

שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק אדנים - כללי

מזהה פיזי: **ג-14/6045**

מזהה פריט: 000p9sg

כתובת: 2-107-9-6-8

תאריך הדפסה 10/12/2017

19 02 00

۲۷۱ - ۳۱ - ۵۵ - ۵۵

- נציגי המדינה : 1. מ. מן, מנכ"ל טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
 2. ד. מרץ, מנהל חברות
 3.

- אחרים ה"ה : 1. ט. קלמר, תל-אביב, (יו"ר)
 2. א. אידנשטיין, שיקגו
 3. ד"ר י. בורג, ירושלים
 4. ר. בן דוד, תל אביב
 5. מ. גסנר, טורנטו
 6. י. גפן, תל - אביב
 7. מ. וינגולד, טורנטו
 8. פ. וינקלר, ניו יורק
 9. ש. חיימוביץ, רמת-גן
 10. ש. טרנופסקי, מונטריאול
 11. ט. כהן, פלורידה
 12. מ. להמן, ניו יורק
 13. ש. לוי, בארנה יצחק
 14. י. לסלוי, תל - אביב
 15. א. מלמד, ניר עציון
 16. ט. נס, תל - אביב
 17. נ. פינגולד, תל - אביב
 18. מ. קאופמן, רחובות
 19. א. קופלוביץ, בני ברק
 20. א. ל. קוטר, ניו יורק
 21. ש. קרופינק, סביון
 22. מ. י. קרינסקי, שיקגו
 23. ד"ר ט. רוזנברג, שיקגו
 24. ש. רויק, חיפה
 25. ש. ז. שרגאי, ירושלים.

- 1. The first voyage of Christopher Columbus
- 2. The discovery of America
- 3. The early years of the colonies
- 4. The struggle for independence
- 5. The American Revolution
- 6. The formation of the Constitution
- 7. The early years of the Republic
- 8. The War of 1812
- 9. The expansion of the United States
- 10. The Civil War
- 11. The Reconstruction era
- 12. The Gilded Age
- 13. The Progressive Era
- 14. World War I
- 15. The Roaring Twenties
- 16. The Great Depression
- 17. World War II
- 18. The Cold War
- 19. The Vietnam War
- 20. The 1960s and 1970s
- 21. The 1980s and 1990s
- 22. The 2000s and 2010s
- 23. The 2020s

משרד השיכון
לשכת השו"ס

20020519

אני: אילנה גיל

ר"ב צ'חאסקי המזכיר

אל בן, אלזניס - להסדוק.

היה הוא עמך יח"ב, אלא למה ע"י.

ביתם. אכ"כ

11.8.72

מכון בנק אדני
1966



מבקר המדינה

דו"ח על הביקורת
בבנק "אדנים" למשכנתאות
והלוואות בע"מ

ירושלים, תמוז תשל"ב - יולי 1972

דין וחשבון זה על בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות
בע"מ מסכם את הביקורת, שערך משרד מבקר המדינה לסירוגין
בשנים 1969 ו-1970. הדו"ח סוקר את פעולות הבנק עד סוף
1970; נהונים מסוימים עודכנו לסוף 1971.

הבנק עומד לביקורת המדינה לפי סעיף 9(5) לחוק מבקר
המדינה, השי"ח-1958 (נוסח משולב), כגוף שהממשלה
משתתפת בהנהלתו.

הממצאים, שהועלו במהלך הביקורת, הובאו לידיעתה של
הנהלת הבנק; דו"ח זה כולל את הממצאים העיקריים.

בנק "אדניס" למשכנתאות והלוואות בע"מ, (להלן - הבנק) נוסד בינואר 1959 על ידי "משכנות", חברה לייסוד שכונות דהיוח בע"מ. מאז הקמתו עוסק הבנק במתן הלוואות אפוחקאיות למשכננים, ובעיקר לרוכשי דירות ממשב, חברה לשיכון ופיתוח בע"מ, (להלן - חברה השיכון), אשר הוקמה ב-1961 כחוצאה ממיזוגה של חב' משכנות עם חברה קבלנית. מאז 1965 עוסק הבנק גם במתן הלוואות לרשויות מקומיות לצורכי פיתוח וקונסולידציה ובמתן הלוואות - בעיקר לזמן ארוך - לחברות ולמוסדות. הממשלה הצטרפה אל בעלי המניות של הבנק ב-1960, וסייעה לו במימון פעולותיו ע"י הפקדת פקדונות למתן הלוואות.

משרדי הבנק הם בחל אביב; אין לו סניפים. בסוף 1971 העסיק הבנק מלבד המנהל הכללי 17 עובדים קבועים.

