e. \$ 1.00 = IL. 3.50, from IL. 45,748.— to IL. 218,704.—.

The Board of Directors proposes to the General Meeting of Members to authorize the payment of a final 4% dividend for the year 1967 to the holders of the 8% Preference Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, the payment of a final 4% dividend to the holders of Ordinary, Ordinary "A" and Founders Shares and a 2¼% final dividend on the 4½% Cumulative Participating Preference Shares in addition to the 2¼% interim dividend which has already been paid.

The Management of the Bank is pleased to stress the decrease of general expenses during 1967 as compared with 1966 by 5%. As in previous years we have been able to materially enlarge the volume of business without any addition to our personnel.

During 1967 the Bank issued one series of Debentures, 1973—1984, bearing 5½% interest per annum and linked to the Cost-of-Living Index in the aggregate amount of IL. 5,000,000.—.

This brings the balance of Debentures outstanding as at December 31, 1967, adjusted to the Cost of Living Index of November 1967, to IL. 14,921,091.— as reflected in the following table:

Series	Interest	Year of Redemption		Linkage	Total
		from	to		
1	6%	1964	1973	Cost of Living Index	798,354.—
2	5½%	1970	1981	" " " "	2,851,928.—
3	5½%	1971	1982	" " " "	3,244,771.—
5	5½%	1972	1983	" " " "	3,026,038.—
6	5½%	1973	1984	" " " "	5,000,000.—

The Management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the satisfactory results of the last fiscal year.

SHLOMO CHAIMOWITZ
Managing Director

BANK „ADANIM” MORTGAGES

BALANCE SHEET AS AT

31.12.1966 IL.	CAPITAL, RESERVES AND SURPLUSES:	IL. Authorized	IL. Issued and Paid up
225,000	Share Capital:	250,000	225,000
518,774	Founders Shares of IL. 25,000 each	750,000	518,774
298,000	Ordinary Shares of IL. 1,000 each	500,000	298,000
	8% Cumulative Preference Dividend		
991,970	Participating Dollar Linked Shares of IL. 10 each	1,000,000	991,970
	4½% Cumulative Preference Dividend Participating Shares of IL. 10 each	2,000,000	1,615,000
1,545,000		4,500,000	3,648,744
3,578,744			78,600
78,600	Share Applicants		218,704
45,748	Capital linkage Reserve (Note 2)		
	Surplus:		
250,000	General Reserve	250,000	
7,499	Balance of Unappropriated Profits	1,640	
257,499			251,640
3,960,591			4,197,688
	DEBENTURES:		
	Secured by a floating charge on part of the Bank's assets and linked to the cost of living index		14,921,091
10,037,076			
	DEPOSITS FOR GRANTING OF LOANS:		
	The Treasury of the State of Israel (partly secured by a floating charge or by undertaking to register a debenture)	30,252,057	
27,798,700			
907,907	"Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.	515,091	
373,254	Financial Institution and Others	374,789	
29,079,861			31,141,937
	OTHER LIABILITIES:		
364,407	The Treasury of the State of Israel	202,907	
	Banking Institution — Deposit for granting of loans	—	
500,000	Sundry Creditors, Inner Reserve, Linkage Differences (net), dividend proposed and credit balances	1,722,668	
1,752,084			1,925,575
2,616,491			
	CONTRA ACCOUNTS:		
3,337,986	Guarantees Issued		3,635,989
49,032,005			55,822,280

EXPLANATORY NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT AS AT DECEMBER 31, 1967

- The majority of loans granted, the Debentures and the majority of Deposits for granting loans are linked according to the accepted linkage conditions, and have been adjusted in the Balance Sheet as follows: Those linked to Cost of Living Index have been recorded according to the Index for the month of November 1967 (Previous year — November 1966). Those linked to Mortgage Index have been recorded according to the Cost of Living Index for the month of November 1967 (Previous year — according to Mortgage Index for the month November 1966 — Since then it has not been published). The additional amount arising from the said adjustment has been included in "Other Liabilities" in the Balance Sheet.
- Dollar linked shares are stated in the Balance Sheet at the official rates of exchange ruling at the dates of allotment.
The nominal value of the said shares which had been allotted at the rate of \$1. = IL 1.80 has been adjusted to the current rate of exchange i.e. \$1. = IL. 3.50 through "Capital Linkage Reserve", which was created from the linkage surplus through adjustment of linked assets and liabilities, as stated in Note No. 1, above.
- Income from linkage differences has been included in the Profit and Loss Statement to the extent of their actual receipt (Previous year — to the extent of the instalments due and actually collected). Expenses of linkage differences were included in the Profit and Loss Statement to the extent of the amounts that became due (Previous year — on the same basis).
The Bank has made a proper provision for future payments of linkage differences against his income from linkage differences received in connection with prior, full or partial repayment of loans granted by the Bank. The changing of linkage differences accounting system as compared to previous years, as stated above, makes no difference in net profit of the Bank after taxes.
- Income from interest due for the year 1967 on loans granted to individual dwellers whose monthly repayments are in arrear of more than a year has not been included in the Profit and Loss Statement (previous year — such interest was included). As a result of this change the income of the Bank has been decreased by approx. IL. 120,000.—
- The liability of the Bank in respect of employees severance pay at the date of Balance Sheet is covered by the deposit for this purpose with an approved Severance Fund.
- Final Income Tax Assessments covering the period ending 31st December, 1966 have been received by the Bank.
- Statement pursuant to section 107 (5) of the Companies Ordinance 1929—1936: The Subsidiary Company has no profits nor losses.

(—) M. KELMER, Chairman of Board of Directors
(—) S. CHAIMOWITZ, Managing Director

(—) J. LESLAU
(—) A. MELAMED
(—) Dr. D. MERETZ } Directors

AND LOANS LIMITED

DECEMBER 31, 1967

31.12.1966 IL.	LOANS AND DEPOSITS:	IL.	IL.
	Loans to dwellers, housing enterprises and others — secured by mortgages, by undertaking to register mortgages and other securities, some are fully or partially guaranteed by third party (including IL. 2,661,482 being loans and interim credit to "Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.)	45,016,351	
41,575,124	Deposits with the Treasury of the State of Israel	2,618,236	
1,986,132	Deposit with a Financial Institution	1,500,000	49,134,587
43,561,256			
	OTHER ACCOUNTS:		
	Cash on hand and at bank, including IL. 400,000 time deposits	1,108,308	
401,593	The Accountant General — Ministry of Finance	65,785	
150,746	"Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.	450,206	
778,784	Short term loans	430,000	
—	Debtors and Debit Balances	264,424	
184,986	Deferred Charges in connection with issue of share capital and Debentures — less amortization	491,699	2,810,422
413,913			
1,930,022			
	FIXED ASSETS:		
	Furniture and Office Equipment at cost less depreciation, incl. improvements in leased premises	89,485	
94,613	Government Securities, at cost	127,842	
83,767	Shares in Subsidiary Company at cost	9,990	
9,990	Other Securities at Market Value	13,965	241,282
14,371			
202,741			
	CONTRA ACCOUNTS:		
	Receivers of Guarantees — "Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.	3,635,989	
3,337,986			3,635,989
49,032,005	(*) Reclassified		55,822,280

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED

We have audited the attached Balance Sheet of BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED as at December 31, 1967 and the Profit and Loss Statement attached thereto. We have obtained all the information and explanations which to the best of our knowledge and belief, were necessary for the purpose of our audit. In our opinion proper books of account have been kept by the Bank, so far as it appears from our examination thereof.

The said Balance Sheet and Profit and Loss Statement are in agreement with the books of account. In our opinion, and to the best of our information and according to the explanations given to us, the said Balance Sheet gives a true and fair view of the state of the Bank's affairs as at December 31, 1967 and the Profit and Loss Statement gives a true and fair view of the result of the operations of the Bank for the year ended on that date.

FREIDENBERG, JOSKOWITZ & MANN

May 14th, 1968

Certified Public Accountants (Isr.)

דין וחשבון המנהלים לשנת 1967

מועצת המנהלים מתכבדת להגיש בזה את הדין וחשבון לשנת 1967, השנה התשיעית ליסוד הבנק, ואת המאזן וחשבון רווח והפסד ליום 31 בדצמבר 1967.

מלחמת ששת הימים, המשך המיתון ופיחות ערך הליירה ל־3.50 ל"י הדולר הטביעו את חותמם על שנת העסקים הנסקרת. מלאי הדירות הקיים בשוק וההאטה במכירתן השפיעו על קצב מתן הלוואות לרוכשי דירות ע"י הבנק, כדי לשמור על קצב גידול סביר הגביר הבנק בשנת 1967 את מתן ההלוואות לרשויות מקומיות לצרכי פיתוח ולמוסדות כלכליים, בעיקר מכספים שגייס ע"י הנפקת אגרות חוב. ואכן גדל תיק ההלוואות של הבנק בכך 5,573,333 ל"י והגיע לסך — 49,134,587 ל"י, לעומת סך — 43,561,256 ל"י בשנת הקודמת. המהווה גידול של 13% לערך.

מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 55,822,280 ל"י לעומת — 49,032,005 ל"י בשנה הקודמת המהווה גידול של 14% לערך. פקדונות האוצר בבנק הגיעו לסך — 30,252,057 ל"י לעומת — 27,798,700 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 9% בקרוב. סעיף זה לא גדל בקצב של השנים הקודמות בגלל ההאטה במתן הלוואות לרוכשי דירות מפקדונות האוצר, לרגל צמצום העלייה.

הבנק שמר גם השנה על רוחניות סבירה. הסיבה לירידה בשעור של 7% של ההכנסה לאחר ההפרשה למסים לעומת אשתקד היא בתשלום סך — 40,000 ל"י למס הכנסה להתאמת ההפרשה משנים קודמות. אלמלא תשלום זה הייתה חלה עליה ברווח שלאחר המס.

כן יש לצייץ כי בדו"ה הכספי לא נרשמה הכנסה מרבית עבור שנת 1967 מההלוואות שניתנו לרוכשי דירות פרטיים אשר מפגרים למעלה משנה אחת בסילוק תשלומיהם החדשיים. (אשתקד נרשמה הכנסה מרבית על כל ההלוואות). שינוי שיטת רישום ההכנסות הפחיתה את הכנסות הבנק בשנת 1967 בסך כ-120,000 ל"י.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 4,197,688 ל"י לעומת — 3,960,591 ל"י בשנת הקודמת. הגידול בא מרכישת מניות בכורה 4½ צוברות ומשתתפות דיבידנד ע"י האוצר בסך — 70,000 ל"י ומהגדלת הקרן להצמדת הון, המיועדת להתאמת הערך הנקוב של מניות הבכורה 8% הצמודות לדולר לשער החליפין הנוכחי, מסך — 45,748 ל"י לסך — 218,704 ל"י.

מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לשלם בעז' שנת העסקים 1967 דיבידנד בשיעור של 4% לבעלי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א', דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות כדיבידנד צמודות לדולר ודיבידנד בשיעור של 4½% לבעלי מניות הבכורה 4½% מצטברות ומשתתפות כדיבידנד.

ההנהלה מציינת בסיפוק את הירידה בהוצאות התפעוליות של הבנק בשעור של 5% לעומת 1966, למרות הנידול בהיקף העסקים המשיך הבנק גם השנה, כמו בשנים הקודמות, ללא הגדלת כח האדם.

בשנת 1967 הנפיק הבנק אמיסיה של אגרות חוב 5½% 1984/1973, בסכום נקוב כולל של — 5,000,000 ל"י. בכך הגיעה יתרת אגרות החוב במחזור ליום 31.12.1967, מתאמת למדד יוקר המחיה של חודש נובמבר 1967, לסך — 14,921,091 ל"י כמפורט להלן:

סדרה	ר ב י ת	ש נ ת ה פ ד י ו ן		צ מ י דו ת	ס ה"כ הסדרה
		ה ת ח ל ת י ת	ס ו פ י ת		
1	6%	1964	1973	מדד יוקר המחיה	798,354.—
2	5½%	1970	1981	" " "	2,851,928.—
3	5½%	1971	1982	" " "	3,244,771.—
5	5½%	1972	1983	" " "	3,026,038.—
6	5½%	1973	1984	" " "	5,000,000.—

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם לתפקידם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1967.

ש. חיימוביץ

ה מ נ ה ל

ד"ר רווח והפסד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1967
(בלירות שלמות)

		שנה קודמת
הכנסות:		
2,744,835	רביית, עמלה והפרשי הצמדה	2,296,915
הוצאות:		
1,694,981	רביית והפרשי הצמדה ששולמו	1,350,163
353,715	הוצאות הנהלה וכלליות	371,868
2,048,696		1,722,031
696,139	רווח עסקי	574,884
הוצאות אחרות:		
הפחתות:		
2,649	הוצאות יסוד וארגון הבנק	2,000
42,181	הוצאות הנפקת אגרות חוב	30,910
17,972	הוצאות הגדלת הון הבנק	17,970
406	הפחתת ערך הבטוחות	3,023
63,208		53,903
	פחת ריהוט וציוד משרדי	
10,508	(כולל שפורים במבנה שכור)	8,770
73,716		62,673
622,423	רווח עסקי לפני הפרשה למסים על ההכנסה	512,211
	מסים על ההכנסה — הפרשה (כולל סך 40,000 ל"י להשלמת הפרשה ע"ה שנים קודמות)	270,000
400,000		
	בנכוי — המט הכלול בדיבידנד ביניים והמוצע, ברוטו	51,000
51,000		219,000
349,000	רווח נקי לאחר מסים על הכנסה	293,211
273,423	הפרשה לקרן פנימית	100,000
75,000		
	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	193,211
198,423	יתרת הרווח משנה קודמת	19,395
7,499	רווח נקי ליעוד	212,606
205,922		
יעוד הרווחים:		
77,847	דיבידנד ביניים לשנת 1967, ברוטו	117,943
	דיבידנד סופי שנת 1967, ברוטו — מוצע לתשלום — טעון אשור האסיפה הכללית של בעלי המניות	87,164
126,435		205,107
204,282		
1,640	יתרת הרווח שלא יעודה ליום 31 בדצמבר 1967	7,499

בנק "אדנים" למשכנתאות

מאזן ליום 31
(בלירות)

31.12.1966		
הלוואות ופקדונות:		
למשכנתאים, מפעלי שכונ ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות ובטחונות אחרים, בחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל סך 2,661,482 ל"י הלוואות ואשראי ביניים ל"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ) פקדונות באוצר של מדינת ישראל פקדון במוסד כספי	45,016,351 2,618,236 1,500,000	41,575,124 1,986,132 —
49,134,587		43,561,256
חשבונות אחרים:		
מזומנים בבנקים ובקופה כולל 400,000 ל"י פקדונות לזמנים קצובים משרד האוצר — החשב הכללי "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ הלוואות לזמן קצר חייבים אחרים ויתרות חובה הוצאות נדחות בקשר עם הנפקת הון המניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה	1,108,308 65,785 450,206 430,000 264,424 491,699	401,593 150,746 778,784 — 184,986 413,913
2,810,422		1,930,022
רכוש קבוע:		
רהיטים וציוד משרדי לפי העלות, בנכוי פחת, כולל שפורים במבנה שכור, ניירות ערך ממשלתיים, לפי העלות, מניות בחברות בת, לפי העלות, בטוחות אחרות, לפי מחיר השוק	89,485 127,842 9,990 13,965	94,613 * 83,767 * 9,990 * 14,371
241,282		202,741
חשבונות מקבילים:		
מקבלי ערבויות — "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	3,635,989	3,337,986
55,822,280		49,032,005
		* מיון מחדש.

ביאורים למאזן:

- מרבית ההלוואות, אגרות החוב ומרבית הפקדונות למתן הלוואות, צמודים בהתאם לתנאי הצמדה מקובלים והותאמו במאזן כדלקמן: הצמודות למדד יוקר המחיה נרשמו לפי מדד יוקר המחיה לחדש נובמבר 1967 (אשתקד נובמבר 1966). הצמודות למדד משכנתאות נרשמו לפי מדד יוקר המחיה נובמבר 1967 (אשתקד לפי מדד משכנתאות — נובמבר 1966 — שמאז לא פורסם). העודף מהתאמת ערך יתרות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בפסיב בסעיף "חשבונות אחרים".
- מניות צמודות דולר רשומות לפי שער המרת המטבע בתמורתם הוקצה הון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות. להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי שער 1.00 \$ = 1.80 ל"י לשער החליפין הנוכחי (1.00 \$ = 3.50 ל"י) יועדה "קרן הצמדת הון" אשר נוצרה מתוך העודף שהתהווה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות הצמודים, כמצוין בביאור 1 לעיל.
- הכנסות מהפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה ונתקבלו בפועל (אשתקד — במידה נהגיע זמן פרעונם ונתקבלו בפועל) והוצאות הפרשי הצמדה נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה והגיע זמן פרעונם (אשתקד — על בסיס זה). הבנק רשם הפרשה מתאימה לתשלום הפרשי הצמדה בעתיד כנגד הכנסתו מהפרשי הצמדה שנתקבלו בקשר להקדמת פרעונם המלא או החלקי של הלוואות שניתנו ע"י הבנק. שנוי שיטת רשום הפרשי הצמדה, כמצוין לעיל, אין בה כדי להשפיע על הרווח הנקי של הבנק לאחר מס, בהשואה לשיטת הרשום שהיתה נהוגה בשנים קודמות.
- בדו"ח הכספי של הבנק לא נרשמה הכנסת רבית עבור שנת 1967 מהלוואות שניתנו ע"י הבנק למשכנתאים פרטיים אשר מפגרים למעלה משנה אחת בסלוק תשלומיהם החדשיים. (אשתקד — נרשמה הכנסת רבית מכל ההלוואות) שנוי שיטת רשום ההכנסות מפחיתה את הכנסות הבנק בשנת 1967 בסך כ-120,000 ל"י.
- לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדיו, הפקיד הבנק בקופת פיצויים מוכרת, סכומים המכסים את התחייבויותיו לתאריך המאזן.
- הבנק קבל שומות סופיות למס הכנסה עבור התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966.
- הצהרה בהתאם לסעיף 107 (5) לפקודת החברות 1929—1936: לחברת הבנק לא היו רווחים או הפסדים.

(—) מ. קלמר — יו"ר מועצת המנהלים
(—) ש. חיימוביץ — חבר מועצת המנהלים — מנהל
(—) י. כסלוי
(—) א. מלמד
(—) ד"ר ד. מרץ
חברי מועצת המנהלים

והלוואות בערבון מוגבל

בדצמבר 1967
(שלמות)

31.12.1966		
הון, קרנות ועודפים:		
הון המניות:		
מניות יסוד בנות 25,000 ל"י	225,000	
מניות רגילות בנות 1 ל"י	518,774	
מניות רגילות א' בנות 1,000 ל"י	298,000	
מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות כדידידנד צמודות דולר בנות 10 ל"י	991,970	
מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות כדידידנד בנות 10 ל"י	1,545,000	
3,578,744		
מבקשי מניות	78,600	
קרן הצמדת הון (ביאור 2)	45,748	
עודפים:		
קרן שמורה	250,000	
רווח — יתרה שלא יועדה	7,499	
257,499		
3,960,591		
אגרות חוב:		
מובטחות ע"י שעבוד שוטף על חלק מרכוש הבנק וצמודות למדד יוקר המחיה	10,037,076	
פקדונות למתן הלוואות:		
האוצר של מדינת ישראל (בחלקו מובטח בשעבוד שוטף או נגד התחייבות לרשום אגרות חוב) "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ מוסד כספי ואחרים	27,798,700 907,907 373,254	
29,079,861		
חשבונות אחרים:		
האוצר של מדינת ישראל מוסד בנקאי פקדון למתן הלוואה זכאים שונים, קרן פנימית, עודפי תוספת הצמדה, נטו, דיבידנד מוצע ויתרות זכות	364,407 500,000 1,752,084	
2,616,491		
חשבונות מקבילים:		
ערבויות שנתנו	3,337,986	
49,032,005		
ר ש ו ם		
250,000		
750,000		
500,000		
1,000,000		
2,000,000		
4,500,000		
78,600		
218,704		
250,000		
1,640		
251,640		
4,197,688		
14,921,091		
30,252,057		
515,091		
374,789		
31,141,937		
202,907		
1,722,668		
1,925,575		
3,635,989		
55,822,280		

דו"ח המבקרים לבעלי המניות של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1967 ודו"ח רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במידה שנראה מתוך בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1967 ודו"ח רווח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ ושות' אג

רואי חשבון

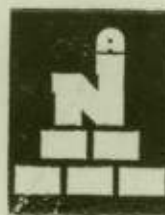
14 במאי 1968

מועצת המנהלים

משה קלמר, יו"ר	—	תל-אביב
אבא אייזנשטיין	—	שיקגו
ד"ר יוסף בורג	—	ירושלים
מאיר גסנר	—	טורונטו
יעקב גפן	—	תל-אביב
מורי וינגולד	—	טורונטו
פרנץ וינקלר	—	ניו-יורק
יצחק זפט	—	תל-אביב
שלמה חיימוביץ	—	רמת-גן
שאול טרנופסקי	—	מונטריאל
מקס כהן	—	שיקגו
שלמה לוי	—	בארות יצחק
מנפרד ליהמן	—	ניו-יורק
יעקב לסלוי	—	תל-אביב
אברהם מלמד	—	ניר עציון
משה מן	—	רמת-גן
ד"ר דוד מרץ	—	ירושלים
יוסף מ. נס	—	תל-אביב
נפתלי פינגולד	—	תל-אביב
אהרון קופלוביץ	—	בני-ברק
אלברט ל. קנטר	—	ניו-יורק
משה קרונה	—	תל-אביב
שמעון קרופניק	—	סביון
מילטון י. קרינסקי	—	שיקגו
ד"ר סיבור רזנבוים	—	גינה
פאול רזנברג	—	שיקגו
שלמה רויך	—	חיפה
יצחק שפר	—	תל-אביב
שלמה זלמן שרגאי	—	ירושלים

בנק אדנים

למשכנתאות והלוואות בע"מ



דיו וחשבון
לשנת 1967

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

טז' בשבט תשכ"ח
15 בפברואר 1968

הקריה

633-07

לכבוד
מר ש. חיימוביץ, מנהל
בנק ארנים למשכנתאות בע"מ
רח' אחד העם 108
תל - אביב

א.נ.א.