הדירקטוריון, הנבחר באסיפה הכללית של בעלי המניות, מנה בעבר 29 חבר, ומאז דצמבר 1970, 31 חבר. שלושה מבין חברי הדירקטוריון מייצגים את הממשלה: עובד בכיר של משרד השיכון, המנהל הכללי של ספחות, בנק משכנתאות לישראל בע"מ ועובד מדינה בכיר בגמלאות; יתר חברי הדירקטוריון הם אנשי ציבור, מנהלים בחברת השיכון ובמוסדות כלכליים אחרים, הקשורים בתנועה מדינית, ומשקיעים המתגוררים בחו"ל, שהשתתפותם בישיבות מועטת. עם חברי הדירקטוריון נמנה גם המנהל הכללי של הבנק.

בתחילת 1965 בחר הדירקטוריון מבין חבריו ועדה הנהלה בח חמשה חברים. בשנת 1966 הוגדל מספרם לשישה חברים, ובשנת 1971 לשבעה. ועדה זו מנהלת את העסקים השוטפים של הבנק בהתאם לסמכויות המוקנות לה בחקנות ההתאגדות של הבנק ובהחלטות הדירקטוריון. אחד מחברי הוועדה נמנה עם נציגי הממשלה בדירקטוריון.

הדירקטוריון התכנס בשנים האחרונות ל-4-6 ישיבות בשנה וועדה הנהלה ל-8-14 ישיבות. השתתפות נציגי הממשלה בדירקטוריון לא הייתה מלאה,

ובחלק ניכר מהישיבות נכה רק אחד מבין שלושה חברי הדירקטוריון מטעם הממשלה. מבין חמש ישיבות, שקיים הדירקטוריון ב-1971, בשלוש ישיבות לא השתתף שום נציג מנציגי הממשלה; בישיבות אלה נתקבלו החלטות בנושאים בעלי חשיבות כגון בחירת ועדה הנהלה, בחירת יו"ר הדירקטוריון, אישור מאזן הבנק, חלוקת דיבידנד. נציג הממשלה נעדר גם מחמש מבין חשע הישיבות של ועדה ההנהלה ב-1971.

לבנק חברה בת בשם "אדניס" חברה לנאמנות ושרותים בע"מ, שפעילותה מצומצמת ומתבטאה בשנים האחרונות בעיקר בהחזקה מניות עבור אחרים. מתוך ההון הנפרע של החברה בסך 10,000 ל"י מחזיק הבנק במניות בסך 9,990 ל"י. לבנק לא היו הכנסות מחברת הבה.

מקורות המימון

הון המניות

להלן הרכב הון המניות של הבנק ל-31.12.1971 לפי סוגי מניות ולפי בעלי המניות העיקריים:

הון מניות נסרע לפי בעלים				
הון מניות רשום	ס"ה	חברת השיכון	מדינת ישראל	אחרים
ב א ל פ י ל " י				
250	225	225	-	-
750	519	219	250	50
500	298	-	250	48
1,000	1,000	-	-	1,000
2,000	1,895	-	1,895	-
4,500	3,937	444	2,395	1,098

* הופצו בשנים 1961-1964, 69,000 ל"י ערך נקוב בעת ששער המטבע היה 1 דולר = 1.80 ל"י, והיה בעת ששער היה 1 דולר = 3 ל"י.

למחזיקי מניות היסוד מוקנים 51% מכוח ההצבעה באסיפה הכללית של הבנק, והזכות למנות מחצית חברי הדירקטוריון. 49% הנוותרים מכוח ההצבעה באסיפה הכללית מוקנים למחזיקי המניות הרגילות והמניות הרגילות א" - קול אחד בגין כל 1 ל"י ערך נקוב של המניות שבידיהם. למחזיקים בשני סוגי מניות אלה גם הזכות לבחור יחד את חברי הדירקטוריון; למחזיקי מניות בכורה 8% ו-4.5% אין זכות הצבעה באסיפה הכללית.

הדיבידנד על מניות בכורה 8% צמוד לשער הדולר; במקרה של פירוק הבנק זכאים בעלי המניות מסוג זה לקבל את הסכום הנקוב של מניותיהם בצירוף הפרשים בגין שינויי שער, וזה לפני השלומים לבעלי מניות היסוד והמניות הרגילות משני הסוגים. זכויותיהם של בעלי מניות בכורה 4.5% הן פרי-פסו לזכויותיהם של בעלי מניות הבכורה 8% - למעט ההצמדה לשער המטבע.

הממשלה רכשה את המניות הרגילות והרגילות א' בשנות קיומו הראשונות של הבנק. בהחילה 1966 הוסכם בין האוצר לבנק שפקדונות הממשלה בסך 2 מליון ל"י יומרו במניות בכורה 4.5% באותו סכום. במאי 1966 הקצה הבנק לממשלה 1,545,000 ל"י מניות מסוג זה כנגד יתרת הקרן של הפקדונות, שנועדו להמרה, והוסכם, שכנגד הפרשי ההצמדה בסך 455,000 ל"י על פקדונות אלה יקצה הבנק לממשלה מניות מסוג זה בשעורים רבע שנתיים של 17,500 ל"י.

ב-31.12.1971 החזיקה הממשלה ב-61% מההון הנפרע של הבנק, 11% היו בידי חברת השיכון ו-28% בידי בעלי מניות אחרים. עקב זכויות ההצבעה העדיפות של מניות היסוד והעדר זכויות ההצבעה של מניות הבכורה, היו בידי הממשלה רק 30% מכוח ההצבעה באסיפה הכללית של הבנק לעומת 64% בידי חברת השיכון ו-6% בידי בעלי המניות האחרים. ייצוגה של הממשלה בדירקטוריון ובוועדת ההנהלה נפל בהרבה אף משיעור כוח ההצבעה שלה באסיפה הכללית של הבנק*.

בשנים הראשונות לקיומו מכר הבנק בחוץ לארץ מניות שלו במחיר ערכן הנקוב בסך 1.09 מליון ל"י. ההוצאות על גיוס ההון שם הסתכמו, לפי נחוני הבנק, ב-240,000 ל"י בקירוב - סכום שהיווה כ-22% מן הערך הנקוב של ההון שגויס. החילה הפיץ הבנק מניות רגילות ורגילות א' בסך של כ-90,000 ל"י, ולאחר מכן החל להפיץ מניות בכורה, שנשאו דיבידנד של 6%, בסך כולל של 1 מליון ל"י ערך נקוב. לאחר שהופצו מניות בכורה בערך נקוב של 160,000 ל"י, נחקבלה ב-1963 החלטה מיוחדת להעלות את הדיבידנד על מניות הבכורה ל-8%. בעקבות ההחלטה פורסם בחו"ל פרוספקט חדש, שהציע לציבור את 840,000 ל"י מניות הבכורה הנוותרות, כשהן נושאות 8% השינוי בשיעור הדיבידנד נעשה, בלא שנחקבל לכך אישור משרד האוצר בהתאם לתקנות ההגנה (כספים) 1941, והבנק קיבל את האישורים הדרושים לחילום דיבידנד במטבע חוץ לבעלי המניות בחו"ל רק לאחר השלום כופר. מניות הבכורה 8%

*בעת סיום הביקורת בבנק ניהל משרד האוצר משא ומתן על מכירת מניות הממשלה בבנק אדנים למוסד בנקאי. עד גמר הביקורת לא הושלם המשא ומתן.

רשומות למסחר בכורסה לניירות ערך בחל אביב, ונסחרות בה במטבע חוץ.
שערן בסוף 1971 היה 81% (\$ 1.93 למניה בת -10 ל"י).

סיעור הדיבידנד, ששולם לבעלי מניות היסוד והמניות הרגילות משני הסוגים לשנים 1963-1968, היה נמוך בכל השנים, פרט ל-1965, מהדיבידנד של 8%, אשר שולם בגין אוחן שנים לבעלי מניות הבכורה 8%*. הבנק השלים אח הדיבידנד על מניות רגילות ורגילות א', שהיו בידי הושבי חוץ ל-8%, ושילם להם כמו לבעלי מניות בכורה 8%, בנוסף לכך הפרשי הצמדה לשער הדולר, גם בשנים, בהן הכריז על סיעור יותר נמוך לגבי המניות שבידיהם; ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום, שהגיע להם בהתאם לסיעור שהוכרז עליו, נזקף לחובת חברה השיכון. עד סוף 1971 הצטברו הפרשים אלה לכדי 37,000 ל"י. לדעה הביקורת היה מקום לחשולם הנוסף רק במידה שהיה קיים הסכם מוקדם עם חברה השיכון והוך מתן הבהרה לבעלי המניות בארץ ובחו"ל על נסיבות חשולם זה.

אגרות חוב

הבנק מייס הון מהציבור בעיקר על ידי הנפקת אגרות חוב. עד סוף 1971 הנפיק הבנק 9 סדרות של אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ובאמצעותן גייס הבנק סכום כולל של 30.5 מליון ל"י. בעמוד הבא פרטים על סדרות אגרות החוב שהבנק הנפיק עד 12.31.1971.