הנדון: מאזן הבנק ודו"ח
רו"ח עבור מבקר המדינה

אודה לך באם תוכל להמציא לי את מאזן הבנק
ליום 31.12.67 ודו"ח רו"ח עבור מבקר המדינה
ליום זה.

בכבוד רב,
הלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

CONFIDENTIAL

FROM: SAC, NEW YORK

TO:

NY 100-100000
RE: [REDACTED]

RE:

NY 100-100000, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

NY 100-100000

NY 100-100000, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

NY 100-100000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

NY 100-100000

NY 100-100000
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ.

תוצאות לשנת העסקים 1967.

מאזן הבנק לסוף שנת 1967 הסתכם בסך - 55,822,280 ל"י לעומת - 49,032,005 ל"י לסוף שנת 1966, המהווה גידול של 9% לערך.

תיק ההלוואות, לרוכשי דירות, לרשויות מקומיות ואחרים, כולל פקדונות אצל החשב הכללי של האוצר הגיע בסוף 1967 לסך - 49,134,587 ל"י לעומת - 43,561,256 ל"י לסוף שנת 1966, המהווה גידול של 13% לערך. מרבית הגידול היה מהלוואות שניתנו לרשויות מקומיות וחברות, מכספים שגויסו במסגרת אמיסיה 5½% אגרות חוב 1984/1973, בסך - 5,000,000 ל"י. ההלוואות לרוכשי דירות מכספי הבנק ופקדונות האוצר גדלו בשנת 1967 רק בסך - 2,000,000 ל"י בקירוב וזה הודות לירידה במכירת דירות שחלה באותה שנה לרגל המיתון ומלחמת ששת הימים.

הרווח נטו של הבנק לשנת 1967, לפני הפרשה למסים על ההכנסה, הסתכם בשנת 1967 בסך - 622,423 ל"י לעומת - 512,211 ל"י בשנת 1966. הרווח נטו לאחר הפרשה למסים על ההכנסה הסתכם בשנת 1967 בסך - 273,423 ל"י לעומת - 293,211 ל"י בשנת 1966. הסבה לירידה הקלה היא בהשלמת הפרשה למס הכנסה משנים קודמות לאחר קבלת שומות סופיות לסוף שנת 1966.

ההון העצמי והתקבולים הגיע לסוף שנת 1967 לסך - 4,197,688 ל"י לעומת - 3,960,591 ל"י לסוף שנת 1966.

ההוצאות התפעוליות של הבנק הסתכמו בשנת 1967 בסך - 353,715 ל"י לעומת - 371,868 ל"י בשנת 1966, הירידה היא תוצאה ממאמץ של חסכון בשנה הנסקרת שהיתה שנת מיתון ומלחמה.

התחזית לשנת 1968.

לפי התחזית יחול בשנת 1968 גידול בתיק ההלוואות של הבנק בסך 6 - 7 מיליון ל"י. הגידול יהיה מורכב מהלוואות לרוכשי דירות בסך כ- 3 מיליון ל"י (מזה כ- 1 מיליון ל"י הלוואות שהופנו ע"י חברת "משלב" וכ- 2 מיליון ל"י הלוואות שהופנו ע"י חברת "עמידר" בשעור של כ- 50% מכספי הבנק וכ- 50% מפקדונות האוצר), 1 מיליון ל"י הלוואות לרשויות מקומיות לפי הפנית משרד האוצר, 1 מיליון ל"י הלוואות למוסדות לפי הפניות משרד האוצר, 1 מיליון ל"י פקדון אצל החשב הכללי של משרד האוצר ושונים.

בשנת 1968 הנפיק הבנק אמיסיה סדרה 7 של אגרות חוב 5½%, 1985/1974 בסך 5 מיליון ל"י. תמורת אגרות החוב משמשת בחלק למימון הלוואות בהפניית משרד השכון ומשרד האוצר ובחלק להפקדה אצל החשב הכללי של משרד האוצר.

לפי סיכום זמני תחול בשנת 1968 עליה בשעור סביר של רווחי הבנק ועליה קלה ביותר בהוצאות התפעוליות.

הבנק חוהר לקראת ביסוס רווחיותו בשנים הבאות ע"י הגדלת חלקו במימון הבניה הצבורית ההולכת וגדלה ובהחשב בשעור הנמוך של ההוצאות התפעוליות ניתן הדבר להשיג חוץ המשך סביר של גידול תיק ההלוואות.

[illegible]

cont; nort corp van 1981 nort tot - .065, .28, 77 d'v' exten - .010, 560, 44-51'r corp van 1981,
nort tot corp van 1981 dorr.

[illegible]

1. The first of these is the fact that the
 2.
 3.
 4.
 5.
 6.
 7.
 8.
 9.
 10.
 11.
 12.
 13.
 14.
 15.
 16.
 17.
 18.
 19.
 20.
 21.
 22.
 23.
 24.
 25.
 26.
 27.
 28.
 29.
 30.
 31.
 32.
 33.
 34.
 35.
 36.
 37.
 38.
 39.
 40.
 41.
 42.
 43.
 44.
 45.
 46.
 47.
 48.
 49.
 50.
 51.
 52.
 53.
 54.
 55.
 56.
 57.
 58.
 59.
 60.
 61.
 62.
 63.
 64.
 65.
 66.
 67.
 68.
 69.
 70.
 71.
 72.
 73.
 74.
 75.
 76.
 77.
 78.
 79.
 80.
 81.
 82.
 83.
 84.
 85.
 86.
 87.
 88.
 89.
 90.
 91.
 92.
 93.
 94.
 95.
 96.
 97.
 98.
 99.
 100.
 101.
 102.
 103.
 104.
 105.
 106.
 107.
 108.
 109.
 110.
 111.
 112.
 113.
 114.
 115.
 116.
 117.
 118.
 119.
 120.
 121.
 122.
 123.
 124.
 125.
 126.
 127.
 128.
 129.
 130.
 131.
 132.
 133.
 134.
 135.
 136.
 137.
 138.
 139.
 140.
 141.
 142.
 143.
 144.
 145.
 146.
 147.
 148.
 149.
 150.
 151.
 152.
 153.
 154.
 155.
 156.
 157.
 158.
 159.
 160.
 161.
 162.
 163.
 164.
 165.
 166.
 167.
 168.
 169.
 170.
 171.
 172.
 173.
 174.
 175.
 176.
 177.
 178.
 179.
 180.
 181.
 182.
 183.
 184.
 185.
 186.
 187.
 188.
 189.
 190.
 191.
 192.
 193.
 194.
 195.
 196.
 197.
 198.
 199.
 200.
 201.
 202.
 203.
 204.
 205.
 206.
 207.
 208.
 209.
 210.
 211.
 212.
 213.
 214.
 215.
 216.
 217.
 218.
 219.
 220.
 221.
 222.
 223.
 224.
 225.
 226.
 227.
 228.
 229.
 230.
 231.
 232.
 233.
 234.
 235.
 236.
 237.
 238.
 239.
 240.
 241.
 242.
 243.
 244.
 245.
 246.
 247.
 248.
 249.
 250.
 251.
 252.
 253.
 254.
 255.
 256.
 257.
 258.
 259.
 260.
 261.
 262.
 263.
 264.
 265.
 266.
 267.
 268.
 269.
 270.
 271.
 272.
 273.
 274.
 275.
 276.
 277.
 278.
 279.
 280.
 281.
 282.
 283.
 284.
 285.
 286.
 287.
 288.
 289.
 290.
 291.
 292.
 293.
 294.
 295.
 296.
 297.
 298.
 299.
 300.
 301.
 302.
 303.
 304.
 305.
 306.
 307.
 308.
 309.
 310.
 311.
 312.
 313.
 314.
 315.
 316.
 317.
 318.
 319.
 320.
 321.
 322.
 323.
 324.
 325.
 326.
 327.
 328.
 329.
 330.
 331.
 332.
 333.
 334.
 335.
 336.
 337.
 338.
 339.
 340.
 341.
 342.
 343.
 344.
 345.
 346.
 347.
 348.
 349.
 350.
 351.
 352.
 353.
 354.
 355.
 356.
 357.
 358.
 359.
 360.
 361.
 362.
 363.
 364.
 365.
 366.
 367.
 368.
 369.
 370.
 371.
 372.
 373.
 374.
 375.
 376.
 377.
 378.
 379.
 380.
 381.
 382.
 383.
 384.
 385.
 386.
 387.
 388.
 389.
 390.
 391.
 392.
 393.
 394.
 395.
 396.
 397.
 398.
 399.
 400.
 401.
 402.
 403.
 404.
 405.
 406.
 407.
 408.
 409.
 410.
 411.
 412.
 413.
 414.
 415.
 416.
 417.
 418.
 419.
 420.
 421.
 422.
 423.
 424.
 425.
 426.
 427.
 428.
 429.
 430.
 431.
 432.
 433.
 434.
 435.
 436.
 437.
 438.
 439.
 440.
 441.
 442.
 443.
 444.
 445.
 446.
 447.
 448.
 449.
 450.
 451.
 452.
 453.
 454.
 455.
 456.
 457.
 458.
 459.
 460.
 461.
 462.
 463.
 464.
 465.
 466.
 467.
 468.
 469.
 470.
 471.
 472.
 473.
 474.
 475.
 476.
 477.
 478.
 479.
 480.
 481.
 482.
 483.
 484.
 485.
 486.
 487.
 488.
 489.
 490.
 491.
 492.
 493.
 494.
 495.
 496.
 497.
 498.
 499.
 500.
 501.
 502.
 503.
 504.
 505.
 506.
 507.
 508.
 509.
 510.
 511.
 512.
 513.
 514.
 515.
 516.
 517.
 518.
 519.
 520.
 521.
 522.
 523.
 524.
 525.
 526.
 527.
 528.
 529.
 530.
 531.
 532.
 533.
 534.
 535.
 536.
 537.
 538.
 539.
 540.
 541.
 542.
 543.
 544.
 545.
 546.
 547.
 548.
 549.
 550.
 551.
 552.
 553.
 554.
 555.
 556.
 557.
 558.
 559.
 560.
 561.
 562.
 563.
 564.
 565.
 566.
 567.
 568.
 569.
 570.
 571.
 572.
 573.
 574.
 575.
 576.
 577.
 578.
 579.
 580.
 581.
 582.
 583.
 584.
 585.
 586.
 587.
 588.
 589.
 590.
 591.
 592.
 593.
 594.
 595.
 596.
 597.
 598.
 599.

1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775

1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 26

1984-1985

[illegible]

With 20-1 being the first of the series, the 20-2 is the second, and the 20-3 is the third. The 20-4 is the fourth, and the 20-5 is the fifth. The 20-6 is the sixth, and the 20-7 is the seventh. The 20-8 is the eighth, and the 20-9 is the ninth. The 20-10 is the tenth, and the 20-11 is the eleventh. The 20-12 is the twelfth, and the 20-13 is the thirteenth. The 20-14 is the fourteenth, and the 20-15 is the fifteenth. The 20-16 is the sixteenth, and the 20-17 is the seventeenth. The 20-18 is the eighteenth, and the 20-19 is the nineteenth. The 20-20 is the twentieth, and the 20-21 is the twenty-first. The 20-22 is the twenty-second, and the 20-23 is the twenty-third. The 20-24 is the twenty-fourth, and the 20-25 is the twenty-fifth. The 20-26 is the twenty-sixth, and the 20-27 is the twenty-seventh. The 20-28 is the twenty-eighth, and the 20-29 is the twenty-ninth. The 20-30 is the thirtieth, and the 20-31 is the thirty-first. The 20-32 is the thirty-second, and the 20-33 is the thirty-third. The 20-34 is the thirty-fourth, and the 20-35 is the thirty-fifth. The 20-36 is the thirty-sixth, and the 20-37 is the thirty-seventh. The 20-38 is the thirty-eighth, and the 20-39 is the thirty-ninth. The 20-40 is the fortieth, and the 20-41 is the forty-first. The 20-42 is the forty-second, and the 20-43 is the forty-third. The 20-44 is the forty-fourth, and the 20-45 is the forty-fifth. The 20-46 is the forty-sixth, and the 20-47 is the forty-seventh. The 20-48 is the forty-eighth, and the 20-49 is the forty-ninth. The 20-50 is the fiftieth, and the 20-51 is the fifty-first. The 20-52 is the fifty-second, and the 20-53 is the fifty-third. The 20-54 is the fifty-fourth, and the 20-55 is the fifty-fifth. The 20-56 is the fifty-sixth, and the 20-57 is the fifty-seventh. The 20-58 is the fifty-eighth, and the 20-59 is the fifty-ninth. The 20-60 is the sixtieth, and the 20-61 is the sixty-first. The 20-62 is the sixty-second, and the 20-63 is the sixty-third. The 20-64 is the sixty-fourth, and the 20-65 is the sixty-fifth. The 20-66 is the sixty-sixth, and the 20-67 is the sixty-seventh. The 20-68 is the sixty-eighth, and the 20-69 is the sixty-ninth. The 20-70 is the seventieth, and the 20-71 is the seventy-first. The 20-72 is the seventy-second, and the 20-73 is the seventy-third. The 20-74 is the seventy-fourth, and the 20-75 is the seventy-fifth. The 20-76 is the seventy-sixth, and the 20-77 is the seventy-seventh. The 20-78 is the seventy-eighth, and the 20-79 is the seventy-ninth. The 20-80 is the eightieth, and the 20-81 is the eighty-first. The 20-82 is the eighty-second, and the 20-83 is the eighty-third. The 20-84 is the eighty-fourth, and the 20-85 is the eighty-fifth. The 20-86 is the eighty-sixth, and the 20-87 is the eighty-seventh. The 20-88 is the eighty-eighth, and the 20-89 is the eighty-ninth. The 20-90 is the ninetieth, and the 20-91 is the ninety-first. The 20-92 is the ninety-second, and the 20-93 is the ninety-third. The 20-94 is the ninety-fourth, and the 20-95 is the ninety-fifth. The 20-96 is the ninety-sixth, and the 20-97 is the ninety-seventh. The 20-98 is the ninety-eighth, and the 20-99 is the ninety-ninth. The 20-100 is the hundredth, and the 20-101 is the hundred-first. The 20-102 is the hundred-second, and the 20-103 is the hundred-third. The 20-104 is the hundred-fourth, and the 20-105 is the hundred-fifth. The 20-106 is the hundred-sixth, and the 20-107 is the hundred-seventh. The 20-108 is the hundred-eighth, and the 20-109 is the hundred-ninth. The 20-110 is the hundred-tenth, and the 20-111 is the hundred-eleventh. The 20-112 is the hundred-twelfth, and the 20-113 is the hundred-thirteenth. The 20-114 is the hundred-fourteenth, and the 20-115 is the hundred-fifteenth. The 20-116 is the hundred-sixteenth, and the 20-117 is the hundred-seventeenth. The 20-118 is the hundred-eighteenth, and the 20-119 is the hundred-nineteenth. The 20-120 is the hundred-twentieth, and the 20-121 is the hundred-twenty-first. The 20-122 is the hundred-twenty-second, and the 20-123 is the hundred-twenty-third. The 20-124 is the hundred-twenty-fourth, and the 20-125 is the hundred-twenty-fifth. The 20-126 is the hundred-twenty-sixth, and the 20-127 is the hundred-twenty-seventh. The 20-128 is the hundred-twenty-eighth, and the 20-129 is the hundred-twenty-ninth. The 20-130 is the hundred-thirtieth, and the 20-131 is the hundred-thirty-first. The 20-132 is the hundred-thirty-second, and the 20-133 is the hundred-thirty-third. The 20-134 is the hundred-thirty-fourth, and the 20-135 is the hundred-thirty-fifth. The 20-136 is the hundred-thirty-sixth, and the 20-137 is the hundred-thirty-seventh. The 20-138 is the hundred-thirty-eighth, and the 20-139 is the hundred-thirty-ninth. The 20-140 is the hundred-fortieth, and the 20-141 is the hundred-forty-first. The 20-142 is the hundred-forty-second, and the 20-143 is the hundred-forty-third. The 20-144 is the hundred-forty-fourth, and the 20-145 is the hundred-forty-fifth. The 20-146 is the hundred-forty-sixth, and the 20-147 is the hundred-forty-seventh. The 20-148 is the hundred-forty-eighth, and the 20-149 is the hundred-forty-ninth. The 20-150 is the hundred-fiftieth, and the 20-151 is the hundred-fifty-first. The 20-152 is the hundred-fifty-second, and the 20-153 is the hundred-fifty-third. The 20-154 is the hundred-fifty-fourth, and the 20-155 is the hundred-fifty-fifth. The 20-156 is the hundred-fifty-sixth, and the 20-157 is the hundred-fifty-seventh. The 20-158 is the hundred-fifty-eighth, and the 20-159 is the hundred-fifty-ninth. The 20-160 is the hundred-sixtieth, and the 20-161 is the hundred-sixty-first. The 20-162 is the hundred-sixty-second, and the 20-163 is the hundred-sixty-third. The 20-164 is the hundred-sixty-fourth, and the 20-165 is the hundred-sixty-fifth. The 20-166 is the hundred-sixty-sixth, and the 20-167 is the hundred-sixty-seventh. The 20-168 is the hundred-sixty-eighth, and the 20-169 is the hundred-sixty-ninth. The 20-170 is the hundred-seventieth, and the 20-171 is the hundred-seventy-first. The 20-172 is the hundred-seventy-second, and the 20-173 is the hundred-seventy-third. The 20-174 is the hundred-seventy-fourth, and the 20-175 is the hundred-seventy-fifth. The 20-176 is the hundred-seventy-sixth, and the 20-177 is the hundred-seventy-seventh. The 20-178 is the hundred-seventy-eighth, and the 20-179 is the hundred-seventy-ninth. The 20-180 is the hundred-eightieth, and the 20-181 is the hundred-eighty-first. The 20-182 is the hundred-eighty-second, and the 20-183 is the hundred-eighty-third. The 20-184 is the hundred-eighty-fourth, and the 20-185 is the hundred-eighty-fifth. The 20-186 is the hundred-eighty-sixth, and the 20-187 is the hundred-eighty-seventh. The 20-188 is the hundred-eighty-eighth, and the 20-189 is the hundred-eighty-ninth. The 20-190 is the hundred-ninetieth, and the 20-191 is the hundred-ninety-first. The 20-192 is the hundred-ninety-second, and the 20-193 is the hundred-ninety-third. The 20-194 is the hundred-ninety-fourth, and the 20-195 is the hundred-ninety-fifth. The 20-196 is the hundred-ninety-sixth, and the 20-197 is the hundred-ninety-seventh. The 20-198 is the hundred-ninety-eighth, and the 20-199 is the hundred-ninety-ninth. The 20-200 is the two hundredth, and the 20-201 is the two hundred-first. The 20-202 is the two hundred-second, and the 20-203 is the two hundred-third. The 20-204 is the two hundred-fourth, and the 20-205 is the two hundred-fifth. The 20-206 is the two hundred-sixth, and the 20-207 is the two hundred-seventh. The 20-208 is the two hundred-eighth, and the 20-209 is the two hundred-ninth. The 20-210 is the two hundred-tenth, and the 20-211 is the two hundred-eleventh. The 20-212 is the two hundred-twelfth, and the 20-213 is the two hundred-thirteenth. The 20-214 is the two hundred-fourteenth, and the 20-215 is the two hundred-fifteenth. The 20-216 is the two hundred-sixteenth, and the 20-217 is the two hundred-seventeenth. The 20-218 is the two hundred-eighteenth, and the 20-219 is the two hundred-nineteenth. The 20-220 is the two hundred-twentieth, and the 20-221 is the two hundred-twenty-first. The 20-222 is the two hundred-twenty-second, and the 20-223 is the two hundred-twenty-third. The 20-224 is the two hundred-twenty-fourth, and the 20-225 is the two hundred-twenty-fifth. The 20-226 is the two hundred-twenty-sixth, and the 20-227 is the two hundred-twenty-seventh. The 20-228 is the two hundred-twenty-eighth, and the 20-229 is the two hundred-twenty-ninth. The 20-230 is the two hundred-thirtieth, and the 20-231 is the two hundred-thirty-first. The 20-232 is the two hundred-thirty-second, and the 20-233 is the two hundred-thirty-third. The 20-234 is the two hundred-thirty-fourth, and the 20-235 is the two hundred-thirty-fifth. The 20-236 is the two hundred-thirty-sixth, and the 20-237 is the two hundred-thirty-seventh. The 20-238 is the two hundred-thirty-eighth, and the 20-239 is the two hundred-thirty-ninth. The 20-240 is the two hundred-fortieth, and the 20-241 is the two hundred-forty-first. The 20-242 is the two hundred-forty-second, and the 20-243 is the two hundred-forty-third. The 20-244 is the two hundred-forty-fourth, and the 20-245 is the two hundred-forty-fifth. The 20-246 is the two hundred-forty-sixth, and the 20-247 is the two hundred-forty-seventh. The 20-248 is the two hundred-forty-eighth, and the 20-249 is the two hundred-forty-ninth. The 20-250 is the two hundred-fiftieth, and the 20-251 is the two hundred-fifty-first. The 20-252 is the two hundred-fifty-second, and the 20-253 is the two hundred-fifty-third. The 20-254 is the two hundred-fifty-fourth, and the 20-255 is the two hundred-fifty-fifth. The 20-256 is the two hundred-fifty-sixth, and the 20-257 is the two hundred-fifty-seventh. The 20-258 is the two hundred-fifty-eighth, and the 20-259 is the two hundred-fifty-ninth. The 20-260 is the two hundred-sixtieth, and the 20-261 is the two hundred-sixty-first. The 20-262 is the two hundred-sixty-second, and the 20-263 is the two hundred-sixty-third. The 20-264 is the two hundred-sixty-fourth, and the 20-265 is the two hundred-sixty-fifth. The 20-266 is the two hundred-sixty-sixth, and the 20-267 is the two hundred-sixty-seventh. The 20-268 is the two hundred-sixty-eighth, and the 20-269 is the two hundred-sixty-ninth. The 20-270 is the two hundred-seventieth, and the 20-271 is the two hundred-seventy-first. The

For record this case was held open until after date of receipt of the report from the local committee.