אגרות החוב נמכרו בדרך כלל רשומות על שם ובנכיון של 1%; למפיצי אגרות החוב שילם הבנק עמלת הפצה של 2%, ובנוסף לכך שולמו בקשר עם ההנפקות עד 1967 דמי ייעוץ בסך כולל של 55,000 ל"י לשני בנקים מסחריים שהפיצו את אגרות החוב. כלל הוצאות ההנפקה ובתוכן הנכיון, עמלת המכירה, הוצאות ביול, שכר נאמנים וכו' הגיעו לכדי 4.5% - 5.2% מן הערך הנקוב של הסדרות השונות. לגבי אגרות חוב הנושאות 5.5% ריבית ושחקופה פיעונן נמשכת 16 - 17 שנה, מגיעה עלות ההון, על פי חישוב, שנערך על ידי משרד מבקר המדינה והמביא בחשבון את הוצאות ההנפקה, לכדי 6% לשנה (בלי הפרשי הצמדה).

*פרטים על סיעורי הדיבידנד ראה להלן, עם 30.

סוכת אגרות החוב (מחזוריים ובאלים י"י)

יחידת כללית	מחירי הנסדה שמוכר ופרס הגיוע לתקופת	היחודה בסחור 31.12.1971	סכום		ריבית %	שנות הפיוץ	שנות ההנפק	מחזור *
			שנדה פז סור 1971	סכום ההנפק				
348	148	200	800	1,000	6.0	1973/1964	1962	1
3,146	1,046	2,100	400	2,500	5.5	1981/1970	1965	2
3,920	1,160	2,760	240	3,000	5.5	1982/1971	1965	3
3,980	980	3,000	-	3,000	5.5	1983/1972	1966	5
6,468	1,468	5,000	-	5,000	5.5	1984/1973	1967	6
6,452	1,452	5,000	-	5,000	5.5	1985/1974	1968	7
4,956	956	4,000	-	4,000	5.5	1986/1975	1969	8
5,643	643	5,000	-	5,000	5.5	1988/1977	1971	9
2,154	154	2,000	-	2,000	6.0	1988/1977	1971	10
37,067	8,007	29,060	1,440	30,500				
624								
37,691								

* ריבית שנתית

* ההנפקה של סדרה מס' 4 לא יצאה לפועל.

השימוש בכספי האמיסיות מכוון על ידי משרד האוצר. במסגרת הכוונה זו הפקיד הבנק באוצר 7.5 מליון ל"י* והיתר שימש, באישור האוצר, למתן הלוואות ללווים הבאים: 1 מליון ל"י, לחברת עמידר; 9 מליון ל"י, לרשויות מקומיות; 8.5 מליון ל"י, למשתכנים; 4.5 מליון ל"י, למוסדות ולמפעלים ובכללם חברת השיכון. נגין הכספים שהופקדו באוצר מקבל הבנק השתתפות חד-פעמית בהוצאות ההנפקה בשעור 3.88% מסכום ההפקדה (עד וכולל סדרה 7 - 3.6%), הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור הגבוה ב-0.4% (עד וכולל סדרה 6 - 0.5%) משיעור הריבית של אגרות-החוב. מועדי הפרעון של ההפקדות מקבילים למועדי הפרעון של אגרות החוב.

פקדונות הממשלה

מלבד השקעותיה בהון הבנק העמידה הממשלה לרשות הבנק אמצעים בצורה פקדונות למתן הלוואות, המהווים את מקור המימון העיקרי של הבנק. יתרת פקדונות אלה היא בעלייה מתמדת, והגיעה בסוף 1971, יחד עם הפרשי הצמדה שהצטברו, לסך 44.16 מליון ל"י. להלן התפלגות היתרה ל-31.12.1971 בהתאם ליעוד ההלוואות שעל הבנק לבצע מפקדונות אלה (לפי נתוני הבנק) (באלפי ל"י):

20,825	שיכון עולים
2,430	חיסול צריפונים
1,350	שיכון לזוגות צעירים
5,478	רשויות מקומיות
1,908	אחרים
<hr/>	
32,191	
5,177	ריבית שנצברה וסכומים במעבר
6,795	הפרשי הצמדה שחושבו וסרם הגיעו לפרעון
<hr/>	
44,163	ס"ח

* כולל סך 2 מליון ל"י של סדרה 10, המיועד למתן הלוואות לשכון לזוגות צעירים אולם מופקד באוצר עד לביצוע ההלוואות.

ההלוואות מהפקדונות לשיכון עולים לחיסול צריפונים, לשיכון לזוגות צעירים ולרשויות מקומיות ניתנו על אחריות הממשלה, ומירווח הבנק נע בין 0.75% - 1.0% בהלוואות למשככנים ובין 0.5% - 0.75% בהלוואות לרשויות מקומיות. הפקדונות האחרים הופקדו לשם מתן הלוואות - על אחריות הבנק - למשככני מפעל החסכון לבניין להקמת חנויות בשיכונים ולחברה שהקימה שכונת מגורים.

פקדונות של מוסדות ומפעלים

יתרת הפקדונות למתן הלוואות, שהופקדו בבנק על ידי מוסדות ומפעלים, מורכבת ב-31.12.1971 כמפורט להלן: (באלפי ל"י)

306	חברת השיכון
706	שיכון ופיתוח ישראל בע"מ
228	קרן מסונפת לארגון עובדים
105	חברת ביטוח
87	ספחה, בנק משכנתאות לישראל בע"מ
<hr/>	
1,432	
11	ריבית שנצברה
100	הפרשי הצמדה שחושבו וטרם הגיעו למרעון
<hr/>	
1,543	ס"ה

הפקדונות של חברת השיכון - להוציא כ-82,000 ל"י, חלקה של החברה בקרן הלוואות לבנין בתי כנסת - הופקדו כהשתתפות החברה במימון הלוואות לרוכשי דירות ממנה.

הפקדונות של חברת שיכון ופיתוח מייצגים את ההשתתפות מתקציב המדינה במימון הלוואות, שהבנק נתן למשככני אותה החברה. ההיקף הכספי של הפקדונות הגיע בסוף 1969 ל-1.07 מליון ל"י; פקדונות אלה הועברו עד יוני 1971 בהדרגה לפקדונות הממשלה בבנק; עד סוף 1971 התהוו פקדונות חדשים של החברה בסך 706,000 ל"י.

הפקדונות של קרן המסונפת לארגון עובדים מיועדים למתן הלוואות אישיות לתקופות פרעון של 2-3 שנים לפי המלצת הקרן. ההלוואות ניתנו על פי הסדר בין הבנק לבין הקרן במימון משולב - שני שלישי מכספי הקרן ושליש מכספי

הבנק. הקרן אחראית להחזרת ההלוואות. ההלוואות נושאות ריבית של 9% (עד 1970 - 8%), והבנק נהנה ממרווח של 3% על כספי הפקדון.

פקדונות של חברה הביטוח, שהבנק מבטח בה את כל דירות הלווים הממושכנות לבנק, שימשו למימון מחציתה של כל אחת מ-120 ההלוואות, שנתן הבנק למשתכנים בשנים 1963-1966. הפקדונות הופקדו ל-10 שנים בריבית של 6% ובהצמדה למדד המחירים לצרכן; ההלוואות ניתנו למשתכנים בתנאים המקובלים לגבי ההלוואות מכספי הבנק.

מתוך הפקדונות של בנק טפחות מתייחס סכום של 21,000 ל"י לשתי ההלוואות, שניתנו למשתכנים, והיתר מתייחס להלוואה, שניתנה לחברת השיכון והוחזרה עד גמר הביקורת.

מ ת ן ה ל ו ו א ו ת

יחרת ההלוואות של הבנק, לרבות הפרשי הצמדה שהצטברו, הסתכמה ב-31.12.1971 ב-77.1 מליון ל"י. סך זה היה מורכב מסוגי ההלוואות הבאים (באלפי ל"י):

	הלוואות למשכנים (לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים בסך 350,000 ל"י)
40,887	
334	הלוואות אישיות אחרות
15,553	הלוואות לרשויות מקומיות
	הלוואות למוסדות ולמפעלים:
	לחברת השיכון,
1,250	לרבות אשראי לזמן קצר
6,122	לאחרים
147	ריבית שנצברה
64,293	
12,694	הפרשי הצמדה שחושבו וטרם כוסשו*
76,987	
134	הלוואות לזמן קצר, הנכללות כמאזן הבנק בסעיף נפרד
77,121	

* כולל 2.1 מליון ל"י התחייבות האוצר בגין הפרשי הצמדה על הלוואות בלתי צמודות שניהנו למשכנים, כמסגרת ההסדרים למתן הלוואות ללא הצמדה.

הלוואות בלתי צמודות מהווה כ-42% מיחרת ההלוואות; 58% הנותרים צמודים רובם ככולם למדד המחירים לצרכן.