[illegible]

השלום דיבידנד:

הבנק שילם במשך כל השנים דיבידנד בשעור של 8% על מניות הבכורה 8% צמודות לדולר, דיבידנד בשעור של 4½% על מניות הבכורה 4½% ודיבידנד בשעור של 4% - 8% על מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א". בשנת 1967 היה הדיבידנד על מניות היסוד ומניות רגילות ורגילות א" רק בשעור של 4%. הבנק שילם דיבידנד בינים עבור שנת 1968 בשעור של 4% על מניות הבכורה 8%, בשעור של 2¼% על מניות הבכורה 4½% ובשעור של 2% על מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א".

NOTO REGISTRATO

1960-1961
 1962-1963
 1964-1965
 1966-1967
 1968-1969
 1970-1971
 1972-1973
 1974-1975
 1976-1977
 1978-1979
 1980-1981
 1982-1983
 1984-1985
 1986-1987
 1988-1989
 1990-1991
 1992-1993
 1994-1995
 1996-1997
 1998-1999
 2000-2001
 2002-2003
 2004-2005
 2006-2007
 2008-2009
 2010-2011
 2012-2013
 2014-2015
 2016-2017
 2018-2019
 2020-2021
 2022-2023
 2024-2025
 2026-2027
 2028-2029
 2030-2031
 2032-2033
 2034-2035
 2036-2037
 2038-2039
 2040-2041
 2042-2043
 2044-2045
 2046-2047
 2048-2049
 2050-2051
 2052-2053
 2054-2055
 2056-2057
 2058-2059
 2060-2061
 2062-2063
 2064-2065
 2066-2067
 2068-2069
 2070-2071
 2072-2073
 2074-2075
 2076-2077
 2078-2079
 2080-2081
 2082-2083
 2084-2085
 2086-2087
 2088-2089
 2090-2091
 2092-2093
 2094-2095
 2096-2097
 2098-2099
 2100-2101
 2102-2103
 2104-2105
 2106-2107
 2108-2109
 2110-2111
 2112-2113
 2114-2115
 2116-2117
 2118-2119
 2120-2121
 2122-2123
 2124-2125
 2126-2127
 2128-2129
 2130-2131
 2132-2133
 2134-2135
 2136-2137
 2138-2139
 2140-2141
 2142-2143
 2144-2145
 2146-2147
 2148-2149
 2150-2151
 2152-2153
 2154-2155
 2156-2157
 2158-2159
 2160-2161
 2162-2163
 2164-2165
 2166-2167
 2168-2169
 2170-2171
 2172-2173
 2174-2175
 2176-2177
 2178-2179
 2180-2181
 2182-2183
 2184-2185
 2186-2187
 2188-2189
 2190-2191
 2192-2193
 2194-2195
 2196-2197
 2198-2199
 2200-2201
 2202-2203
 2204-2205
 2206-2207
 2208-2209
 2210-2211
 2212-2213
 2214-2215
 2216-2217
 2218-2219
 2220-2221
 2222-2223
 2224-2225
 2226-2227
 2228-2229
 2230-2231
 2232-2233
 2234-2235
 2236-2237
 2238-2239
 2240-2241
 2242-2243
 2244-2245
 2246-2247
 2248-2249
 2250-2251
 2252-2253
 2254-2255
 2256-2257
 2258-2259
 2260-2261
 2262-2263
 2264-2265
 2266-2267
 2268-2269
 2270-2271
 2272-2273
 2274-2275
 2276-2277
 2278-2279
 2280-2281
 2282-2283
 2284-2285
 2286-2287
 2288-2289
 2290-2291
 2292-2293
 2294-2295
 2296-2297
 2298-2299
 2300-2301
 2302-2303
 2304-2305
 2306-2307
 2308-2309
 2310-2311
 2312-2313
 2314-2315
 2316-2317
 2318-2319
 2320-2321
 2322-2323
 2324-2325
 2326-2327
 2328-2329
 2330-2331
 2332-2333
 2334-2335
 2336-2337
 2338-2339
 2340-2341
 2342-2343
 2344-2345
 2346-2347
 2348-2349
 2350-2351
 2352-2353
 2354-2355
 2356-2357
 2358-2359
 2360-2361
 2362-2363
 2364-2365
 2366-2367
 2368-2369
 2370-2371
 2372-2373
 2374-2375
 2376-2377
 2378-2379
 2380-2381
 2382-2383
 2384-2385
 2386-2387
 2388-2389
 2390-2391
 2392-2393
 2394-2395
 2396-2397
 2398-2399
 2400-2401
 2402-2403
 2404-2405
 2406-2407
 2408-2409
 2410-2411
 2412-2413
 2414-2415
 2416-2417
 2418-2419
 2420-2421
 2422-2423
 2424-2425
 2426-2427
 2428-2429
 2430-2431
 2432-2433
 2434-2435
 2436-2437
 2438-2439
 2440-2441
 2442-2443
 2444-2445
 2446-2447
 2448-2449
 2450-2451
 2452-2453
 2454-2455
 2456-2457
 2458-2459
 2460-2461
 2462-2463
 2464-2465
 2466-2467
 2468-2469
 2470-2471
 2472-2473
 2474-2475
 2476-2477
 2478-2479
 2480-2481
 2482-2483
 2484-2485
 2486-2487
 2488-2489
 2490-2491
 2492-2493
 2494-2495
 2496-2497
 2498-2499
 2500-2501
 2502-2503
 2504-2505
 2506-2507
 2508-2509
 2510-2511
 2512-2513
 2514-2515
 2516-2517
 2518-2519
 2520-2521
 2522-2523
 2524-2525
 2526-2527
 2528-2529
 2530-2531
 2532-2533
 2534-2535
 2536-2537
 2538-2539
 2540-2541
 2542-2543
 254



BANK ADANIM
MORTGAGES AND LOANS LIMITED

ANNUAL
REPORT
1966

BOARD OF DIRECTORS:

MOSHE KELMER, Chairman	— Tel-Aviv
MORDECHAI BERMAN	— Beerot Itzhak
Dr. JOSEPH BURG	— Jerusalem
SHLOMO CHAIMOWITZ	— Ramat-Gan
MAX COHEN	— Chicago, Ill.
ABE EISENSTEIN	— Chicago, Ill.
NAPHTALY FEINGOLD	— Tel-Aviv
MEYER GASNER	— Toronto
JACOB GEFEN	— Tel-Aviv
YONA GREEN	— Tel-Aviv
ALBERT L. KANTER	— New York
MILTON J. KRENSKY	— Chicago, Ill.
MOSHE KRONE	— Tel-Aviv
SAMSON KRUPNICK	— Savion
MANFRED LEHMAN	— New York
JACOB LESLAU	— Tel-Aviv
MOSHE MANN	— Ramat-Gan
AVRAHAM MELAMED	— Nir-Etzion
Dr. DAVID MERETZ	— Jerusalem
JOSEF M. NASS	— Tel-Aviv
SHLOMO RAUCH	— Haifa
Dr. TIBOR ROSENBAUM	— Geneva
PAUL ROSENBERG	— Chicago, Ill.
ITZCHAK SHEFFER	— Tel-Aviv
ITZCHAK SAFT	— Tel-Aviv
SHLOMO Z. SHRAGAI	— Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	— Montreal
MORRY WINGOLD	— Toronto
FRANZ WINKLER	— New York

דין וחשבון המנהלים לשנת 1966

הנהלת הבנק מתכבדת למסור בזה לבעלי המניות ולציבור הרחב את המאזן ליום 31.12.1966, את חשבון רווח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת העסקים 1966 שהיא השנה השמינית ליסוד הבנק.

מגמת ההאטה בפעילות המשקית והצימצום בענף הבניה נמשכו גם בשנת 1966 כתוצאה ממדיניות המיתון וזה חרף המאמצים של הממשלה להחזיק את ענף הבניה ברמה סבירה, כתריס בפני האבטלה. לפי המגמות ששררו במשק עד למלחמת הגבורה שזה עתה נסתיימה לא היתה פניה להגות כי היקף הבניה בשנת 1967 יגדל בהרבה לעומת 1966 בהתחשב עם מלאי הדירות הקיים והמשך הקיפאון בעליה. לפי שעה אין בידינו להעריך את השינויים העלולים לחול במשק לרגל השינויים שיחולו באיזורנו ושהשפעתם על משקנו תלויה לא במעט בהתפתחות המדינית.

בעוד שההאטה במשק הבניה שמה מגבלות מסוימות לפעילות הבנקים האפוזיקאיים שמר הבנק שלנו בשנת 1966 על קצב התפתחות מניה את הדעת. מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 49,032,005 ל"י לעומת — 37,681,763 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 30% לערך. תיק ההלוואות של הבנק הסתכם בשנת המאזן בסך — 43,561,256 ל"י לעומת — 34,812,953 ל"י ב-1965, המהווה גידול של 28% לערך.

פקדונות האוצר עלו בשנת המאזן לסך — 27,798,700 ל"י לעומת — 24,089,330 ל"י בשנת 1965 — עליה של 15% לערך.

הרווח העסקי של הבנק לשנת 1966, לפני הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 512,211 ל"י לעומת — 435,865 ל"י בשנת 1965, המהווה עליה ב-17.5% לערך.

הרווח הנקי אחרי הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 293,211 ל"י לעומת — 223,865 ל"י בשנת 1965, עליה של 31% לערך.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 3,960,591 ל"י לעומת — 2,562,806 ל"י בשנת 1965.

הגידול בהון העצמי הוא תוצאה של רכישת 41% מניות בכורה בסך — 1,545,000 ל"י ע"י האוצר של מדינת ישראל מתוך 2 מיליון ל"י מניות מסוג זה שנועדו לרכישה מטעם האוצר ע"י המרת פקדונותיו בבנק.

מועצת המנהלים מציעה לאסיפה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1966 דיבידנד בשיעור של 5% לבעלי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות א', דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות בכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות לדולר ודיבידנד בשיעור של 41% לבעלי מניות הבכורה 41% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד.

על אף העליה ברווחים נקט הבנק באמצעי זהירות ונוכח הקשיים השוררים במשק, הקטין את הדיבידנד לבעלי מניות יסוד ורגילות לשיעור של 5%, כפי שהיה נהוג עד שנת 1964, והעביר סך — 100,000 ל"י לקרן פנימית.

ההנהלה מציינת בסיפוק כי ההוצאות התפעוליות של הבנק גדלו בשנת 1965 בשיעור של 20% בלבד וזה בעיקר בסעיפים הנוגעים לעליה בשכר העובדים, כתוצאה מהשינויים בסיווג העובדים, ותוספת השכר כתוצאה מעליית מדד יוקר המחיה. למרות הגידול הניכר בהיקף העסקים לא היה כמעט גידול בכוח האדם של הבנק.

בשנת 1966 הנפיק הבנק אמיסיה של אגרות חוב 51% — 1972 — 1983, בסכום נקוב כולל של — 3,000,000 ל"י. מתוך התמורה של אגרות החוב הנ"ל נתן הבנק הלוואות לרשויות מקומיות, לפי המלצת האוצר, בסך — 1,000,000 ל"י וכן הפקיד סך — 1,000,000 ל"י אצל החשב הכללי של האוצר.

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם לתפקידם תרמו לתוצאות המשביעות רצון של שנת העסקים 1966.

[Signature]

ש. חיימוביץ
המנהל



2989

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1966 (בלירות שלמות)

שנה קודמת	הכנסות:	הוצאות:	רווח עסקי	הוצאות אחרות:	רווח עסקי נקי לפני הפרשה למסים על ההכנסה	מסים על ההכנסה — הפרשה	בנכוי — המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע, ברוטו	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה	הפרשה לקרן פנימית וחייבים מיוחדים	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	יתרת הרווח מהשנה הקודמת	רווח נקי ליעוד	יעוד הרווחים:	העברה לקרן שמורה	דיבידנד ביניים לשנת 1966, ברוטו	דיבידנד סופי לשנת 1966, ברוטו — מוצע לתשלום — טעון אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות	יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1966
*1,743,634	רביית, עמלה והפרשי הצמדה שנתקבלו	רביית והפרשי הצמדה ששולמו		הפחתת הוצאות יסוד וארגון הבנק													
* 947,676		הוצאות ההנהלה והכלליות		הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב													
303,425				הפחתת הוצאות גיוס והגדלת הון הבנק													
1,251,101				הפחתת ערך השקעות													
492,533				פחת רהוט וציוד משרדי (כולל שפורים במבנה שכור)													
2,000				רווח עסקי נקי לפני הפרשה למסים על ההכנסה													
21,780				מסים על ההכנסה — הפרשה													
16,713				בנכוי — המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע, ברוטו													
10,193																	
5,982																	
56,668																	
435,865																	
253,000																	
41,000																	
212,000																	
223,865																	
—																	
223,865																	
11,890																	
235,755																	
50,000																	
83,180																	
83,180																	
216,360																	
19,395																	

* מוין מחדש

כּוּמַאזֶן לַיּוֹם וַ3
(בּלִירוֹת)

		31.12.1965
הלוואות ופקדונות:		
	למשתכנים, מפעלי שכון ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ובחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל סך 3,363,848 ל"י הלוואות ואשראי ביניים ל"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ).	34,019,225
41,575,124	.	793,728
1,986,132	.	
43,561,256		34,812,953
רכוש שוטף ואחר:		
	קופה ובנקים	492,066
401,593	.	186,161
150,746	.	* 353,060
778,784	.	* 471,281
184,986	.	
413,913	.	344,396
1,930,022		1,846,964
רכוש קבוע:		
	רהיטים וציוד משרדי לפי העלות בנכוי פחת, כולל שפורים במבנה שכור.	* 68,614
94,613	.	
108,128	.	* 82,762
202,741		151,376
חשבונות מקבילים:		
	מקבלי ערבויות —	
3,337,986	.	* 740,870
49,032,005		37,552,163

• מוין מחדש

באורים למאזן :

1. מרבית ההלוואות, אגרות החוב והפקדונות למתן הלוואות, צמודים בהתאם לתנאי הצמדה מקובלים. היתירות הצמודות למדד המחירים לצרכן או למדד תוספת יוקר (משכנתאות), הותאמו במאזן זה למדדים המתאימים לחודש נובמבר 1966. העודף מהתאמת ערך יתירות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בסעיף „התחייבויות אחרות“.
2. הכנסות מהפרשי הצמדה בקשר עם הלוואות למשתכנים נרשמו בדו"ח רווח והפסד במידה הגיע זמן פרעונם ונתקבלו בפועל. הוצאות הפרשי הצמדה נרשמו במידה הוגיע זמן פרעונם.
3. מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצת ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות. להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצת לפי השער \$ 1.00 = 1.80 ל"י לשער החליפין הנוכחי (1.00 דולר = 3.00 ל"י) יועד „קרן הצמדת הון“.
4. לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדים הפקיד הבנק, בקופת פיצויים מוכרות, סכומים המכסים את מלוא התחייבויותיו לתאריך המאזן.
5. הבנק קבל שומות סופיות לכס הכנסה עבור החקופה שהסתיימה ב-31.12.1963.
6. הצהרה בהתאם לסעיף 107 (5) לפקודת החברות 1929-1936: חברת הבת נרשמה ביום 23 ביולי 1965. טרם עשתה פעולות עסקיות ולא ערכה דו"ח כספי.

חברי מועצת המנהלים { (א) י. לסלוי
(א) א. מלמד
(א) ד"ר ד. מרץ

(-) מ. קלמר - יו"ר מועצת המנהלים
(-) ש. חיימוביץ - חבר מועצת המנהלים - מנהל

בדצמבר 1966
(שלמות)

מונפק ונפרע		ר ש ו	הון, קרנות ועודפים : הון המניות :	31.12.1965
225,000	225,000	250,000	מניות יסוד בנות — 25,000 ל"י	225,000
518,774	750,000	750,000	מניות רגילות בנות — 1 ל"י	518,774
298,000	500,000	500,000	מניות רגילות א' בנות — 1,000 ל"י	298,000
991,970	1,000,000	1,000,000	מניות מכורה 8% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד צמודות לדולר בנות — 10 ל"י	991,970
1,545,000	2,000,000	2,000,000	מניות מכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד בנות — 10 ל"י	—
3,578,744	4,500,000	4,500,000		2,033,744
78,600			מבקשי מניות	213,919
45,748			קרן הצמדת הון (ביאור 3)	45,748
	250,000	250,000	עודפים : קרן שמורה	250,000
	7,499	7,499	חשבון רווח והפסד — יתרת הרווח שלא יועדה	19,395
257,499				269,395
3,960,591				2,562,806
10,037,076			אגרות חוב : מובטחות ע"י שעבוד שוטף על חלק מרכוש הבנק וצמודות למדד יוקר המחיה	6,662,846
			פקדונות למתן הלואות : האוצר של מדינת ישראל (בחלקו מובטח בשעבוד שוטף או נגד התחייבות לרשום אגרת חוב)	24,089,330
	27,798,700	27,798,700	"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	1,994,368
	907,907	907,907	מוסד כספי ואחרים	244,177
	373,254	373,254		26,327,875
29,079,861			התחייבויות אחרות : האוצר של מדינת ישראל	341,120
	364,407	364,407	מוסד בנקאי — פקדון למתן הלוואה	—
	500,000	500,000	זכאים שונים, קרן פנימית, עודפי תוספת הצמדה (נטו), דיבידנד מוצע ויתרות זכות (כולל חברת בת בסך 9,386 ל"י)	916,586
2,616,491	1,752,084	1,752,084		1,257,766
3,337,986			חשבונות מקבילים : ערבויות שניתנו	* 740,870
49,032,005				37,552,163

ד"ר ח' המבקרים לבעלי המניות של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק „אדנים” למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1966 ודו"ח רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והבאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במידה שנראה מתוך בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב הידיעות והבאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1966 ודו"ח רווח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ את מן
רואי חשבון

1967 'N21 29

ANNUAL REPORT 1966

PROFIT AND LOSS STATEMENT FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 1966

Previous Year			
IL.			
	INCOME:		
*1,743,634	Interest, Commission and Linkage Differences received		2,296,915
	EXPENSES:		
* 947,676	Interest and Linkage Differences payable	1,350,163	
303,425	General and Administrative Expenses	371,868	
1,251,101			1,722,031
492,533	OPERATING INCOME		574,884
	OTHER EXPENSES:		
	Amortization of:		
2,000	Preliminary and Organization Expenses	2,000	
21,780	Debentures issue expenses	30,910	
16,713	Additional Share Capital issue expenses	17,970	
10,193	Write down of value of investments	3,023	
5,982	Depreciation on Furniture and Office Equipment (incl. improvements in leased premises)	8,770	
56,668			62,673
	NET PROFIT BEFORE PROVISION FOR TAX ON INCOME		512,211
435,865	Provision for Taxes on Income	270,000	
253,000	Less Tax included in proposed interim dividend — Gross	51,000	
41,000			219,000
212,000			
	NET PROFIT AFTER PROVISION FOR TAXES ON INCOME — Transferred		293,211
223,865	Provision for an Inner Reserve and Special Charges		100,000
—			
223,865	NET INCOME FOR THE YEAR		193,211
11,890	Balance of profit from previous year		19,395
235,755	NET PROFIT FOR APPROPRIATION		212,606
	APPROPRIATION OF PROFITS:		
50,000	Appropriation to General Reserve	—	
83,180	Interim Dividend for the year 1966 — Gross	117,943	
	Final Dividend proposed for the year 1966 — Gross, subject to the approval of the General Meeting	87,164	
83,180			
216,350			205,107
	UNAPPROPRIATED BALANCE OF PROFIT AT THE END OF THE YEAR		7,499
19,395			

*) Reclassified

The Management of the Bank takes pleasure in presenting the Annual Report for the year 1966 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1966, the Statement of Income for the year ended December 31, 1966 and the Statement of Surplus as at December 31, 1966.

The Government policy of restraining economic activities adopted in 1965 continued in 1966 and as a result the building sector remained in its limited framework of 1965. The prospects for the year 1967 are so far unclear as we are not yet in the position to assess the economic influence of the political and military changes of the victorious "6 Days War".

Notwithstanding the difficulties in the housing sector, which have naturally curbed the activities of the Mortgage Banks in Israel, Bank "Adanim" retained in 1966 an appreciable rate of growth and development, as is reflected from the following data:

The net assets of the Bank as at December 31, 1966 rose to Israeli Pounds (IL) 49,032,005. — as against IL. 37,681,763. — in 1965, an increase of approximately 30%.

The amount of outstanding loans as at December 31, 1966 rose to IL. 43,561,256. — as against IL. 34,812,953. — in 1965, an increase of approximately 28%.

Deposits made by the Government of Israel for the purpose of permitting the Bank to expand its mortgage loans rose during 1966 to IL. 27,798,700. — as against IL. 24,089,330. — in 1965, an increase of approximately 15%.

The net income of the Bank before provision for taxes on income, rose to IL. 512,211. — as against IL. 435,865. — in 1965, a growth of approximately 18%.

The net income after provision for taxes on income, rose to IL. 293,211. — as against IL. 223,865. — in 1965, which represents a growth of approximately 31%.

The paid up capital and reserves rose during 1966 to IL. 3,960,591. — as against IL. 2,562,806. — in 1965.

The growth is a result of the allotment of 4½% Cumulative Participating Preference Shares in the amount of IL. 1,545,000. — to the Government of Israel as part of IL. 2,000,000. — to be allotted to the Government against conversion of deposits in the Bank.

The Board of Directors proposes to the General Meeting of Members to authorize the payment of final 4% dividend for the year 1966 to the holders of the 8% Preference Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, the payment of a final 1% dividend to the holders of Ordinary, Ordinary "A" and Founders Shares in addition to the 4% interim dividend which has been paid and a 2¼% final dividend on the 4½% Cumulative Participating Preference Shares in addition to the 2¼% interim dividend which has already been paid. The decrease in the dividend to the holders of the Ordinary, Ordinary "A" and Founders Shares, despite the growth of profits, is a precautionary step taken by the Board of Directors in order to enable the transfer of IL. 100,000. — to inner reserves in view of the present situation in the economy of Israel.

The Management of the Bank is pleased to stress that the increase of general expenses during 1966, as compared with 1965, amounts to only 20%, which resulted in part from salary raises due to the changes in the cost of living index. As in previous years we have been able to materially enlarge the volume of business without any appreciable addition to our personnel.

During 1966 the Bank issued one series of Debentures, 1972—1983, bearing 5½% interest per annum and linked to the Cost-of-Living Index in the aggregate amount of IL. 3,000,000. —. Out of the proceeds of these Debentures the Bank granted loans to Municipal Authorities on the recommendation of the Government in the amount of IL. 1,000,000. — and deposited IL. 1,000,000. — with the Treasury of the State of Israel.

The Management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the success of the last fiscal year.



SHLOMO CHAIMOWITZ
Managing Director

BANK "ADANIM" MORTGAGES

BALANCE SHEET AS AT

31.12.1965 I. L.		I. L.	I. L.
	LOANS AND DEPOSITS:		
	Loans to dwellers, Housing enterprises and others — secured by mortgages, by undertaking to register mortgages, other securities and some are fully or partially guaranteed by third party (including IL. 3,363,848 being loans and interim credit to "Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.)	41,575,124	
34,019,225	Deposits with the Treasury of the State of Israel	1,986,132	43,561,256
793,728			
34,812,953			
	CURRENT ASSETS AND OTHERS:		
492,066	Cash on hand and at Bank	401,593	
186,161	The Accountant General-Ministry of Finance	150,746	
	"Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.	778,784	
* 353,060	Debtors and Debit Balances	184,986	
* 471,281	Deferred Charges in connection with issue of Share Capital and Debentures — less amortization	413,913	1,930,022
344,396			
1,846,964			
	FIXED ASSETS:		
	Furniture and Office Equipment at Cost less Depreciation, incl. improvements in leased premises	94,613	
* 68,614	Securities, at Cost or Market, whichever is lower incl. payments on account of Government securities, at Cost and Subsidiary Company IL. 9,900.—	108,128	202,741
* 82,762			
151,376			
	CONTRA ACCOUNTS:		
	Receivers of Guarantees — "Mish'ab" Housing, Building and Development Company Ltd.	3,337,986	
* 740,870			3,337,986
37,552,163	(*) Reclassified.		49,032,005

EXPLANATORY NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS AS AT 31st DECEMBER, 1966.

- The majority of Loans granted, Debentures and Deposits for granting loans are linked according to the accepted linkage conditions. Those linked to consumers price Index or Cost of living allowance index (mortgages), have been adjusted in the Balance Sheet according to the Index for the month of November 1966. The additional amount arising from the said adjustment is included in "Other Liabilities" in the Balance Sheet.
- Income from linkage differences in respect of loans granted to dwellers has been included in the Profit and Loss Statement to the extent of the instalments due and actually collected. Expenses of linkage differences were included in the accounts to the extent of the amounts that became due.
- Dollar linked shares are stated in the Balance Sheet at the official rates of exchange ruling at the dates of allotment. The nominal value of the said shares has been adjusted to the current rate of exchange i. e. \$ 1.— = IL. 3.— through creation of "Capital Linkage Reserve".
- The liability of the Bank in respect of employees severance pay at the date of Balance Sheet is fully covered by the deposit for this purpose with an approved Severance Fund.
- Final Income Tax assessments covering the period ending 31st December 1963 have been received by the Bank.
- Statement pursuant to Section 107 (5) of the Companies Ordinance 1929—1936: A subsidiary Company registered on 23rd July 1965 has not yet started business operations and has not drawn up a Financial Statement.

(—) M. KELMER, Chairman of Board of Directors

(—) S. CHAIMOWITZ, Managing Director

(—) J. LESLAU,

(—) A. MELAMED,

(—) Dr. D. MERETZ,

Directors

AND LOANS LIMITED

DECEMBER 31, 1966

31.12.1965 I. L.		I. L.	I. L.
	CAPITAL, RESERVES AND SURPLUSES:		
	Share Capital:		
225,000	Founders Shares of IL. 25,000 each	250,000	225,000
518,774	Ordinary Shares of IL. 1 each	750,000	518,774
298,000	Ordinary "A" Shares of IL. 1,000 each	500,000	298,000
	8% Cumulative Preference Dividend participating Dollar linked Shares of IL. 10 each	1,000,000	991,970
991,970	4½% Cumulative Preference Dividend Participating Shares of IL. 10 each	2,000,000	1,545,000
—		4,500,000	3,578,744
2,033,744			
213,919	Share Applicants		78,600
45,748	Capital linkage Reserve		45,748
	Surpluses:		
250,000	General Reserve	250,000	
19,395	Balance of Unappropriated Profits	7,499	257,499
269,395			
2,562,806			3,960,591
	DEBENTURES:		
	Secured by a floating charge on part of the Bank's Assets and linked to the Cost of Living Index		10,037,076
6,662,846			
	DEPOSITS FOR GRANTING OF LOANS:		
	The Treasury of the State of Israel (partly secured by a floating charge or by undertaking to register a debenture)		27,798,700
24,089,330	"Mish'ab" Housing, Building, and Development Company Ltd.		907,907
1,994,368	Financial Institution and Others		373,254
244,177			
26,327,875			29,079,861
	OTHER LIABILITIES:		
341,180	The Treasury of the State of Israel		364,407
—	Banking Institution — Deposit for granting of loans		500,000
	Sundry Creditors, Inner Reserve, Linkage Differences (net), dividend proposed and credit balances (incl. Subsidiary Company IL. 9,386.—)		1,752,084
916,586			
1,257,766			2,616,491
	CONTRA ACCOUNTS:		
	Guarantees Issued		3,337,986
* 740,870			
37,552,163			49,032,005

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED

We have audited the attached Balance Sheet of BANK "ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED as at December 31, 1966 and the Profit and Loss Statement attached thereto. We have obtained all the information and explanations which to the best of our knowledge and belief, were necessary for the purpose of our audit. In our opinion proper books of account have been kept by the Bank, so far as it appears from our examination thereof.

The said Balance Sheet and Profit and Loss Statement are in agreement with the books of account. In our opinion, and to the best of our information and according to the explanations given to us, the said Balance Sheet gives a true and fair view of the state of the Bank's affairs as at December 31, 1966 and the Profit and Loss Statement gives a true and fair view of the results of the operations of the Bank for the year ended on that date.

29. May, 1967

FREIDENBERG, JOSKOWITZ & MANN,
Certified Public Accountants (Isr.)

מועצת המנהלים

— תל־אביב	משה קלמר, יו"ר
— שיקגו	אבא אייזנשטיין
— ירושלים	ד"ר יוסף בורג
— בארות יצחק	מרדכי ברמן
— טורונטו	מאיר גסנר
— תל־אביב	יעקב גפן
— תל־אביב	יונה גרין
— טורונטו	מורי וינגולד
— ניו־יורק	פרנץ וינקלר
— תל־אביב	יצחק זפט
— רמת־גן	שלמה חיימוביץ
— מונטריאל	שאול טרנופסקי
— שיקגו	מקס כהן
— ניו־יורק	מנפרד ליהמן
— תל־אביב	יעקב לסלוי
— ניר עציון	אברהם מלמד
— רמת־גן	משה מן
— ירושלים	ד"ר דוד מרץ
— תל־אביב	יוסף מ. נס
— תל־אביב	נפתלי פינגולד
— ניו־יורק	אלברט ל. קנטר
— תל־אביב	משה קרונה
— סביון	שמעון קרופניק
— שיקגו	מילטון י. קרינסקי
— ג'נבה	ד"ר טיבור רוזנבוים
— שיקגו	פאול רוזנברג
— חיפה	שלמה רויך
— תל־אביב	יצחק שפר
— ירושלים	שלמה זלמן שרגאי

בנק אדנים

למשכנתאות והלוואות בע"מ



דיו וחשבו
לשנת 1966

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערכון מוגבל

סאדן ליום 31 בדצמבר 1966

FREIDENBERG, JOSKOVITZ & MANN
Certified Public Accountants (Isr.)

Tel-Aviv, 7 Nachmani Str.
P.O.B. 881 Tel. 611501

פרידנברג, יוסקוביץ ואח'ם
רואי-חשבון

תל-אביב, רחוב נחמני 7
טל-ד. 881 טלפון 611501

פרידנברג, יוסקוביץ ומן, רואי חשבון
Freidenberg, Joskovitz & Mann, CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (Inc)

תל-אביב, רחוב נחמני 7
 Phone 611501 טל. P.O.B. 881
 Tel-Aviv, 7, Nachmani Str.

I. JOSKOVITZ יוסקוביץ
 ISAAC MANN יצחק מן
 M. FREIDENBERG מ. פרידנברג
 ZVI SOBEL זבי סובל
 ELCHANAN STEIN אלחנן שטיין

י"ם באייר תשכ"ז
 29 בסיו 1967
 תל-אביב, Tel-Aviv

דו"ח הבקרים לבעלי המניות של
 בנק "אדנים" למכונות והלואות בערבון מוגבל

בקרו את המאזן המצורף של בנק "אדנים" למכונות והלואות בערבון מוגבל
 ליום 31 בדצמבר 1966 ודו"ח רווח והסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות
 והבאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למסרה בעקורת הזאת. לדעתנו,
 ספרי החשבונות של הבנק, במידה מראה מתוך בדיקתם, התנהלו באופן תקין.

המאזן ודו"ח רווח והסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב ידיעות
 והבאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1966
 ודו"ח רווח והסד מסקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו תסקיות במנה הנמחשת
 בתאריך המאזן.


 פרידנברג, יוסקוביץ ומן
 רואי חשבון

צב/ד

בנק "אדנים" למטכנתאות והלואות בערבו מוגבל

מסמך ליום 31 בדצמבר 1966

(בלירות שלמות)

פריביליגירט, יוסקוביץ אה א. / ראוי-תשובה

Freidenberg, Joskovitz & Mann, Certified Public Accountants (In.)

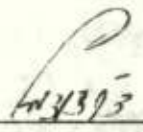
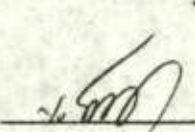
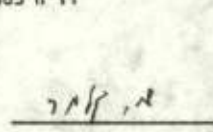
31.12.1965		31.12.1965	
הלוואות ופקדונות:	למטכונים, מעלי סכון ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ובהלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל סך 3,363,848 ל"י הלוואות ואשראי ביניים ל"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ)	41,575,124	34,019,225
פקדונות באוצר על מדינת ישראל		1,986,132	793,728
			34,812,952
רכוש נדל"ן ואחר:			
קופה ובנקים	492,066		
מטרי האוצר - החשב הכללי	186,161		
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	* 353,060		
חייבים אחרים ויחידות חובה	* 471,281		
הוצאות נידחות בקשר עם הנפקת חוץ מניות ואגרות חוב, לאחר הפחתה	344,396		
	1,846,964		
רכוש קבוע:			
רהיטים וציוד מכרזי לפי העלות בנכוי פחת, כולל שטחים במבנה שכור	* 68,614		
ניירות ערך לפי העלות או חסוק הנמוך שבהם כולל השלמים ע"ח ניירות ערך מסלתיים, לפי העלות וחברה בת - 9,990 ל"י	* 82,762		
	151,376		
השכונות מקבילים:			
מקבלי ערבויות - "משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	* 740,870		
	37,552,163		
* מו"ן מחושב.			
הבאורים לשאון בדף המפורץ מחוברים חלק בלתי נפרד סכנו.			
מ. קלמר	י. לסקווי	ד"ר ד. כרן	ע. חיימוביץ
חבר מועצה המנהלים	חבר מועצה המנהלים	חבר מועצה המנהלים	חבר מועצה המנהלים - מנהל

בנק "אדניס" למכנתאות והלוואות בערבוך מוגבל

מאזן ליום 31 בדצמבר 1966

באורים למאזן:

1. מרבית ההלוואות, אגרות החוב והפקדונות למתן הלוואות, צמודים בהתאם לתנאי הנכדה מקובלים. היחידות הצמודות למדד המחירים לצרכן או למדד הנוטת יוקר (מכנתאות), הוטאטו במאזן זה לכודים התאסיים לחדש נובמבר 1966. העודף מהתאטת ערך יתרות הקרן כנ"ל נכלל במאזן בסעיף "התחייבויות אחרות".
2. הכנסות מהפרעי הצמדה בקשר עם הלוואות למשתכנים נרשמו בדו"ח רווח והפסד בסירה והגיע זמן פרעונם ונתקבלו בטועל. הוצאות הפרעי הצמדה נרשמו במירה והגיע זמן פרעונם.
3. מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרה המסבט בתמורתם הוקצו החון ונחיו קיימים בטועדי התקצאות.
4. להתאטת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצו לפי השער $31.00 = 1.80$ ל"י לשער החליטין הנוכחי (1.00 דולר = 3.00 ל"י) יועדה "קרן הצמדה הון".
5. לכסוי התחייבויות הבנק לתשלום פיצויי פרישה לעובדים הסקיד הבנק, בקופת פיצויים מוכרת, מכומט המכסים את כלום התחייבויותיו לאזריך המאזן.
6. הבנק קבל שומות סופיות לשט הכנסה עבור התקופה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 1963.
7. הצהרה בהתאם לסעיף 107 (5) לפקודת החברות 1929 - 1936:
- חברה הבת נרשמה ביום 23 ביולי 1965. מרס עשתה פעולות עסקיות ולא ערכה דו"ח כספי.

				
מ. חייטוביץ	ד"ר ד. ברץ	א. מלמד	י. לסלוי	מ. קלמר
חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	חבר מועצת המנהלים	יושב ראש מועצת המנהלים

בנק "אדנים" לטכנתאום והלוואות בערבון מוגבל

דו"ח רווח והפסד

לשנה שהחיימה ביום 31 בדצמבר 1966

(בלירות שלמות)

ל"י	מ"י	ל"י	מ"י	שנה קודמת
				<u>הכנסות:</u>
2,296,915				* 1,743,634 רבית, עמלה והפרטי הצמדה שנתקבלו
				<u>הוצאות:</u>
	1,350,163			* 947,676 רבית והפרטי הצמדה ששולמו
				הוצאות ההנהלה והכלליות:
		199,970	177,183	משכורת
		45,866	35,493	תוספות סוציאליות ואחרות
		20,151	17,991	שכירות ואחזקה ספרדים
		9,133	7,764	נסיעות ואשל
				משפחות, בקורת חשבונות
		33,962	25,607	ואגרה בנק ישראל
		19,523	11,711	צרכי שדר, הדפסות, דאר וטלפון
		27,347	19,051	פרסום, כבודים והרופות
		15,916	8,625	אחרות
	371,868		303,425	
1,722,031				<u>1,251,101</u>
574,884				492,533 רווח עסקי
				<u>הוצאות אחרות:</u>
	2,000		2,000	הפחתת הוצאות יסוד וארגון הבנק
	30,910		21,780	הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב
	17,970		16,713	הפחתת הוצאות גיוס והגדלת הון הבנק
	3,023		10,193	הפחתת ערך השקעות
			5,982	פחת רהוט וציוד ספרדי (כולל ספרים)
	8,770		96,668	במבנה שכור
62,673				
512,211				רווח עסקי נקי לפני הפרשה למסים
	270,000		435,865	על ההכנסה
			253,000	מסים על ההכנסה - הפרשה
	51,000		41,000	בניכוי - המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע, ברוטו
219,000			212,000	
293,211			223,865	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה
100,000			-	הפרשה לקרן פנימית וחייבים מיוחדים
193,211			223,865	רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית
19,395			11,890	יתרת הרווח מהשנה הקודמת
212,606			235,755	רווח נקי ליעוד
				<u>יעוד הרווחים:</u>
			50,000	העברה לקרן שטורה
	117,943		83,180	דיבידנד ביניים לשנת 1966, ברוטו
				דיבידנד סופי לשנת 1966, ברוטו -
	87,164		83,180	מוצע לחשלום - טעון אשור תאסיפה הכללית של בעלי המניות
205,107			216,360	
7,499			19,395	יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1966
				* סיווג מחדש
				צ"פ/זר
				פרידנדר יוסקוביץ אה סן. דא"ח חשבון

בנק "אדנים" למסכנותאום והלוואות בערבון סוגבל

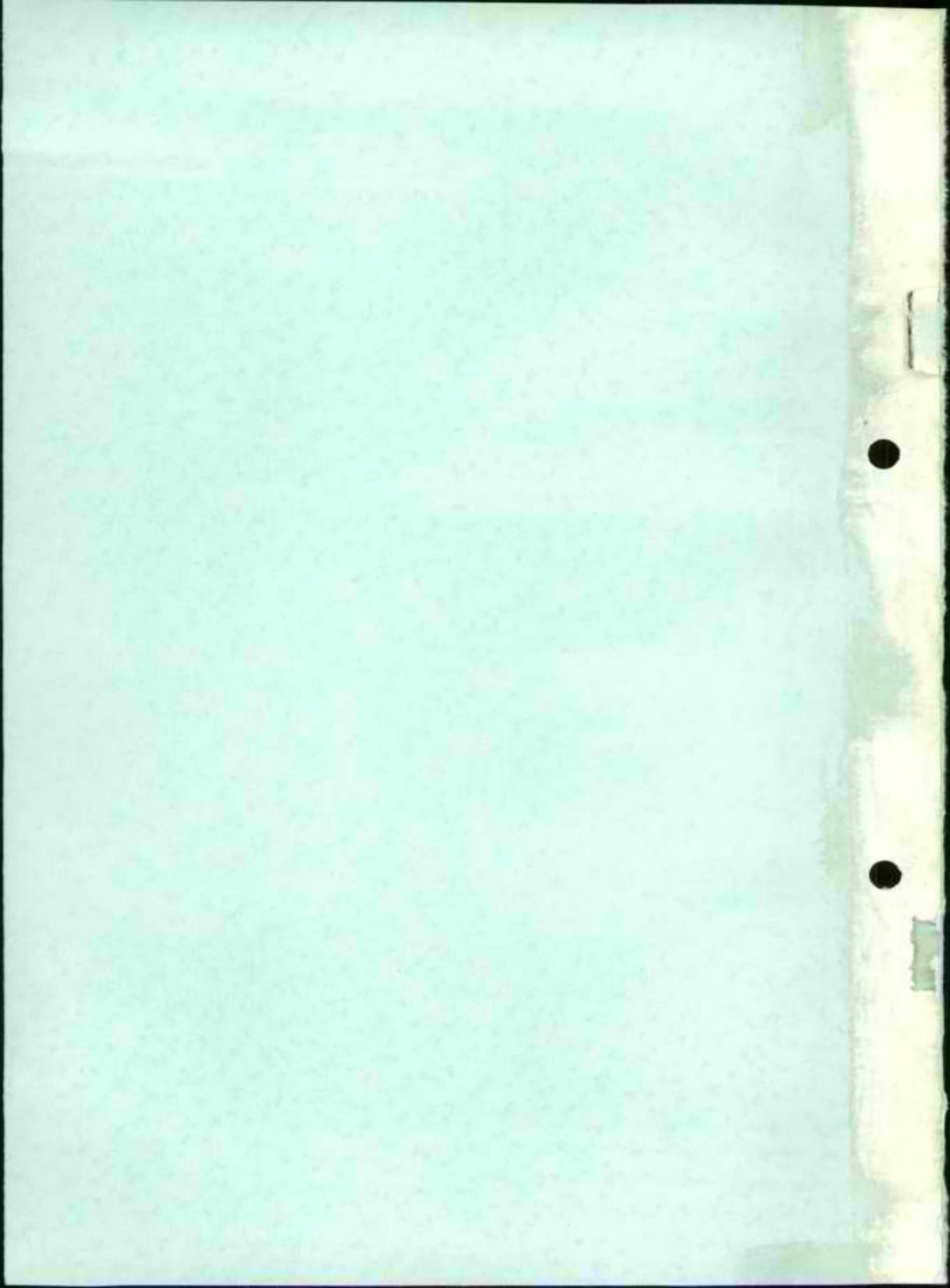
דו"ח רווח והפסד

לשנה שהחתימה ביום 31 בדצמבר 1966

(בלירות שלמות)