הלוואות למשכנים

הבנק נתן בכל אחת מהשנים 1967 ו-1968 כ-140 הלוואות למשכנים בסכום שנחי כולל של 2.1 מליון ל"י בקירוב; ב-1969, 220 הלוואות בסך כולל של כ-4.7 מליון ל"י; ב-1970, 140 הלוואות בסך כולל של כ-2.8 מליון ל"י;

וב-1971, כ-200 הלוואות בסך כולל של 3.9 מיליון ל"י בקירוב. בודל
ההלוואה הממוצעת למשחקן עלה מ-15,000 ל"י בקירוב בשנים 1967 ו-1968
לכדי 20,000 ל"י ומעלה מאז 1969. מרבית ההלוואות ניתנו לעולים.
ההלוואות לעולים ניתנו בדרך כלל במימון משולב של הממשלה והבנק, לפי
תנאים שנקבעו על ידי הממשלה. בהתאם לתנאים אלה ניתנו הלוואות בשנים
האחרונות ללא הצמדה לחקופת פרעון של 30 שנה למשככנים באזורי פיתוח ולחקופת
פרעון של 25 שנה למשככנים ביהר אזורי הארץ. כספי הבנק בהלוואות נושאים
ריבית בשיעור 11% ועומדים לפרעון ב-10 השנים הראשונות. כספי המדינה
בהלוואה נושאים ריבית של 6%-7.5% ועומדים לפרעון החל מן השנה ה-11.
באמצע 1970 הונהגו תנאים חדשים לגבי עולים הרוכשים דירות מקבלנים פרטיים;
להם נותן הבנק הלוואות מאמצעיו בלבד (כולל כספים שגויסו למטרה זו על ידי
הנפקה אגרות חוב) ל-20 שנה בריבית של 9%, והאוצר משלם לבנק בתורת סובסידיה
חלק מחשולם הריבית, שחל על הלוואה במשך 10 השנים הראשונות. למשככני מפעל
החסכון לבניין ולזוגות צעירים ניתנו הלוואות משולבות לחקופה של 20 שנה
בריבית של 10% על כספי המדינה ושל 12% על כספי הבנק.
בבדיקה מסורגת של הלוואות למשככנים העלתה הביקורת מקרים של חוסר הקפדה
מצד הבנק על הנחיות האוצר, וכן ממצאים אחרים בתחום הטיפול בהלוואות.
- בהלוואות לעולים במימון משולב על הבנק לגבות, לפי הנחיות האוצר,
אח הריבית על כספי המדינה שבהלוואה החל משנת הפרעון הששית, בתוספת
הריבית שהצטברה בחמש השנים הראשונות, ללא ריבית דריבית. במספר ניכר של
מקרים נהג הבנק לגבות חלק מן הריבית על כספי המדינה מתחילת פרעון ההלוואה,
במקום לגבותה החל מהשנה הששית, כפי שנקבע בהנחיות האוצר. במקרים אלה
גבה הבנק במשך 5 השנים הראשונות סכום השווה למרווח המגיע לו מתוך הריבית
על כספי המדינה. בחלק מהמקרים הגדיל הבנק בסכום זה את תשלומי הפרעון
של הלויים בחקופת הפרעון הראשונה, בניגוד להנחיות האוצר, שמטרתן הייתה
להקל על העולים אח פרעון ההלוואות בשנות השקעותם הראשונות. במקרים
אחרים ויחר הבנק במשך שלוש שנות הפרעון הראשונה, באופן מלא או חלקי,
על תשלומי הקרן לסילוק כספי הבנק בהלוואה, וזאת כדי שלא להגדיל את תשלומי

הלווים בשנים אלו. אולם נוהג זה אף הוא הכביד על הלווה כתוצאה מהעומס הנוסף של ריבית. הנובע מן העיכוב בפרעון הקרן של כספי הבנק במשך שלוש השנים הראשונות.

- בדיקה מסורגת של תנאי הפרעון החדשים של הלוואה, שהצמדתן בוטלה ב-1969*, העלחה, שלגבי הלוואות אחדות למפוני צריפונים, שניתנו בשנת 1960, גבה הבנק בשעה שהן היו צמודות, ריבית של 4.5% על כספי המדינה שבהלוואות אלה, במקום 3.5%, כפי שנקבע בהסכם עם האוצר, שנחתם אומנם רק לאחר מתן אותן הלוואות; הריבית העודפת הגיעה עד 450 ל"י להלוואה. משרד מבקר המדינה העיר לבנק על הצורך לחקן את חשבונות הלווים הנוגעים בדבר.

- בשנים 1962 עד 1966 נהג הבנק לחייב את הלווים, אשר פוגרו בהחזרת השלומיהם, בריבית פיגורים של 11% בחוספת הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה, דבר שנגד את הוראות צו הריבית (קביעת שיעור הריבית המכסימלי), חשי"ח-1958, שהיה בחוקף באותו זמן. הבנק הודיע, שהדבר יבוא על חיקונו עם שחזור חשבונות הלווים בעה היסכם לניהול במחשב.

הבנק מבטח בביטוח בניינים מקיף את דירות הלווים בחברת ביטוח מקומית. עד 1969 גבה הבנק מכל הלווים דמי ביטוח בשיעור של 0.13% לשנה משווי הדירה וב-1970 החל לגבות מלווים חדשים 0.10%. שינוי זה בא, לאחר שהבנק הצליח במשך השנים 1965-1969 להקטין בשליש בקירוב את שיעורי הפרמיה, שהוא שילם לחברת הביטוח. ב-1971 העלה הבנק לגבי הלווים הווחיקים את סכום הביטוח של הדירות, כך ששיעור דמי הביטוח ירד ל-0.10%, בלא שהיה צורך לשנות את סכום דמי הביטוח שנגבה מהם.

- בדיקה ההלוואות למשככנים, שנערכה ב-1969, העלחה, שבעה חתימה חוזה ההלוואה עם המשככן, שרכש דירתו מחברה השיכון, נהג הבנק לגבות דמי ביטוח למפרע מראשית השנה האזרחית עד תאריך מתן הלוואה, והעביר סכום זה לחברה. ממועד מתן הלוואה גבה הבנק דמי ביטוח יחד עם כל תשלום חודשי; אולם את הפרמיה לחברת הביטוח התחיל הבנק לשלם רק החל מראשית השנה האזרחית שלאחר מכן. הבנק הסביר, שהוא הסתמך על כך, שחברת השיכון מבטחה את הדירות במשך

* בעניין ביטול ההצמדה לגבי הלוואות למשככנים, ראה גם דו"ח שנתי 20, עמ' 108.

שנה המכירה. בעקבות הביקורת היקן הבנק את הנוהל, ביטל את גביית דמי הביטוח למפרע והחל בחשולם פרמיה לחברה הביטוח במקביל לגביית דמי הביטוח מהלווה. לדעת הביקורת על הבנק לגרום להחזר דמי הביטוח ללווים לחקופה שבגינה לא בוצע הביטוח.

הבנק נחקל בקשיי גבייה בחלק ניכר מההלוואות למשככנים. לפי נתוני הבנק ליום 31.1.1972 הסתכמו סכומי הפיגורים בפרעון ההלוואות, שהבנק נתן למשככנים, ב-1.9 מליון ל"י בקירוב; 284,000 ל"י פיגורים של לווים, המפגרים בגבולות 12 תשלומים חודשיים; 304,000 ל"י פיגורים של לווים, המפגרים עד 24 תשלומים חודשיים; ו-1.3 מליון ל"י פיגורים של לווים, המפגרים למעלה מ-24 תשלומים חודשיים.

כנגד הפיגורים בהיקף זה קיימה בסוף 1971 הפרשה לחובות מסופקים בסך 350,000 ל"י. הבנק הסביר את הפער בין סכום הפיגורים לבין יתרת ההפרשה בכך, שהממשלה אחראיה לגבי מרבית ההלוואות למשככנים להחזר חלק מההלוואה, שמומן מכספיה; לדעת הנהלתו מצמצמה אחריות זו את סיכון הבנק לכדי 40% מיתרת סכום הפיגורים. בנוסף לכך הצביע הבנק על קיומה של קרן פנימית בסך 187,500 ל"י (ראה להלן, עמ' 27).

הלוואות לרשויות מקומיות

יתרת ההלוואות לרשויות מקומיות הסתכמה ל-31.12.1971, יחד עם הפרשי הצמדה, ב-18 מליון ל"י בקירוב. היתרה התייחסה ל-255 הלוואות, שניתנו ל-108 רשויות מקומיות - עיריות, מועצות מקומיות ואזוריות. ההלוואות ניתנו בהכוונת הממשלה, והן ממוננות מפקדונות הממשלה, או מכספים, שגויסו על ידי הנפקה אגרות חוב.

ההלוואות מכספי ההנפקות של אגרות חוב ניתנו בעיקר למטרות קונסולידציה*, רובן בריבית של 8% ובהצמדה למדד המחירים לצרכן, לחקופות פרעון של עד 17 שנה, כאשר בחמש השנים הראשונות על הלווה לפרוע ריבית בלבד. במתן

* בעניין זה ראה גם דו"ח שנתי 22, עמ' 55.