שנה קודמת	ל"י	מ"מ	ל"י	מ"מ
הכנסות				
רביית, עמלה והפרשי הצמדה שנתקבלו	1,743,634 *			
הוצאות				
רביית והפרשי הצמדה ששולמו	947,676 *		1,350,163	
הוצאות ההנהלה והכלליות:				
משכורת	177,183		199,970	
חוספות סוציאליות ואחרות	35,493		45,866	
שכירות ואחזקה משרדים	17,991		20,151	
נסיעות ואשל	7,764		9,133	
מסמטיות, בקורת חשבוניות				
ואגרה בנק ישראל	25,607		33,962	
צרכי מסד, הדפסות, דאר וטלפון	11,711		19,523	
פרסום, כבודים וחרוסות	19,031		27,347	
אחרות	8,625		15,916	
	303,425		371,868	
	1,251,101			
רווח עסקי	492,533			
הוצאות אחרות				
הפחתת הוצאות יסוד וארגון הבנק	2,000		2,000	
הפחתת הוצאות הנפקה אגרות חוב	21,780		30,910	
הפחתת הוצאות גיוס והגדלת הון הבנק	16,713		17,970	
הפחתת ערך הטענות	10,193		3,023	
פחת רהום וציוד משרדי (כולל שפורים בפבנה שכור)	5,982		8,770	
	56,668			
רווח עסקי נקי לפני הפרשה למסים על ההכנסה	435,865			
מסים על ההכנסה - הפרשה:	253,000		270,000	
בניכוס - המס הכלול בדיבידנד הביניים והמוצע, ברוטו	41,000		51,000	
	212,000			
רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה	223,865			
הפרשה לקרן פנימית וחייבים מיוחדים	-			
רווח נקי לאחר מסים על ההכנסה והפרשה לקרן פנימית	223,865			
יתרת הרווח מהשנה הקודמת	11,890			
רווח נקי ליעוד	235,755			
יעוד הרווחים:				
העברה לקרן שמורה	50,000			
דיבידנד ביניים לשנה 1966, ברוטו	83,180		117,943	
דיבידנד סופי לשנה 1966, ברוטו - מוצע לחשלום - טעון אשור האסיפה הכללית של בעלי המניות	83,180		87,164	
	216,360			
יתרת הרווח שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 1966	19,395			
* מדין מחדש				
צ"מ/זר				
פרידברג יוסקוביץ אה סק. רו"ח חשבון				

NAME	RESIDENCE	DATE	REMARKS
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...
J. H. HARRIS	HARRIS, N. C.	1907	...



19 06 00

בנק אדנים

למשכנתאות והלוואות בע"מ



ד"ר וחשבון
לשנת 1965

מועצת המנהלים

— תל־אביב	משה קלמר, יו"ר
— שיקגו	אבא איזנשטיין
— ירושלים	ד"ר יוסף בורג
— שיקגו	מקס ברסלר
— סורונסו	מאיר גסנר
— תל־אביב	יעקב גפן
— תל־אביב	יונה גרין
— סורונסו	מורי וינגולד
— ניו־יורק	פרנץ וינקלר
— תל־אביב	יצחק זפס
— תל־אביב	שלמה חיימוביץ
— מונטריאל	שאול סרנופסקי
— שיקגו	מקס כהן
— ניו־יורק	מנפרד ליהמן
— מונטריאל	יעקב מ. לואי
— תל־אביב	יעקב לסלוי
— תל־אביב	אברהם מלמד
— תל־אביב	משה מן
— ירושלים	ד"ר דוד מרץ
— תל־אביב	יוסף מ. נס
— תל־אביב	נפתלי פינגולד
— ניו־יורק	אלברט ל. קנטור
— תל־אביב	משה קרונה
— סביון	שמעון קרופניק
— שיקגו	מילטון י. קרינסקי
— ניבה	ד"ר סיבור רחנבוים
— שיקגו	פאול רחנברג
— תל־אביב	יצחק שפר
— ירושלים	שלמה זלמן שרגאי

דין וחשבון המנהלים לשנת 1965

הנהלת הבנק מתכבדת למסור בזה לבעלי המניות ולציבור הרחב את המאזן ליום 31.12.1965, את חשבון רווח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת העסקים 1965 שהיא השנה השביעית ליסוד הבנק.

המגמה של עליית השכר והמחירים שאפיינה את המשק הישראלי בשנתיים הקודמות הגיעה בשנת 1965 לשיאה. התעסוקה היתה מלאה ורק בסוף השנה הורגש רפיון מסוים בשוק העבודה כתוצאה מההאטה הכללית שחלה בפעילות המשקית.

עוד בשנת 1964 החליטה הממשלה להאיט את קצב הבניה כאחד האמצעים במגמת הצימצום של הפעילות המשקית המוגברת שגרמה למחסור בידים עובדות, לביקוש מוגבר של מוצרי צריכה ולעליה מופרזת בשכר וברמת החיים. בשנת 1965 פקד שפל את ענף הבניה לאו דווקא בשל ההגבלות מצד הממשלה כי אם עקב ירידה בביקוש למגורים. השפל מורגש בעיקר בבניה היקרה במרכזים העירוניים. מלאי הדירות המוכנות והמחכות לקונים גרם לקשיים במימון השוטף של הבניה ומחיר הדירות ירד מתחת לרמה של השנה הקודמת.

מגמת ההאטה בפעילות המשקית והצימצום היחסי בענף הבניה ימשכו לפי כל הסימנים גם בשנת 1966. אולם גם בשנה זו תימשך הבניה הממשלתית כרוזבה לעולים חדשים שהמדינה מצפה להם וכן תימשך הבניה לזוגות צעירים לשיפור הדיוור של משפחות מרובות ילדים, לחיסול משכנות עוני ולכיסוי הבלאי הרגיל במשק הדיוור. הבנק שלנו פעיל בעיקר במימון הבניה מהסוגים הנ"ל.

בעוד שההאטה במשק הבניה שמה מגבלות מסוימות לפעילות הבנקים האפוזיטיבאים שמר הבנק שלנו בשנת 1965 על קצב התפתחות מניח את הדעת. מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 37,681,763 ל"י לעומת — 28,001,156 ל"י בשנה הקודמת, המהווה גידול של 34% לערך.

תיק ההלוואות של הבנק הסתכם בשנת המאזן בסך — 34,812,953 ל"י לעומת — 25,644,222 ל"י ב-1964, המהווה גידול של 36% לערך.

פקדונות האוצר עלו בשנת המאזן לסך — 24,089,330 ל"י לעומת — 19,442,870 ל"י בשנת 1964 — עליה של 24% בקירוב.

הרווח העסקי של הבנק לשנת 1965, לפני הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 435,865 ל"י לעומת — 306,950 ל"י בשנת 1964, המהווה עליה ב-42% לערך.

הרווח הנקי אחרי הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 223,865 ל"י לעומת — 183,950 ל"י בשנת 1964, עליה של 21% לערך. כאן יש לציין כי בשנת 1965 שילם הבנק הפרשים למס הכנסה בסך — 41,000 ל"י עבור שנים קודמות בגין הוצאות גיוס הון שלא הוכרו כהוצאה לצרכי מס הכנסה ושלא נכללו בהפרשות השוטפות למסים.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 2,562,806 ל"י לעומת — 2,310,502 ל"י בשנת 1964.

השנה הגדיל הבנק את ההון הרשום שלו בסך — 2,000,000 ל"י ע"י יצירת 200,000 מניות בכורה 4½% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד, בנות — 10 ל"י כ"א, שנועדו להקצאה לאוצר של מדינת ישראל תמורת פקדונות של האוצר בבנק, עד לתאריך המאזן הומרו פקדונות כאלה בסך — 213,919 ל"י המופיע במאזן בסעיף "מבקשי מניות". בחודש מאי 1966 הוקצו לאוצר מניות בכורה 4½% בסך — 1,545,000 ל"י. הסכום כולו עד — 2,000,000 ל"י יוקצה תוך תקופה קצרה בהתאם לקצב המרת הפקדונות.

מועצת המנהלים מציעה לאסיפה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1965 דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי המניות מכל הסוגים, בנוסף להפרשה לקרן השמורה בסך — 50,000 ל"י, גידול רווחי הבנק מאפשר להגדיל את הדיבידנד לבעלי המניות הרגילות ומניות היסוד מ-5% ל-8% מתוך מגמה להעלות את התשואה על כל המניות לרמה סבירה.

ההנהלה מציינת בסיפוק כי ההוצאות התפעוליות של הבנק גדלו בשנת 1965 בשיעור של 19% בלבד וזה בעיקר בסעיפים הנוגעים לעליה בשכר העובדים, כתוצאה מהשינויים בסיווג העובדים, ותוספת השכר כתוצאה מעליית מדד יוקר המחיה. למרות הגידול הניכר בהיקף העסקים לא היה כמעט גידול בכוח האדם של הבנק.

בשנת 1965 הנפיק הבנק 2 אמיסיות של אגרות חוב 5½%, 1970—1981 ו-1971—1982, בסכום נקוב כולל של — 5,500,000 ל"י, מתוך התמורה של אגרות החוב הנ"ל נתן הבנק הלוואות לרשויות מקומיות, לפי המלצת האוצר, בסך — 2,000,000 ל"י וכן הפקיד סך — 1,000,000 ל"י אצל החשב הכללי של האוצר. שתי הפעולות הנ"ל הן חדשות לגבי הבנק שלנו וההנהלה מקווה להמשיך בהן גם בעתיד.

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם לתפקידם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1965.



שלמה חיימוביץ'
המנהל

דו"ח המבקרים

לבעלי המניות של בנק "אדנים"
למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק „אדנים” למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1965 וחשבון רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והבאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק במדה שנראה מתוך בדיקתם התנהלו באופן תקין.

המאזן וחשבון רווח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב הידיעות והבאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1965 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ את מן

רואי חשבון

30 במרץ 1966



3036

בנק „אדנים“ למשכנתאות

מאזן ליום 31

(בלירות)

והלואות בערבון מוגבל

בדצמבר 1965

(שלמות)

		31.12.1964			31.12.1964
הלוואות:			הלוואות:		
למשכנתאים, מפעלי שכונ ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ובחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל אשראי ביניים)		25,664,222	למשכנתאים, מפעלי שכונ ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ובחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל אשראי ביניים)		25,664,222
פקדון באוצר של מדינת ישראל		—	פקדון באוצר של מדינת ישראל		—
		25,664,222			25,664,222
השקעות:			השקעות:		
נירות ערך לפי העלות או השוק הנמוך שבהם כולל חברת בת — 9,990 ל"י		* 27,587	נירות ערך לפי העלות או השוק הנמוך שבהם כולל חברת בת — 9,990 ל"י		* 27,587
רכוש שוטף ואחר:			רכוש שוטף ואחר:		
קופה ובנקים		225,925	קופה ובנקים		225,925
חייבים:			חייבים:		
משרד האוצר — החשב הכללי		266,468	משרד האוצר — החשב הכללי		266,468
הלוואות לזמן קצר		700,000	הלוואות לזמן קצר		700,000
אחרים		* 180,664	אחרים		* 180,664
		1,147,132			1,147,132
		1,373,057			1,373,057
רכוש קבוע:			רכוש קבוע:		
רהיטים וציוד משרדי, לפי העלות, בנכוי פחת		21,737	רהיטים וציוד משרדי, לפי העלות, בנכוי פחת		21,737
הוצאות להפחתה:			הוצאות להפחתה:		
לאחר הפחתה			לאחר הפחתה		
הוצאות יסוד וארגון הבנק		6,649	הוצאות יסוד וארגון הבנק		6,649
הוצאות הנפקת אגרות חוב		9,810	הוצאות הנפקת אגרות חוב		9,810
הוצאות הנפקת מניות בכורה		133,279	הוצאות הנפקת מניות בכורה		133,279
שיפוצים במושכר		22,167	שיפוצים במושכר		22,167
		171,905			171,905
השכונות מקבילים:			השכונות מקבילים:		
מקבלי ערבויות וחשבוניות אחרים		742,648	מקבלי ערבויות וחשבוניות אחרים		742,648
		28,001,156			28,001,156
		37,681,763			37,681,763

* מוין מחדש.

הערות המנהלים למאזן:

1. יתרות במטבע זר רשומות לפי השער 1.00 דולר = 3.00 ל"י.
2. מרבית ההלוואות, ההתחייבויות לזמן ארוך והפקדונות למתן הלוואות צמודים למדד יוקר המחיה.
3. היתרות הצמודות הותאמו במאזן לפי המדד לחודש נובמבר 1965 (1964 — נובמבר 1964).
4. מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצה החון ושהיו קיימים במזעדי ההקצאות.

(—) מ. קלמר יו"ר מועצת המנהלים

(—) ש. חיימוביץ' חבר מועצת המנהלים — מנהל

- להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער 1.00 דולר = 1.80 ל"י לשער החליפין הנוכחי (1.00 דולר = 3.00 ל"י) יועדה „קרן הצמדת הון“.
4. סכום הנכסים הצמודים למדד יוקר המחיה עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות כאמור.
 5. הערה בהתאם לסעיף (5) 107 מפקודת החברות 1929—1936:
- חברת הבת נרשמה ביום 23 ליולי 1965 טרם עשתה פעולות עסקיות ולא ערכה דו"ח כספי.

(—) י. לסלוי

(—) א. מלמד

(—) ד"ר ד. מרין

חברי מועצת המנהלים

STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR
ENDED DECEMBER 31, 1965.
(In Israel Pounds)

Previous Year		IL.	IL.
	INCOME:		
	Interest, Commission and Linkage Differentials received		1,606,829
1,205,956			
	EXPENSES:		
618,915	Interest and Linkage Differentials paid	810,871	
* 260,879	General and Administrative Expenses	309,407	
879,794			1,120,278
326,162	OPERATING INCOME		486,551
	OTHER CHARGES:		
	Amortization of:		
2,000	Preliminary and Organization Expenses	2,000	
16,122	Expenses re. Increase of Capital	16,713	
1,090	Debenture Issue Expenses	21,780	
19,212		40,493	
—	Decrease of Value of Investments	10,193	
* 19,212			50,686
306,950	NET INCOME BEFORE PROVISION FOR TAXES ON INCOME		435,865
	Provision for Taxes on Income, (Incl. provision for previous years IL. 41,000.—)		212,000
123,000			
183,950	NET INCOME FOR THE YEAR		223,865

STATEMENT OF SURPLUS AS AT DECEMBER 31, 1965

57,815	Balance at Beginning of the year		11,890
183,950	Add — Net Income for the year		223,865
241,765			235,755
	Deduct:		
36,278	Interim Dividend for the year 1965, Gross	83,180	
	Final Dividend for the year 1965, Gross — proposed for payment, subject to the approval of the General Meeting	83,180	
93,597	Appropriation to Reserve Fund	50,000	
100,000			216,360
229,875			
11,890	UNAPPROPRIATED BALANCE at the end of the year		19,395

*) Reclassified.

חשבון רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1965
(בליירות שלמות)

			31.12.1964
	הכנסות:		
1,606,829	מרבית, עמלות והפרשי הצמדה		1,205,956
	הוצאות:		
810,871	רביית, עמלות והפרשי הצמדה ששולמו		618,915
309,407	הוצאות ההנהלה וכלליות		260,879
1,120,278			879,794
486,551	רווח עסקי		* 326,162
	הוצאות אחרות:		
2,000	הפחתת הוצאות יסוד וארגון החברה		2,000
21,780	הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב		1,090
16,713	הפחתת הוצאות גיוס והגדלת הון הבנק		16,122
10,193	הפחתת ערך השקעות		—
50,686			* 19,212
435,865	רווח נקי לפני מסים על ההכנסה		306,950
	מסים על ההכנסה — הפרשה (כולל עבור שנים קודמות 41,000 ל"י)	212,000	123,000
223,865	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר מלעיל		183,950

חשבון יעוד הרווחים

	יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1965		57,815
11,890	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר מלעיל		183,950
223,865			241,765
235,755			
	פחות —		
50,000	העברה לקרן שמורה		100,000
83,180	דיבידנד ביניים לשנת 1965, ברוטו		36,278
	דיבידנד סופי לשנת 1965, ברוטו —		
83,180	מוצע לתשלום		93,597
216,360			229,875
19,395	יתרת הרווח שלא יועדה		11,890

* מוין מחדש

BANK „ADANIM” MORTGAGES BALANCE SHEET AS AT (In Israel)

31.12.1964 IL.		IL.	IL.
225,925	CURRENT ASSETS:		
	Cash on hand and at Banks	492,066	
	Accounts Receivable:		
	The Accountant General of the		
266,468	Government of Israel	186,161	
700,000	Short-Term Loans	350,000	
* 180,664	Sundry	562,956	
1,147,132		1,099,117	
1,373,057			1,591,183
	INVESTMENTS:		
	Securities, at Cost or market whichever is lower,		
* 27,587	incl. Subsidiary Company IL. 9,990.—		27,384
	LOANS:		
	Dwellers, Housing enterprises and others,		
	secured by mortgages, by undertaking to		
	register mortgages, other securities and		
	in part fully or partially guaranteed by		
25,664,222	third party (including short term credits)	34,019,225	
—	Deposit with the Treasury of the		
25,664,222	Government of Israel	793,728	
			34,812,953
	FIXED ASSETS:		
	Furniture and Office Equipment at cost —		
21,737	less Reserve for Depreciation		44,114
	DEFERRED EXPENSES: — Less Amortization		
6,649	Preliminary and Organization Expenses	4,649	
9,810	Debentures' issue expenses	217,275	
133,279	Preference Shares' issue expenses	122,472	
22,167	Leasehold improvements	24,500	
171,905			368,896
	RECEIVERS OF GUARANTEES AND OTHER		
742,648	ACCOUNTS (Per Contra)		837,233
28,001,156			37,681,763

* Reclassified.

NOTES TO THE BALANCE SHEET:

- Balances in foreign currency are stated at the official rate of exchange (U. S. \$ 1.00 = IL. 3.00).
- Most of the Loans (granted) and the Long Term Loans (received) are linked to the Cost of Living Index.
Balances linked to the Cost of Living Index are adjusted in the Balance Sheet as per Index for November 1965 (previous year — November 1964).
- Dollar — Linked Share Capital is stated in the Balance Sheet at the rates of exchange prevailing at time of allotments.

(—) M. KELMER, Chairman of Board of Directors
(—) S. CHAIMOWITZ, Managing Director

AND LOANS LIMITED DECEMBER 31, 1965 (Pounds)

31.12.1964 IL.		IL.	IL.
371,791	CURRENT LIABILITIES:		
* 38,432	The Treasury of the Government of Israel	341,180	
700,000	Mish'ab Housing, Building and Development		
	Company Ltd.	33,237	
	Short Term Loan from Bank	—	
	Accounts payable, Linkage Differentials (net),		
	Provision for Taxes, Dividend Proposed and		
	Credit Balances (incl. Subsidiary Company		
666,046	IL. 9,386.—)	916,586	
1,776,269			1,291,003
	LONG TERM LOANS:		
	Debentures, secured by a floating charge on part		
	of the Bank's Assets and linked to the Cost		
	of Living Index:		
900,000	6 % Debentures 1964—1973, Series 1	800,000	
—	5½% Debentures 1970—1981, Series 2	2,500,000	
—	5½% Debentures 1971—1982, Series 3	3,000,000	
900,000		6,300,000	
125,686		362,846	
1,025,686	Accumulated Linkage Differentials		6,662,846
	DEPOSITS FOR GRANTING LOANS:		
	The Treasury of the Government of Israel,		
	incl. IL. 4,119,596.— secured by a floating		
19,442,870	charge in the amount of IL. 5,198,323.—	24,089,330	
* 2,507,275	Mish'ab Housing, Building and Development		
195,906	Company Ltd.	1,994,368	
22,146,051	Financial Institution	244,177	
			26,327,875
	CAPITAL, RESERVE AND SURPLUS:		
	Share Capital:		
	Founders' Shares of IL. 25,000 each	250,000	225,000
225,000	Ordinary Shares of IL. 1 each	750,000	518,774
518,774	Ordinary "A" Shares of IL. 1,000 each	500,000	298,000
298,000	8% Cumulative Participating Preference		
	Dollar Linked Shares of IL. 10 each	1,000,000	991,970
991,970	4½% Cumulative Participating Pre-		
—	ference Shares of IL. 10 each	2,000,000	—
2,033,744		4,500,000	2,033,744
45,748	Capital Linking Fund		45,748
19,120	Applicants for Shares		213,919
	Surpluses:		
200,000	Reserve Fund	250,000	
11,890	Balance of Unappropriated Profits	19,395	
211,890			269,395
2,310,502			2,562,806
	GUARANTEES GRANTED AND OTHER		
742,648	ACCOUNTS (Per Contra)		837,233
28,001,156			37,681,763

* Reclassified.

The Capital Linking Fund is earmarked to adjust par value of Share-Capital allotted at the rate of exchange \$ 1.00 = IL. 1.80 to the present official rate of exchange of U. S. \$ 1.00 = 3.00.

- The amount of Assets linked to the Cost of Living Index exceeds the amount of Liabilities linked to the Cost of Living Index.
- Statement pursuant to section 107(5) of the Companies Ordinance 1929—1936:
A Subsidiary Company registered on the 23rd July 1965 has not yet started business activities and no Financial Statement has been prepared.

(—) J. LESLAU,
(—) A. MELAMED,
(—) Dr. D. MERETZ, } Directors

**Auditors' Report to the Shareholders and Board of Directors
of
BANK „ADANIM“ MORTGAGES AND LOANS LIMITED**

*We have examined the following Financial Statements of BANK "ADANIM"
MORTGAGES AND LOANS LIMITED.*

Balance Sheet as at December 31, 1965.

Statement of Income for the year ended December 31, 1965.

Statement of Surplus as at December 31, 1965.

Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests of the accounting records and such other auditing procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion proper books of account have been kept by the Bank so far as it appears from our examination thereof.

In our opinion the said Balance Sheet and related Statements of Income and Surplus, fairly present the financial position of the Bank at December 31, 1965 and the results of its operations for the year then ended, in conformity with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceeding year.

FREIDENBERG, JOSKOWITZ & MANN
Certified Public Accountants (Isr.)

March 30, 1966

The paid up capital and reserves rose during 1965 to IL. 2,562,806.— as against IL 2,310,502.— in 1964.

The Authorized Capital of the Bank was enlarged during the year by IL. 2,000,000.— by creating 200,000 4½% Cumulative Participating Preference Shares of IL. 10.— each, for the purpose of allotment to the Government of Israel against conversion of deposits in the same amount. Out of this amount deposits in the amount of IL. 213,919.— have been converted before December 31, 1965 and earmarked under "Applicants for Shares". In May 1966 the Bank has allotted to the Government 4½% Cumulative Participating Preference Shares in the amount of IL. 1,545,000.—.

The Management of the Bank is pleased to stress that the increase of general expenses during 1965, as compared with 1964, amounts to only 19%, which resulted from salary raises and expenses in connection with the raising of additional capital for the Bank. As in previous years we have been able to materially enlarge the volume of business without any appreciable addition to our personnel.

The Board of Directors proposes to the Gene-

ral Meeting of Members to authorize the payment of a final 4% dividend for the year 1965 to the holders of the 8% Preference Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, to raise the annual dividend on the Ordinary and Founders' Shares from 5% to 8% and to allocate IL. 50,000.— to the reserve fund.

During 1965 the Bank issued 2 series of Debentures, 1970—1981 and 1971—1982, bearing 5½% interest per annum and linked to the Cost-of-Living Index in the aggregate amount of IL. 5,500,000.—. Out of the proceeds of these Debentures the Bank granted loans to Municipal Authorities on the recommendation of the Government in the amount of IL. 2,000,000.— and deposited IL. 1,000,000.— with the Treasury of the State of Israel. These are two new aspects in the activities of the Bank and the management hopes to continue them.

The Management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the success of the last fiscal year.



SHLOMO CHAIMOWITZ
Managing Director

ANNUAL REPORT 1965

The Management of the Bank takes pleasure in presenting herewith the Annual Report for the year 1965 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1965, the Statement of Income for the year ended December 31, 1965 and the Statement of Surplus as at December 31, 1965.

1965 was marked by a wave of wage claims in all branches of the economy causing a general rise of prices. Full employment was maintained almost until the end of the year when signs of unemployment in certain sectors of the economy, especially in the building sector, started to appear on the horizon.

At the end of 1964 the Government of Israel decided to restrict building activities as a part of its general policy of restraining economic activities in order to prevent inflation. During the second half of 1965 the building sector was hit by a slump, exceeding the restrictions imposed by the Government, caused by a decline in demand for dwellings. Consequently the commencement of new buildings and also the completion of buildings which began in 1964 were considerably reduced. A stock of vacant apartments and a shortage in working capital caused a decline in prices below the level of the previous year.

While the trend of decreased economic activity will, according to all expectations, continue in 1966 and no considerable increase in demand for new high standard urban apartments is to be expected, the building industry will continue its activities. The Government of Israel budget for the year 1966/1967 has earmarked considerable amounts for preparing a reserve of dwellings for new immigrants, for newly wed couples, for

improvement of housing conditions of large families and for slum clearance.

Bank "Adanim" is active mainly in financing this type of building projects.

Notwithstanding the difficulties in the housing sector, which have naturally caused certain restrictions in the activities of the Mortgage Banks in Israel, Bank "Adanim" retained in 1965 an appreciable rate of growth and development, as is reflected from the following data:

The net assets of the Bank as at December 31, 1965 rose to Israeli Pounds (IL) 37,681,763.— as against IL. 28,001,156.— as at December 31, 1964, an increase of approximately 34%.

The amount of outstanding loans as at December 31, 1965 rose to IL. 34,812,953.— as against IL. 25,644,222.— in 1964, an increase of approximately 36%.

Deposits made by the Government of Israel for the purpose of permitting the Bank to expand its mortgage loans rose during 1965 to IL. 24,089,330 as against IL. 19,422,890.— in 1964, an increase of approximately 24%.

The net income of the Bank before provision for taxes on income, rose to IL. 435,865.— as against IL. 306,950.— in the year ended December 31, 1964, a growth of approximately 42%.

The net income after provision for taxes on income, rose to IL. 223,865.— as against IL. 183,950.— in the year ended December 31, 1964, which represents a growth of approximately 21%. The relatively small growth in this item was caused by the payment of IL. 41,000.— to the income tax authorities as differentials arising from non deductible expenses in previous years up to 1964.

BOARD OF DIRECTORS :

MOSHE KELMER, Chairman	— Tel-Aviv
MAX BRESSLER	— Chicago, Ill.
Dr. JOSEPH BURG	— Jerusalem
SHLOMO CHAIMOWITZ	— Tel-Aviv
MAX COHEN	— Chicago, Ill.
ABE EISENSTEIN	— Chicago, Ill.
NAPHTALY FEINGOLD	— Tel-Aviv
MEYER GASNER	— Toronto
JACOB GEFEN	— Tel-Aviv
YONA GREEN	— Tel-Aviv
ALBERT L. KANTOR	— New York
MILTON J. KRENSKY	— Chicago, Ill.
MOSHE KRONE	— Tel-Aviv
SAMSON KRUPNICK	— Savion
MANFRED LEHMAN	— New York
JACOB LESLAU	— Tel-Aviv
JACOB M. LOWY	— Montreal
MOSHE MANN	— Tel-Aviv
AVRAHAM MELAMED	— Tel-Aviv
Dr. DAVID MERETZ	— Jerusalem
JOSEF M. NASS	— Tel-Aviv
Dr. TIBOR ROSENBAUM	— Geneve
PAUL ROSENBERG	— Chicago, Ill.
ITZCHAK SHEFFER	— Tel-Aviv
ITZCHAK SAFT	— Tel-Aviv
SHLOMO Z. SHRAGAI	— Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	— Montreal
MORRY WINGOLD	— Toronto
FRANZ WINKLER	— New York



BANK ADANIM
MORTGAGES AND LOANS LIMITED

**ANNUAL
REPORT
1965**



בנק אדנים
למשכנתאות והלוואות בע"מ



BANK ADANIM
MORTGAGES AND LOANS LIMITED



דיו וחשבו
לשנת 1965

ANNUAL
REPORT
1965

דין וחשבון המנהלים לשנת 1965

הנהלת הבנק מתכבדת למסור בזה לבעלי המניות ולציבור הרחב את המאזן ליום 31.12.1965, את חשבון רווח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת העסקים 1965 שהיא השנה השביעית ליסוד הבנק.

המגמה של עליית השכר והמחירים שאפיינה את המשק הישראלי בשנתיים הקודמות הגיעה בשנת 1965 לשיאה. התעסוקה היתה מלאה ורק בסוף השנה הורגש רפיון מסוים בשוק העבודה כתוצאה מהתאטה הכללית שחלה בפעילות המשקית.

עוד בשנת 1964 החליטה הממשלה להאיט את קצב הבניה כאחד האמצעים במגמת הצימצום של הפעילות המשקית המוגברת שגרמה למחסור בידים עובדות, לביקוש מוגבר של מוצרי צריכה ולעליה מופרזת בשכר וברמת החיים. בשנת 1965 פקד שפל את ענף הבניה לאו דווקא בשל ההגבלות מצד הממשלה כי אם עקב ירידה בביקוש למגורים. השפל מורגש בעיקר בבניה היקרה במרכזים העירוניים. מלאי הדירות המוכנות והמחכות לקונים גרם לקשיים במימון השוטף של הבניה ומחיר הדירות ירד מתחת לרמה של השנה הקודמת.

מגמת ההאטה בפעילות המשקית והצימצום היחסי בענף הבניה ימשכו לפי כל הסימנים גם בשנת 1966. אולם גם בשנה זו תימשך הבניה הממשלתית כדורבה לעולים חדשים שהמדינה מצפה להם וכן תימשך הבניה לזוגות צעירים לשיפור הדיור של משפחות מרובות ילדים, לחיסול משכנות עוני ולכיסוי הבלאי הרגיל במשק הדיור. הבנק שלנו פעיל בעיקר במימון הבניה מהסוגים הנ"ל.

בעוד שההאטה במשק הבניה שמה מגבלות מסוימות לפעילות הבנקים האפוזיקאיים שמר הבנק שלנו בשנת 1965 על קצב התפתחות מניה את הדעת. מאזן הבנק הגיע השנה לסך — 37,681,763 ל"י לעומת — 28,001,156 ל"י בשנה הקודמת. המהווה גידול של 34% לערך.

תיק ההלוואות של הבנק הסתכם בשנת המאזן בסך — 34,812,953 ל"י לעומת — 25,644,222 ל"י ב-1964. המהווה גידול של 36% לערך.

פקדונות האוצר עלו בשנת המאזן לסך — 24,089,330 ל"י לעומת — 19,442,870 ל"י בשנת 1964 — עליה של 24% בקירוב.

הרווח העסקי של הבנק לשנת 1965, לפני הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 435,865 ל"י לעומת — 306,950 ל"י בשנת 1964, המהווה עליה ב-42% לערך.

הרווח הנקי אחרי הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 223,865 ל"י לעומת — 183,950 ל"י בשנת 1964, עליה של 21% לערך. כאן יש לציין כי בשנת 1965 שילם הבנק הפרשים למס הכנסה בסך — 41,000 ל"י עבור שנים קודמות בגין הוצאות גיוס הון שלא הוכרו כהוצאה לצרכי מס הכנסה ושלא נכללו בהפרשות השוטפות למסים.

ההון העצמי והתקבולים הגיעו בסוף שנת המאזן לסך — 2,562,806 ל"י לעומת — 2,310,502 ל"י בשנת 1964.

מועצת המנהלים

משה קלמר, יו"ר	— תל-אביב
אבא איזנשטיין	— שיקגו
ד"ר יוסף בורג	— ירושלים
מקס ברטלר	— שיקגו
מאיר גסנר	— סורונסו
יעקב גפן	— תל-אביב
יונה גרין	— תל-אביב
מורי וינגולד	— סורונסו
פרנץ וינקלר	— ניו-יורק
יצחק זפט	— תל-אביב
שלמה חיימוביץ	— תל-אביב
שאול טרנופסקי	— מונטריאל
מקס כהן	— שיקגו
מנפרד ליהמן	— ניו-יורק
יעקב מ. לואי	— מונטריאל
יעקב לסלוי	— תל-אביב
אברהם מלמד	— תל-אביב
משה מן	— תל-אביב
ד"ר דוד מרץ	— ירושלים
יוסף מ. נט	— תל-אביב
נפתלי פינגולד	— תל-אביב
אלברט ל. קנטור	— ניו-יורק
משה קרונה	— תל-אביב
שמעון קרופניק	— סביון
מילטון י. קרינסקי	— שיקגו
ד"ר סיבור דונבוים	— ג'נבה
פאול רונברג	— שיקגו
יצחק שפר	— תל-אביב
שלמה זלמן שרגאי	— ירושלים

דו"ח המבקרים

לבעלי המניות של בנק "אדנים"
למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1965 וחשבון רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והבאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק במדה שנראה מתוך בדיקתם התנהלו באופן תקין.

המאזן וחשבון רווח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב הידיעות והבאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1965 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ את מן

רואי חשבון

30 במרץ 1966

השנה הגדיל הבנק את ההון הרשום שלו בסך — 2,000,000 ל"י ע"י יצירת 200,000 מניות בכורה $4\frac{1}{2}\%$ מצטברות ומשתתפות בדיבידנד, בנות — 10 ל"י כ"א, שנועדו להקצאה לאוצר של מדינת ישראל תמורת פקדונות של האוצר בבנק. עד לתאריך המאזן הומרו פקדונות כאלה בסך — 213,919 ל"י המופיע במאזן בסעיף "מבקשי מניות". בחודש מאי 1966 הוקצו לאוצר מניות בכורה $4\frac{1}{2}\%$ בסך — 1,545,000 ל"י. הסכום כולו עד — 2,000,000 ל"י יוקצה תוך תקופה קצרה בהתאם לקצב המרת הפקדונות.

מועצת המנהלים מציעה לאסיפה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1965 דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי המניות מכל הסוגים, בנוסף להפרשה לקרן השמורה בסך — 50,000 ל"י. גידול רווחי הבנק מאפשר להגדיל את הדיבידנד לבעלי המניות הרגילות ומניות היסוד מ-5% ל-8% מתוך מגמה להעלות את התשואה על כל המניות לרמה סבירה.

ההנהלה מציינת בסיפוק כי ההוצאות התפעוליות של הבנק גדלו בשנת 1965 בשיעור של 19% בלבד וזה בעיקר בסעיפים הנוגעים לעליה בשכר העובדים, כתוצאה מהשינויים בסיווג העובדים, ותוספת השכר כתוצאה מעליית מדד יוקר המחיה. למרות הגידול הניכר בהיקף העסקים לא היה כמעט גידול בכוח האדם של הבנק.

בשנת 1965 הנפיק הבנק 2 אמיסיות של אגרות חוב $5\frac{1}{2}\%$, 1970—1981 ו-1971—1982, בסכום נקוב כולל של — 5,500,000 ל"י. מתוך התמורה של אגרות החוב הנ"ל נתן הבנק הלוואות לרשויות מקומיות, לפי המלצת האוצר, בסך — 2,000,000 ל"י וכן הפקיד סך — 1,000,000 ל"י אצל החשב הכללי של האוצר, שתי הפעולות הנ"ל הן חדשות לגבי הבנק שלנו וההנהלה מקווה להמשיך בהן גם בעתיד.

תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם לתפקידם תרמו לתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1965.



שלמה חיימוביץ'

המנהל

בנק „אדנים“ למשכנתאות

מאזן ליום 31

(בלירות)

31.12.1964				
	הלוואות:			
	למשכנים, מפעלי שכונ ואחרים נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ובחלקן על אחריות מלאה או חלקית של צד שלישי (כולל אשראי ביניים)	25,664,222		
	פקדון באוצר של מדינת ישראל	25,664,222		
	השקעות:			
	גירות ערך לפי העלות או השוק הנמוך שבהם			
	כולל חברת בת 9,990 ל"י	27,587		
	רכוש שוטף ואחר:			
	קופה ובנקים	225,925		
	חייבים:			
	משרד האוצר — החשב הכללי	266,468		
	הלוואות לזמן קצר	700,000		
	אחרים	180,664		
	רכוש קבוע:			
	רהיטים וציוד משרדי, לפי העלות, בניכוי פחת	21,737		
	הוצאות להפחתה:			
	לאחר הפחתה			
	הוצאות יסוד וארגון הבנק	6,649		
	הוצאות הנפקת אגרות חוב	9,810		
	הוצאות הנפקת מניות בכורה	133,279		
	שיפוצים במושכר	22,167		
	חשבונות מקבילים:			
	מקבלי ערבויות וחשבונות אחרים	742,648		
		28,001,156		

* מוין מחדש.

הערות המנהלים למאזן:

1. יתרות במטבע זר רשומות לפי השער 1.00 דולר = 3.00 ל"י.
2. מרבית ההלוואות, ההתחייבויות לזמן ארוך והפקדונות למתן הלוואות צמודים למדד יוקר המחיה. היתרות הצמודות הותאמו במאזן לפי המדד להודש נובמבר 1965 (1964 — נובמבר 1964).
3. מניות צמודות דולר רשומות לפי שער המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות.

(—) מ. קלמר יו"ר מועצת המנהלים

(—) ש. חיימוביץ' חבר מועצת המנהלים — מנהל

והלוואות בערבון מוגבל

בדצמבר 1965

(שלמות)

31.12.1964				
	הון, קרנות ועודפים:			
	הון המניות:			
	מניות יסוד בנות 25,000 ל"י	225,000		
	מניות רגילות בנות 1 ל"י	518,774		
	מניות רגילות א' בנות 1,000 ל"י	298,000		
	מניות בכורה 8% מצטברות משתתפות בדיבידנד			
	צמודות דולר בנות 10 ל"י	991,970		
	מניות בכורה 4 1/2% מצטברות ומשתתפות בדיבידנד			
	בנות 10 ל"י	—		
	מבקשי מניות	2,033,744		
	קרן הצמדת הון	19,120		
	עודפים:	45,748		
	קרן שמורה	200,000		
	חשבון רווח והפסד — יתרת הרווח שלא יועדה	11,890		
		211,890		
		2,310,502		
	התחייבויות לזמן ארוך:			
	אגרות חוב מובטחות ע"י שעבוד שוטף על חלק מרכוש הבנק וצמודות למדד יוקר המחיה:			
	נושאות רבית 6%, 1964—1973, סדרה 1	900,000		
	נושאות רבית 5 1/2%, 1970—1981, סדרה 2	—		
	נושאות רבית 5 1/2%, 1971—1982, סדרה 3	—		
	הפרשי הצמדה שנצטברו	900,000		
		125,686		
		1,025,686		
	פקדונות למתן הלוואות:			
	האוצר של מדינת ישראל, כולל סך 4,119,596 ל"י	19,442,870		
	מובטח בשעבודים שוטפים בסך 5,198,323 ל"י	2,507,275		
	משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	195,906		
	מוסד כספי	22,146,051		
	התחייבויות אחרות:			
	האוצר של מדינת ישראל	371,791		
	משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ	38,432		
	מוסד בנקאי — פקדון למתן הלוואה	700,000		
	זכאים שונים, עודפי תוספת הצמדה (נטו), הפרשה למסים, דיבידנד מוצע ויתרות זכות (כולל חברת בת בסך 9,386 ל"י)	666,046		
		1,776,269		
	חשבונות מקבילים:			
	ערבויות שניתנו וחשבונות אחרים	742,648		
		28,001,156		

1. להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער 1.00 דולר = 1.80 ל"י לשער החליפין הנוכחי (1.00 דולר = 3.00 ל"י) יועדה „קרן הצמדת הון“.
2. סכום הנכסים הצמודים למדד יוקר המחיה עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות כאמור.
3. הערה בהתאם לסעיף (5) 107 מפקדות החברות 1929—1936:
4. חברת הבת נרשמה ביום 23 ליולי 1965 טרם עשתה פעולות עסקיות ולא ערכה דו"ח כספי.

(—) י. לסלוי

(—) א. מלמד

(—) ד"ר ד. מריץ

חברי מועצת המנהלים

STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR
ENDED DECEMBER 31, 1965.
(In Israel Pounds)

Previous Year		IL.	IL.
	INCOME:		
	Interest, Commission and Linkage		
1,205,956	Differentials received		1,606,829
	EXPENSES:		
618,915	Interest and Linkage Differentials paid	810,871	
* 260,879	General and Administrative Expenses	309,407	
879,794			1,120,278
326,162	OPERATING INCOME		486,551
	OTHER CHARGES:		
	Amortization of:		
2,000	Preliminary and Organization Expenses	2,000	
16,122	Expenses re. Increase of Capital	16,713	
1,090	Debenture Issue Expenses	21,780	
19,212		40,493	
—	Decrease of Value of Investments	10,193	
* 19,212			50,686
306,950	NET INCOME BEFORE PROVISION FOR TAXES ON INCOME		435,865
	Provision for Taxes on Income, (Incl. provision for previous years		
123,000	IL. 41,000.—)		212,000
183,950	NET INCOME FOR THE YEAR		223,865
	STATEMENT OF SURPLUS AS AT DECEMBER 31, 1965		
57,815	Balance at Beginning of the year		11,890
183,950	Add — Net Income for the year		223,865
241,765			235,755
	Deduct:		
36,278	Interim Dividend for the year 1965, Gross	83,180	
	Final Dividend for the year 1965, Gross — proposed for payment, subject to the approval of the General Meeting	83,180	
93,597	Appropriation to Reserve Fund	50,000	
100,000			216,360
229,875	UNAPPROPRIATED BALANCE		
11,890	at the end of the year		19,395

*) Reclassified.

חשבון רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1965
(כלירות שלמות)

		31.12.1964
הכנסות:		
1,606,829	מרבית, עמלות והפרשי הצמדה	1,205,956
	הוצאות:	
810,871	רבות, עמלות והפרשי הצמדה ששולמו	618,915
309,407	הוצאות ההנהלה וכלליות	260,879
1,120,278		879,794
486,551	רווח עסקי	* 326,162
	הוצאות אחרות:	
2,000	הפחתת הוצאות יסוד וארגון החברה	2,000
21,780	הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב	1,090
16,713	הפחתת הוצאות גיוס והגדלת הון הבנק	16,122
10,193	הפחתת ערך השקעות	—
50,686		* 19,212
435,865	רווח נקי לפני מסים על ההכנסה	306,950
	מסים על ההכנסה — הפרשה (כולל עבור	
212,000	שנים קודמות 41,000 ל"י)	123,000
223,865	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר מלעיל	183,950
	חשבון יעוד הרווחים	
11,890	יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1965	57,815
223,865	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר מלעיל	183,950
235,755		241,765
	פחות:	
50,000	העברה לקרן שמורה	100,000
83,180	דיבידנד ביניים לשנת 1965, ברוטו	36,278
	דיבידנד סופי לשנת 1965, ברוטו —	
83,180	מוצע לתשלום	93,597
216,360		229,875
19,395	יתרת הרווח שלא יועדה	11,890

* מוין מחדש

(In Israel)

Pounds)

31.12.1964	IL.	IL.
IL.		
225,925		
266,468		
700,000		
* 180,664		
1,147,132		
1,373,057		
* 27,587		
25,664,222		
25,664,222		
21,737		
6,649		
9,810		
133,279		
22,167		
171,905		
742,648		
28,001,156		
CURRENT ASSETS:		
Cash on hand and at Banks	492,066	
Accounts Receivable:		
The Accountant General of the		
Government of Israel	186,161	
Short-Term Loans	350,000	
Sundry	562,956	
	1,099,117	
INVESTMENTS:		
Securities, at Cost or market whichever is lower,		
incl. Subsidiary Company IL. 9,990.—		1,591,183
		27,384
LOANS:		
Dwellers, Housing enterprises and others,		
secured by mortgages, by undertaking to		
register mortgages, other securities and		
in part fully or partially guaranteed by		
third party (including short term credits)	34,019,225	
Deposit with the Treasury of the		
Government of Israel	793,728	
		34,812,953
FIXED ASSETS:		
Furniture and Office Equipment at cost —		
less Reserve for Depreciation		44,114
DEFERRED EXPENSES: — Less Amortization		
Preliminary and Organization Expenses	4,649	
Debentures' issue expenses	217,275	
Preference Shares' issue expenses	122,472	
Leasehold improvements	24,500	
		368,896
RECEIVERS OF GUARANTEES AND OTHER		
ACCOUNTS (Per Contra)		837,233
		37,681,763

- Reclassified.

NOTES TO THE BALANCE SHEET:

1. Balances in foreign currency are stated at the official rate of exchange (U. S. \$ 1.00 = IL. 3.00).
2. Most of the Loans (granted) and the Long Term Loans (received) are linked to the Cost of Living Index.
Balances linked to the Cost of Living Index are adjusted in the Balance Sheet as per Index for November 1965 (previous year — November 1964).
3. Dollar — Linked Share Capital is stated in the Balance Sheet at the rates of exchange prevailing at time of allotments.

(—) M. KELMER, Chairman of Board of Directors

(—) S. CHAIMOWITZ. Managing Director

31.12.1964		IL.	IL.
IL.	CURRENT LIABILITIES:		
371,791	The Treasury of the Government of Israel	341,180	
* 38,432	Mish'ab Housing, Building and Development Company Ltd.	33,237	
700,000	Short Term Loan from Bank	—	
	Accounts payable, Linkage Differentials (net), Provision for Taxes, Dividend Proposed and Credit Balances (incl. Subsidiary Company IL. 9,386.—)	916,586	
666,046			1,291,003
1,776,269			
	LONG TERM LOANS:		
	Debentures, secured by a floating charge on part of the Bank's Assets and linked to the Cost of Living Index:		
900,000	6 % Debentures 1964—1973, Series 1	800,000	
—	5½% Debentures 1970—1981, Series 2	2,500,000	
—	5½% Debentures 1971—1982, Series 3	3,000,000	
900,000		6,300,000	
125,686	Accumulated Linkage Differentials	362,846	6,662,846
1,025,686			
	DEPOSITS FOR GRANTING LOANS:		
	The Treasury of the Government of Israel, incl. IL. 4,119,596.— secured by a floating charge in the amount of IL. 5,198,323.—	24,089,330	
19,442,870	Mish'ab Housing, Building and Development Company Ltd.	1,994,368	
* 2,507,275	Financial Institution	244,177	26,327,875
195,906			
22,146,051			
	CAPITAL, RESERVE AND SURPLUS:	Issued and Paid up	
	Share Capital:		
	Founders' Shares of IL. 25,000 each	225,000	
225,000	Ordinary Shares of IL. 1 each	518,774	
518,774	Ordinary "A" Shares of IL. 1,000 each	298,000	
298,000	8% Cumulative Participating Preference Dollar Linked Shares of IL. 10 each	991,970	
	4½% Cumulative Participating Preference Shares of IL. 10 each	—	
991,970		2,033,744	
—			
2,033,744	Capital Linking Fund	45,748	
45,748	Applicants for Shares	213,919	
19,120	Surpluses:		
	Reserve Fund	250,000	
200,000	Balance of Unappropriated Profits	19,395	
11,890		269,395	
211,890			2,562,806
2,310,502			
	GUARANTEES GRANTED AND OTHER ACCOUNTS (Per Contra)		837,233
742,648			37,681,763
28,001,156			

* Reclassified.

The Capital Linking Fund is earmarked to adjust par value of Share-Capital allotted at the rate of exchange \$ 1.00 = IL. 1.80 to the present official rate of exchange of U.S. \$ 1.00 = 3.00.

4. The amount of Assets linked to the Cost of Living Index exceeds the amount of Liabilities linked to the Cost of Living Index.
5. Statement pursuant to section 107(5) of the Companies Ordinance 1929—1936 :
A Subsidiary Company registered on the 23rd July 1965 has not yet started business activities and no Financial Statement has been prepared.

A Subsidiary Company registered on the 23rd July 1965 has not yet started business activities and no Financial Statement has been prepared.

(—) J. LESLAU,

(—) A. MELAMED,

(—) Dr. D. MERETZ,

Directors

The paid up capital and reserves rose during 1965 to IL. 2,562,806.— as against IL 2,310,502.— in 1964.

The Authorized Capital of the Bank was enlarged during the year by IL. 2,000,000.— by creating 200,000 4½% Cumulative Participating Preference Shares of IL. 10.— each, for the purpose of allotment to the Government of Israel against conversion of deposits in the same amount. Out of this amount deposits in the amount of IL. 213,919.— have been converted before December 31, 1965 and earmarked under "Applicants for Shares". In May 1966 the Bank has allotted to the Government 4½% Cumulative Participating Preference Shares in the amount of IL. 1,545,000.—.

The Management of the Bank is pleased to stress that the increase of general expenses during 1965, as compared with 1964, amounts to only 19%, which resulted from salary raises and expenses in connection with the raising of additional capital for the Bank. As in previous years we have been able to materially enlarge the volume of business without any appreciable addition to our personnel.

The Board of Directors proposes to the Gene-

ral Meeting of Members to authorize the payment of a final 4% dividend for the year 1965 to the holders of the 8% Preference Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid, to raise the annual dividend on the Ordinary and Founders' Shares from 5% to 8% and to allocate IL. 50,000.— to the reserve fund.

During 1965 the Bank issued 2 series of Debentures, 1970—1981 and 1971—1982, bearing 5½% interest per annum and linked to the Cost-of-Living Index in the aggregate amount of IL. 5,500,000.—. Out of the proceeds of these Debentures the Bank granted loans to Municipal Authorities on the recommendation of the Government in the amount of IL. 2,000,000.— and deposited IL. 1,000,000.— with the Treasury of the State of Israel. These are two new aspects in the activities of the Bank and the management hopes to continue them.

The Management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the success of the last fiscal year.



SHLOMO CHAIMOWITZ
Managing Director

**Auditors' Report to the Shareholders and Board of Directors
of
BANK „ADANIM” MORTGAGES AND LOANS LIMITED**

*We have examined the following Financial Statements of BANK „ADANIM”
MORTGAGES AND LOANS LIMITED.*

Balance Sheet as at December 31, 1965.

Statement of Income for the year ended December 31, 1965.

Statement of Surplus as at December 31, 1965.

Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests of the accounting records and such other auditing procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion proper books of account have been kept by the Bank so far as it appears from our examination thereof.

In our opinion the said Balance Sheet and related Statements of Income and Surplus, fairly present the financial position of the Bank at December 31, 1965 and the results of its operations for the year then ended, in conformity with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceeding year.

FREIDENBERG, JOSKOWITZ & MANN
Certified Public Accountants (Isr.)

March 30, 1966

BOARD OF DIRECTORS:

MOSHE KELMER, Chairman	— Tel-Aviv
MAX BRESSLER	— Chicago, Ill.
Dr. JOSEPH BURG	— Jerusalem
SHLOMO CHAIMOWITZ	— Tel-Aviv
MAX COHEN	— Chicago, Ill.
ABE EISENSTEIN	— Chicago, Ill.
NAPHTALY FEINGOLD	— Tel-Aviv
MEYER GASNER	— Toronto
JACOB GEFEN	— Tel-Aviv
YONA GREEN	— Tel-Aviv
ALBERT L. KANTOR	— New York
MILTON J. KRENSKY	— Chicago, Ill.
MOSHE KRONE	— Tel-Aviv
SAMSON KRUPNICK	— Savion
MANFRED LEHMAN	— New York
JACOB LESLAU	— Tel-Aviv
JACOB M. LOWY	— Montreal
MOSHE MANN	— Tel-Aviv
AVRAHAM MELAMED	— Tel-Aviv
Dr. DAVID MERETZ	— Jerusalem
JOSEF M. NASS	— Tel-Aviv
Dr. TIBOR ROSENBAUM	— Geneve
PAUL ROSENBERG	— Chicago, Ill.
ITZCHAK SHEFFER	— Tel-Aviv
ITZCHAK SAFT	— Tel-Aviv
SHLOMO Z. SHRAGAI	— Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	— Montreal
MORRY WINGOLD	— Toronto
FRANZ WINKLER	— New York

ANNUAL REPORT 1965

The Management of the Bank takes pleasure in presenting herewith the Annual Report for the year 1965 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1965, the Statement of Income for the year ended December 31, 1965 and the Statement of Surplus as at December 31, 1965.

1965 was marked by a wave of wage claims in all branches of the economy causing a general rise of prices. Full employment was maintained almost until the end of the year when signs of unemployment in certain sectors of the economy, especially in the building sector, started to appear on the horizon.

At the end of 1964 the Government of Israel decided to restrict building activities as a part of its general policy of restraining economic activities in order to prevent inflation. During the second half of 1965 the building sector was hit by a slump, exceeding the restrictions imposed by the Government, caused by a decline in demand for dwellings. Consequently the commencement of new buildings and also the completion of buildings which began in 1964 were considerably reduced. A stock of vacant apartments and a shortage in working capital caused a decline in prices below the level of the previous year.

While the trend of decreased economic activity will, according to all expectations, continue in 1966 and no considerable increase in demand for new high standard urban apartments is to be expected, the building industry will continue its activities. The Government of Israel budget for the year 1966/1967 has earmarked considerable amounts for preparing a reserve of dwellings for new immigrants, for newly wed couples, for

improvement of housing conditions of large families and for slum clearance.

Bank "Adanim" is active mainly in financing this type of building projects.

Notwithstanding the difficulties in the housing sector, which have naturally caused certain restrictions in the activities of the Mortgage Banks in Israel, Bank "Adanim" retained in 1965 an appreciable rate of growth and development, as is reflected from the following data:

The net assets of the Bank as at December 31, 1965 rose to Israeli Pounds (IL) 37,681,763.— as against IL. 28,001,156.— as at December 31, 1964, an increase of approximately 34%.

The amount of outstanding loans as at December 31, 1965 rose to IL. 34,812,953.— as against IL. 25,644,222.— in 1964, an increase of approximately 36%.

Deposits made by the Government of Israel for the purpose of permitting the Bank to expand its mortgage loans rose during 1965 to IL. 24,089,330 as against IL. 19,422,890.— in 1964, an increase of approximately 24%.

The net income of the Bank before provision for taxes on income, rose to IL. 435,865.— as against IL. 306,950.— in the year ended December 31, 1964, a growth of approximately 42%.

The net income after provision for taxes on income, rose to IL. 223,865.— as against IL. 183,950.— in the year ended December 31, 1964, which represents a growth of approximately 21%. The relatively small growth in this item was caused by the payment of IL. 41,000.— to the income tax authorities as differentials arising from non deductible expenses in previous years up to 1964.

בנק אדנים
למשכנתאות והלוואות בע"מ



BANK ADANIM
MORTGAGES AND LOANS LIMITED

דיו וחשבון
לשנת 1964

ANNUAL
REPORT
1964

דין וחשבון לשנת 1964

הנהלת הבנק מתכבדת למסור בזה את המאזן ליום 31.12.64, את חשבון הרווח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת העסקים 1964, שהיא השנה הששית לקיום הבנק.

ענף הבניה הוסיף לתפוס בשנת 1964 את המקום הראשון במשק הישראלי ולפי האומדן גדל היקף ההשקעות בבניה בשנה החולפת ב-7% לעומת השנה הקודמת והגיע לסך 1,350 מיליון ל"י בערך.

במדינת ישראל, הקולטת עליה גדולה והמפתחת איוורים חדשים, מהווה ענף הבניה את עמוד השדרה של הפעילות המשקית. שלא כבמדינות בעלות אוכלוסיה יציבה מהווה הבניה למגורים ולשרותים חיוניים לא רק מקור לתעסוקה אלא תנאי ראשון לפיתוח המשק ולביסוסו.

בשנת 1964 חלו שינויים מסוימים בהערכת מקומו של ענף הבניה במשק הישראלי. חוגים כלכליים החלו לגלות דאגה נוכח הגידול המתמיד בהיקף הבניה במשק הסובל מחוסר בידים עובדות, מביקוש מוגבר של מוצרי צריכה ומעליה מתמדת ברמת החיים. הם הצביעו על סכנות האינפלציה שבהתפתחות זו והממשלה החליטה על מדיניות של צמצום הגידול בהיקף הבניה, כחלק ממדיניות כללית של ריסון הפעילות המשקית.

גם הבנקים למשכנתאות קבלו על עצמם להשתלב במדיניות זו על ידי המגעות ממתן הלוואות, מתוך האמצעים שלהם, מעל לסכום של—10,000 ל"י ליחידת דיור.

מבלי להכנס להערכה של מדיניות זו מבחינת תועלתה למשק הישראלי ומידת יעילותם של האמצעים להגשמתה ברור כי אין היא מקטינה את הצורך בשירותם של הבנקים למשכנתאות במימון הבניה. הצורך בדיור לעולים חדשים, לזוגות צעירים, לחיסול משכנות העוני, שהם מנת חלקם של רבים מתושבי המדינה, ולכסוי הבלאי הרגיל במשק הדיור יחייב בניה בהיקף רחב. הצמצום יתבטא בעיקר בשטח בניית מותרות ובניני צבור שאין בנק "אדנים" פעיל בו.

את שנת העסקים 1964, הששית למן הווסדו של הבנק, אפשר לראות כפתיחה של תקופה חדשה, תקופת ההתבססות, אחרי חמש שנים של הנחת יסודות. היא הצטיינה לא רק בגידול מרשים של היקף המאזן ושל תיק ההלוואות אלא גם ברווחי הבנק והוכיחה כי הבנק צועד בצעדים בטוחים לקראת שתי המטרות שלו: שירות למשתכן ותשואה סבירה למשקיע, כפי שמראים המספרים דלהלן:

המאזן לסוף שנת 1964 מסתכם בסך —28,001,156 ל"י לעומת —18,685,031 ל"י בסוף שנת 1963, המהווה גידול של 50% לערך.
ההון העצמי והתקבולים גדלו באותה תקופה מסך —1,929,612 ל"י לסך —2,310,502 ל"י, המהווה גידול של 20% לערך.

מועצת המנהלים

משה קלמר, יו"ר	—	תל-אביב
אבא איזנשטיין	—	שיקגו
ד"ר יוסף בורג	—	ירושלים
מקס ברסלר	—	שיקגו
מאיר גסנר	—	מורנוסט
יעקב גפן	—	תל-אביב
יונה גרין	—	תל-אביב
מורי וינגולד	—	טורונטו
פרנץ וינקלר	—	ניו-יורק
יצחק זפט	—	תל-אביב
שלמה חיימוביץ	—	תל-אביב
שאול סרנופסקי	—	מונטריאל
מקס כהן	—	שיקגו
מנפרד ליהמן	—	ניו-יורק
יעקב מ. לואי	—	מונטריאל
יעקב לסלוי	—	תל-אביב
אברהם מלמד	—	תל-אביב
משה מן	—	תל-אביב
ד"ר דוד מרץ	—	ירושלים
יוסף מ. נס	—	תל-אביב
נפתלי פינגולד	—	תל-אביב
אלברט ל. קנטור	—	ניו-יורק
משה קרונה	—	תל-אביב
שמעון קרופניץ	—	שיקגו
מילטון י. קרינסקי	—	שיקגו
ד"ר טיבור רוננבוים	—	גינה
פאול רוננברג	—	שיקגו
יצחק שפר	—	תל-אביב
שלמה זלמן שרגאי	—	ירושלים

תיק ההלוואות של הבנק הסתכם בשנת המאזן בסך — 25,664,222 ל"י לעומת — 16,788,333 ל"י ב-1963, המהווה גידול של 52% לערך. פקדונות האוצר עלו בשנת המאזן לסך — 19,442,870 ל"י לעומת — 12,075,520 ל"י בשנת 1963 — עליה ב-38% בקירוב. הרווח העסקי של הבנק לשנת 1964, לפני הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 306,950 ל"י לעומת — 212,433 ל"י בשנת 1963, המהווה עליה ב-44% לערך.

הרווח הנקי אחרי הפרשה למס הכנסה, הסתכם בסך — 183,950 ל"י לעומת — 125,433 ל"י בשנת 1963, עליה של 47% לערך. מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לשלם בעד שנת העסקים 1964 דיבידנד בשיעור של 8% לבעלי מניות הבכורה ו-5% לבעלי המניות הרגילות ומניות היסוד, בנוסף להפרשה לקרן השמורה בסך — 100,000 ל"י. גידול רווחי הבנק מאפשר להגדיל את הדיבידנד לבעלי המניות הרגילות ומניות היסוד מ-4% ל-5% מתוך מגמה להעלות את התשואה על כל המניות לרמה סבירה. ההנהלה מציינת בסיפוק כי התוצאות התפעוליות של הבנק גדלו בשנת 1964 בשעור של 15% בלבד וזה בעיקר בסעיפים הנוגעים לעליה המקובלת בשכר העובדים, הוצאות גיוס הון ושיפור משרדי הבנק. למרות הגידול הניכר בהיקף העסקים לא היה כמעט גידול בכח האדם של הבנק. הנהלת הבנק, מעודדת מהתוצאות של שנת העסקים 1964, צופה באימון לקראת הבאות וכשליחיה הנאמנים של בעלי המניות היא ממשיכה לחתור לקראת הישגים נוספים בביסוסו של הבנק, בהרחבת שירותיו ובשיפור הרווחיות. תחזית העסקים של הבנק לשנת 1965 מראה על גידול נוסף בתיק ההלוואות. במסגרת ההסכם הקיים עם חברת "משהב" יתן הבנק בשנה זו משכנתאות חדשות בסך כ-10 מיליון ל"י, מתוך זה כ-2 מיליון ל"י מאמצעיו העצמיים והיתר מפקדונות הממשלה וחברת "משהב". כן אישר הבנק הלוואות ארוכות מועד לרשויות מקומיות בסך 1 מיליון ל"י, לפי המלצת הממשלה. למימון פעולות אלו הנפיק הבנק בחודש פברואר 1965 אגרות חוב 5½%, 1970—1981, צמודות למדד יוקר המחיה, בסך 2½ מיליון ל"י. הסכום כולו נחתם ונפרע תוך חודש אחד. ביצוע ההסכם עם האוצר של מדינת ישראל להמיר 2 מיליון ל"י מתוך פקדונות הממשלה בבנק במניות בכורה 4½% נתעכב זמנית מטעמים טכניים. הוא יבוצע בשנה זו ויעלה את הון המניות של הבנק לסך — 4,000,000 ל"י. תודת ההנהלה שלוחה לכל חברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ ולחבר העובדים אשר במסירותם לתפקידם תרמו במישרין להשגיו של הבנק ולתוצאות המשיגות רצון של שנת העסקים 1964.



שלמה חיימוביץ
המנהל

דו"ח המבקרים

לבעלי המניות של בנק "אדנים"
למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל

בקרנו את המאזן המצורף של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בערבון מוגבל ליום 31 בדצמבר 1964. וחשבון רווח והפסד המצורף אליו. קבלנו את כל הידיעות והביאורים, אשר לפי מיטב ידיעתנו והכרתנו היו דרושים למטרת הבקורת הזאת. לדעתנו, ספרי החשבונות של הבנק, במדה שנראה מתוך בדיקתם התנהלו באופן תקין. המאזן וחשבון רווח והפסד הנ"ל מתאימים לספרים. לדעתנו, ולפי מיטב הידיעות והביאורים שקבלנו, המאזן מראה אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר 1964 וחשבון רווח והפסד משקף בצורה נאותה את תוצאות פעולותיו העסקיות בשנה שנסתיימה בתאריך המאזן.

פרידנברג, יוסקוביץ את מן
רואי חשבון

6 באפריל 1965.

בנק אדנים למשכנתאות

מאזן ליום 31

(בלירות)

והלואות בערבון מוגבל

בדצמבר 1964

(שלמות)

		31.12.1963			31.12.1963
הלוואות:			הון, קרנות ועודפים:		
נגד משכנתאות, התחייבויות לרשום משכנתאות, בטחונות אחרים ועל אחריות צד שלישי, במלואו או בחלקו (כולל אשראי ביניים)		16,788,333	הון המניות:		
רכוש שוטף:			מניות יסוד בנות — 25,000 ל"י		225,000
קופה ובנקים		226,538	מניות רגילות בנות — 1 ל"י		518,774
ניירות ערך, לפי העלות, כולל תשלומים ע"ח		100,342	מניות רגילות א' בנות — 1,000 ל"י		298,000
חייבים:			מניות בכורה 8% מצטברות משתתפות בדיבידנד		
משרד האוצר — החשב הכללי		216,868	צמודות דולר בנות — 10 ל"י		157,360
הלוואות לזמן קצר		—			1,199,134
אחרים		177,341	קרן הצמדת הון		94,104
		394,209	תקבולים ע"ח מניות שטרם הוקצו		478,559
		721,089	קרן שמורה		100,000
			חשבון רווח והפסד:		
			יתרה שלא יועדה		57,815
					1,929,612
רכוש קבוע:			התחייבויות לזמן ארוך:		
רהיטים וציוד משרדי, לפי העלות בנכחי פחת		14,594	אגרות חוב 6%, 1964—1973, מובטחות בשעבוד שוטף		1,098,830
הוצאות להפחתה:			פקדונות למתן הלוואות:		
לאחר הפחתה			האוצר של מדינת ישראל, כולל סך 2,395,000 ל"י		12,075,520
הוצאות יסוד וארגון הבנק		8,649	מובטח בשעבודים שוטפים בסך — 5,198,323 ל"י		1,303,334
הוצאות הנפקת אגרות חוב		10,000	משהב חברה לשכון, בנין ופתוח בע"מ		100,548
הוצאות הנפקת מניות בכורה		106,398	מוסד כספי		14,578,232
שיפוצים במושכר		—	התחייבויות אחרות:		
		125,047	האוצר של מדינת ישראל		144,727
			משהב חברה לשכון, בנין ופתוח בע"מ		554,176
			מוסד בנקאי — הלוואה לזמן קצר		—
			זכאים שונים, עודפי תוספת הצמדה (נטו), דיבידנד		442,316
			מוצע, הפרשה למסים ויתרות זכות		1,141,219
חשבוניות מקבילים:			חשבוניות מקבילים:		
מקבלי ערבויות וחשבוניות אחרים		1,035,968	ערבויות שנתנו וחשבוניות אחרים		1,035,963
		18,685,031			18,685,031

- הערות המנהלים למאזן:**
1. יתרות במטבע זר רשומות לפי השער 1.00 דולר = 3.00 ל"י.
 2. מרבית ההלוואות וההתחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד יוקר המחיה. היתרות הצמודות הותאמו במאזן לפי המדד לחדש נובמבר 1964. (1963 — נובמבר 1963).
 3. מניות צמודות דולר רשומות לפי שערי המרת המטבע בתמורתם הוקצה ההון ושהיו קיימים במועדי ההקצאות.
- להתאמת הערך הנקוב של הון המניות אשר הוקצה לפי השער 1.00 דולר = 1.80 ל"י לשער החליפין הנוכחי (1.00 דולר = 3.00 ל"י) יועדה „קרן הצמדת הון“.
- (—) **מ. קלמר** יו"ר מועצת המנהלים
- (—) **ש. חיימוביץ** חבר מועצת המנהלים — מנהל

4. כיום הנכסים הצמודים למדד יוקר המחיה עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות כאמור.
 5. לאחר תאריך המאזן קבל הבנק שומות עבור השנים הקודמות לפיהן הוא נדרש לשלם מס הכנסה נוסף בסך 40,000 ל"י בגין הוצאות שלדעת שלטונות המס אין להתיר נכיון.
- הבנק הגיש השגה על השומות האמורות ולא רשם הפרשה בגין המס השנוי במחלוקת.

(—) **י. לסלוי**
 (—) **א. מלמד**
 (—) **ד"ר ד. מרץ**

חברי מועצת המנהלים

STATEMENT OF INCOME FOR THE YEAR
ENDED DECEMBER 31, 1964.
(In Israel Pounds)

31.12.1963		
	INCOME	
	INCOME : from Interest on Loans and Commission Earned in connection with guarantees and Linking Differences	1,205,956
(* 915,430)		
	EXPENSES	
	INTEREST & COMMISSION and Linking Differences paid	618,915
(* 464,066)		
223,760	GENERAL & ADMINISTRATIVE EXPENSES	256,874
687,826	Total Expenses	875,789
227,604	OPERATIONS INCOME	330,167
	OTHER DEDUCTIONS:	
	Depreciation of Furniture & Fixtures & Leasehold improvements	4,005
1,238		
	Preliminary & Organization Expenses : Amount written off	2,000
2,000		
11,826	Expenses re. Increase of Capital	17,212
107	Loss of Sale of Printing Machine	—
15,171		23,217
	NET INCOME BEFORE PROVISION FOR TAXES ON INCOME	306,950
212,433		
87,000	PROVISION FOR TAXES ON INCOME	123,000
125,433	NET INCOME FOR THE YEAR	183,950
	STATEMENT OF SURPLUS AS AT DECEMBER 31, 1964.	
46,025	Balance at Beginning of the year	57,815
	Balance of Final Dividend for the year 1962 as per Approval of the General Meeting	—
16,202		
62,227		57,815
125,433	Add — Net Income for the year	183,950
187,660	T o t a l	241,765
	Deduct :	
9,982	Interim Dividend for the year 1964 Gross	36,278
	Proposed Final Dividend for the year 1964, Subject to the Approval of the General Meeting	93,597
49,863		
70,000	Appropriation to Reserve Fund	100,000
129,845		229,875
57,815	Unappropriated Balance at the end of the year	11,890

*) Reclassified

חשבון רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1964
(בליירות שלמות)

		31.12.1963
	הכנסות :	
1,205,956	מרבית, עמלות והפרשי הצמדה	(* 915,430)
	הוצאות :	
618,915	רבות, עמלות והפרשי הצמדה ששולמו	(* 464,066)
256,874	הוצאות ההנהלה וכלליות	223,760
875,789		687,826
330,167	רווח עסקי	227,604
	הוצאות אחרות :	
4,005	פחת רהיטים וציוד משרדי והפחתת שיפוצים	1,238
2,000	הפחתת הוצאות יסוד וארגון החברה	2,000
17,212	הוצאות גיוס והגדלת הון החברה	11,826
—	הפסד ממכירת ציוד משרדי	107
23,217		15,171
306,950	רווח נקי לפני מסים על ההכנסה	212,433
123,000	מסים על ההכנסה — הפרשה	87,000
183,950	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר להלן	125,433
	חשבון יעוד הרווחים	
57,815	יתרת הרווח ליום 1 בינואר 1964	46,025
—	יתרת דיבידנד סופי לשנת 1962—לפי החלטת האסיפה הכללית	16,202
183,950	רווח נקי בשנת החשבון, מועבר מלעיל	125,433
241,765		187,660
	פחות —	
100,000	העברה לקרן שמורה	70,000
36,278	דיבידנד ביניים לשנת 1964, ברוטו	9,982
	דיבידנד סופי לשנת 1964, ברוטו —	
93,597	מוצע לתשלום	49,863
229,875		129,845
11,890	יתרת הרווח שלא יועדה	57,815

(*) מרין מחדש

BANK ADANIM MORTGAGES

BALANCE SHEET AS AT

(In Israel

& LOANS LIMITED

DECEMBER 31, 1964

(Pounds)

31.12.1963 IL.	ASSETS:	IL.	IL.
	CURRENT ASSETS:		
226,538	Cash on hand and at Banks	225,925	
100,342	Securities, at cost, including payments on account	59,128	
	Accounts Receivable:		
216,868	The Accountant General of the Government of Israel	266,468	
—	Short-Term Loans	700,000	
177,341	Sundry	140,123	
394,209			
721,089			
	Total Current Assets	1,115,591	1,400,644
	LOANS:		
	Secured by mortgages, by undertaking to register mortgages, other securities and fully or partially guaranteed by third party (including short term credits)		25,664,222
16,788,333			
	FIXED ASSETS:		
	Furniture and Office Equipment at cost— less Reserve for Depreciation		21,737
14,394			
	DEFERRED EXPENSES:		
	Preliminary and Organization Expenses, less amount written off	6,549	
8,649			
10,000	Debentures' issue expenses	9,810	
	Preference Shares' issue expenses less amount written off	133,279	
106,398			
—	Leasehold improvements	22,167	
125,047			
			171,905
	RECEIVERS OF GUARANTEES AND OTHER ACCOUNTS (Per Contra)		742,648
1,035,968			
18,685,031			28,001,156

31.12.1963 IL.	CURRENT LIABILITIES:	IL.	IL.
144,727	The Treasury of the Government of Israel	371,791	
554,176	Mish'ab Housing, Building & Development Company Ltd.	647,019	
—	Short Term Loan from Bank	700,000	
	Accounts payable, Excess of linking additions (net), Provision for Taxes, Dividend Proposed and Credit Balances	666,016	
442,316			
1,141,219	Total Current Liabilities		2,384,856
	LONG TERM LOANS:		
1,098,830	6% Debentures, 1964/1973, secured by a floating charge	1,025,686	
	Deposits for Granting Long Term Loans: The Treasury of the Government of Israel, including IL. 2,395,000 secured by floating charges amounting to IL. 5,198,323	19,442,870	
12,075,520			
1,303,334	Mish'ab Housing, Building and Development Company Ltd.	1,898,688	
100,548	Financial Institute	195,906	
14,578,232	Total Long Term Loans		22,563,150
	CAPITAL AND SURPLUS:		
	Share Capital: <i>Authorized</i>	<i>Issued and Paid up</i>	
	Founders' Shares of IL. 25,000 each	225,000	
225,000			
518,774	Ordinary Shares of IL. 1 each	518,774	
	Ordinary "A" Shares of IL. 1,000 each	298,000	
298,000			
	8% Cumulative Preference Dividend Participating Dollar Linked Shares of IL. 10 each	991,970	
157,340			
1,199,134		2,033,744	
94,104	Capital Linking Fund	45,748	
478,559	Receipt on account of Shares not yet allotted	19,120	
100,000	Reserve Fund	200,000	
	Profit and Loss Account:		
57,815	Balance of Unappropriated Profits	11,890	
1,929,612			2,310,502
	GUARANTEES GRANTED AND OTHER ACCOUNTS (Per Contra)		742,648
1,035,968			
18,685,031			28,001,156

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS AS AT DECEMBER 31, 1964

1. Balances in foreign currency are stated at the official rate of exchange prevailing at the Balance Sheet date (U. S. \$1.00 = IL. 3.00)
2. Most of the Loans (granted) and the Long Term Loans (received) are linked to the Cost of Living Index.
Balances linked to the Cost of Living Index are stated in the Balance Sheet as per Index for November 1964 (previous year — November 1963).
3. Dollar — Linked Share Capital is stated in the Balance Sheet at the conversion rates of the currency prevailing at time of allotments.
The Capital Linking Fund was earmarked to adjust per value of Share Capital to the present official rate of exchange of U. S. \$1.00 = IL. 3.00,

(—) M. KELMER, Chairman of the Board of Directors

(—) S. CHAIMOWITZ, Managing Director

4. The amount of Assets linked to the Cost of Living Index exceeds the amount of Liabilities linked to the Cost of Living Index.
5. After the Balance Sheet date the Bank has received assessments for previous years in which the Income Tax Authorities have demanded additional Income Tax amounting to IL. 40,000 due to expenses that in their opinion were not deductible for tax purposes.
The Bank has forwarded an objection to the Income Tax Authorities and did not create a provision for the additional tax demanded.

(—) J. LESLAU
(—) A. MELAMED
(—) Dr. D. MERETZ } *Directors*

IL. 12,025,520.— in 1963, an increase of approximately 38%.

The net income of the Bank before provision for taxes on income, rose to IL. 306,949.— as against IL. 212,433.— in the year ended December 31, 1963, a growth of approximately 44%.

The net income after provision for taxes on income, rose to IL. 183,950.— as against IL. 125,433.— in the year ended December 31, 1963, which represents a growth of approximately 47%.

The management of the Bank is pleased to stress that the increase of general expenses during 1964, as compared with 1963, amount to only 15%, which, of course, is substantially less than the augmentation of the volume of business and is in large part responsible for the growth in the profitability of our operations. In this connection it should be noted that we have been able to materially enlarge the volume of the Bank's activities without any appreciable addition to our personnel. (The increase in expenses largely resulted from customary salary raises, expenses in connection with the raising of additional capital for the Bank, as discussed below, and desirable improvements in the offices of the Bank).

Encouraged by the results of our operations in 1964, management is looking forward with confidence to the future. With the interest of the Shareholders in mind, management is continuing its efforts to increase the volume of our business, improve our service and raise our profits.

All signs indicate that 1965 will evidence further progress by the Bank.

Pursuant to an agreement with the "MISHAB" Housing Company new mortgage loans of approximately IL. 10 million will be granted during the year. Of this amount IL. 2 million will come from existing funds of the Bank and 8 million from deposits

made by the Government and by "MISHAB" The Bank has also agreed to make long-term loans to municipalities on the recommendation of the Government of Israel, in the amount of IL. 1,000,000.—.

To meet our existing loan commitments and help in our expansion, the Bank recently issued in Israel IL. 2,500,000.— 5½% Debentures which are linked to the cost-of-living index. These debentures were fully subscribed and sold within one month.

The implementation of the agreement with the Treasury of the Government of Israel to convert deposits in the amount of IL. 2,000,000.— into 4½% Preference Shares, which was reached a year ago, has been temporarily delayed, for technical reasons, but we anticipate that this agreement will be finalized during the current year.

The Board of Directors proposes to the General Meeting of Members to authorize the payment of a final 4% dividend for the year 1964 to the holders of the 8% Preference Shares, in addition to the 4% interim dividend which has already been paid.

The Board of Directors also proposes to the General Meeting to raise the annual dividend on the Ordinary and Founders Shares from 4% to 5%.

The management wishes to express its thanks to the members of the Board of Directors in Israel and abroad and to the Staff of the Bank whose devotion and efficiency have greatly contributed to the success of the last fiscal year.



SHLOMO CHAIMOWITZ
Managing Director

Report of Independent Public Accountants to the Shareholders and Board of Directors

We have examined the following financial statements of BANK
"ADANIM" MORTGAGES AND LOANS LIMITED:

Summary of Earnings for the year ended December 31, 1964.

Balance Sheet as at December 31, 1964.

Statement of Profit and Loss for the year ended December 31, 1964.

Statement of Surplus as at December 31, 1964.

Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests of the accounting records and such other auditing procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion the above mentioned financial statements, together with the notes attached to the Balance Sheet, present fairly the financial position of the Bank as at and for the period stated on the financial statements, and the above mentioned summary of earnings present fairly the data set forth therein, all in conformity with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

FREIDENBERG, JOSKOWITZ & MANN
Certified Public Accountants (Isr.)

April 6, 1965.

BOARD OF DIRECTORS

MOSHE KELMER, Chairman	— Tel-Aviv
MAX BRESSLER	— Chicago, Ill.
Dr. JOSEPH BURG	— Jerusalem
SHLOMO CHAIMOWITZ	— Tel-Aviv
MAX COHEN	— Chicago, Ill.
ABE EISENSTEIN	— Chicago, Ill.
NAPHTALY FEINGOLD	— Tel-Aviv
MEYER GASNER	— Toronto
JACOB GEFEN	— Tel-Aviv
YONA GREEN	— Tel-Aviv
ALBERT L. KANTOR	— New York
MILTON J. KRENSKY	— Chicago, Ill.
MOSHE KRONE	— Tel-Aviv
SAMSON KRUPNICK	— Chicago, Ill.
MANFRED LEHMAN	— New York
JACOB LESLAU	— Tel-Aviv
JACOB M. LOWY	— Montreal
MOSHE MANN	— Tel-Aviv
AVRAHAM MELAMED	— Tel-Aviv
Dr. DAVID MERETZ	— Jerusalem
JOSEF M. NASS	— Tel-Aviv
Dr. TIBOR ROSENBAUM	— Geneve
PAUL ROSENBERG	— Chicago, Ill.
ITZCHAK SAFT	— Tel-Aviv
ITZCHAK SCHEFFER	— Tel-Aviv
SHLOMO Z. SHRAGAI	— Jerusalem
SAUL TARNOFSKY	— Montreal
MORRY WINGOLD	— Toronto
Dr. FRANZ WINKLER	— New York

ANNUAL REPORT 1964

The management of the Bank takes pleasure in presenting to you herewith its Annual Report for the year 1964 together with the Bank's Balance Sheet as at December 31, 1964, the Statement of Income for the year ended December 31, 1964 and the Statement of Surplus as at December 31, 1964.

The Building industry continues to constitute the spinal column of the Israel economy. Unlike the situation in countries which have a stationary population, building for dwellings and other vital purposes is in Israel a prerequisite to the development of the country and the proper economic absorption of the ever-growing population.

The Israel building industry continued in 1964 to increase the level of its activity. Investments in this sector increased by 7% over 1963 and reached a peak of Israeli Pounds (IL.) 1,350 million.

While the need to provide proper housing for new immigrants and newly-wed couples and to erect new homes to replace slums is an accepted national goal, the Government of Israel recently adopted the policy of refraining from undue expansion of the building sector as part of its general policy of restraining economic activity in order to prevent inflation. Accordingly, it was decided to keep the rate of growth of the building sector within the limits of 5% per annum in order to make scarce manpower and financial resources available for other and more productive sectors and to ease inflationary pressures resulting from the ever-increasing demand for consumer goods. The mortgage banks were invited to contribute their share to this policy by refraining from granting loans exceeding IL. 10,000 per unit.

The restrictions requested by the Government of Israel will not, in our opinion, inter-

fere with the growth and activities of the mortgage banks in Israel. The construction of apartments for new immigrants, for providing the requirements resulting from the natural increase of population, and for the replacement of old houses will continue. The Government's proposed restrictions are principally intended to curtail the construction of luxury apartments and public buildings. Bank "Adanim" has not been active in providing financing for this type of construction. The continued growth of Bank "Adanim" will, therefore, in our opinion, not be hampered by the new governmental policy.

The fiscal year 1964, the sixth year since the establishment of the Bank, may be considered the opening of a new era, after the necessary preliminary period of initiation and gradual growth. The fiscal year 1964 has been characterized not only by a strong growth of the Bank's net assets and outstanding loans but also by appreciable increase in net income. This is demonstrated by the following data:

The net assets of the Bank as at December 31, 1964 rose to Israeli Pounds (IL.) 28,001,156.— as against IL. 18,685,031.— as at December 31, 1963, an increase of approximately 50%.

The amount of outstanding loans as at December 31, 1964 rose to IL. 25,664,222.— as against IL. 16,788,333.— as at December 31, 1963, an increase of approximately 52%.

The paid up capital and reserves rose during 1964 to IL. 2,310,502.— as against IL. 1,929,222.— in 1963, an increase of approximately 20%.

Deposits made by the Government of Israel for the purpose of permitting the Bank to expand its mortgage loans rose during 1964 to IL. 19,422,890.— as against