הלוואות אלה התעוררה בעיית ההתאמה בין המדד היסודי, שצמודות אליו אגרות החוב, לבין המדד היסודי, שצמודות אליו הלוואות, הואיל ומועדי מתן הלוואות אינם זהים בדרך כלל למועדי ההנפקה של אגרות החוב.

בחוזי הלוואה האחידים, שנחתמו בין הבנק לבין הרשויות המקומיות, היו קיימות בהקשר זה שתי הוראות סותרות. אחת מהן קבעה, שסילוק הלוואה כפוף לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח להסכם, ובו צויין, שהמדד היסודי של הלוואה הוא המדד, שפורסם לאחרונה לפני יום מתן הלוואה. במקום אחר בהסכם הצהיר הלווה, שידוע לו, כי מימון הלוואה הוא מכספים, שגויסו באמצעות אגרות חוב, הצמודות למדד המחירים לצרכן של חודש מסוים, וש הוא מסכים להצמדת הלוואה בהתאם לכך.

- עד אמצע שנת 1967 נהג הבנק להצמיד את הלוואות למדד היסודי של אגרות החוב, ולאחר מכן נהג הבנק להצמידן למדד היסודי בהתאם למועד ביצוע הלוואה. בשנת 1965, כאשר הלוואות עדיין ניתנו לפי המדד היסודי של האמיסיה, קיבלה עירייה גדולה הלוואה בסך 300,000 ל"י צמודה למדד יסודי בהתאם למועד ביצוע הלוואה - מדד שהיה גבוה בשתי נקודות מן המדד היסודי של האמיסיה. הסדר זה הקטין את עומס הפרשי ההצמדה, שהיה על העירייה לשלם לעומת רשויות מקומיות אחרות, שקיבלו הלוואות מאותה אמיסיה.

לאחר שהבנק עבר לשיטה של מתן הלוואות לפי המדד היסודי של מועד ביצוע הלוואה, הוא נתן ביולי 1967 - בתקופה בה הייתה ירידה במדד המחירים לצרכן - לעירייה אחרת הלוואה בסך 100,000 ל"י, צמודה למדד יסודי של האמיסיה, אשר היה גבוה ב-1.3 נקודות מן המדד בעת מתן הלוואות. במקרה זה - כמו במקרה הקודם - נהנתה עירייה, שהייתה ערה להוראות הסותרות בחוזה האחיד, מיחרון על שאר הרשויות המקומיות, שקיבלו הלוואות מכספי אותה האמיסיה. לדעת הביקורת על הבנק לנהוג באופן אחיד בנתנו הלוואות מכספים בהכוונה ממשלתית, ועקרונית נראה לביקורת המדד בעת מועד הביצוע של הלוואה כמדד יסודי מתאים.

- בבדיקה מסורגת של הלוואות מכספי האמיסיות נמצאו מספר מקרים, שלא הקפיד הבנק על סדרי נוהל חקינים בביצוע הלוואות: הלוואות לשלוש עיריות

בוצעו, לפני שנחתם עמן הסכם; בהסכמים אחרים לא נרשם תאריך ההסכם, ובמספר מקרים לא הקפיד הבנק על קבלת הוראות בלתי חוזרות מצד הרשות המקומית, בהן היא מורה לחשב הכללי להעביר לבנק, לפי דרישתו, מתוך הכספים, המגיעים לרשות המקומית מהאוצר, את הסכומים שהלווה לא פרעם במועדם לבנק.

ההלוואות לרשויות המקומיות מפקדונות הממשלה ניתנו על פי תנאים, שנקבעו על ידי הממשלה בהסכם מסגרת עם הבנק. הן ניתנו על אחריות הממשלה, וחנאיהן שונים בהתאם למטרות: הלוואות לרכישה מבני חינוך ומוסדות ציבור מחברת עמידר ניתנו בריבית של 4% לחקופות של עד 45 שנה ללא הצמדה, כאשר הלווים פטורים מחשלומי קרן וריבית בחמש השנים הראשונות. הלוואות למטרות אחרות ניתנו בריבית של 5.5%-6.5% ללא הצמדה לחקופות של 12 עד 30 שנה; לווים, שקיבלו הלוואות מסוג זה אחרי 1.4.1967, פטורים אף הם מחשלומי קרן וריבית בחמש השנים הראשונות. בהלוואות לרכישה מבנים מחברת עמידר מרווח הבנק הוא 0.5%; וביחוד ההלוואות 0.75%.

- הבנק לא הקפיד על ניהול ההלוואות והפקדונות בצורה, המאפשרת זיהוי נוח של כל קבוצת הלוואות עם הפקדון המממן אותה. כתוצאה מכך שילם הבנק לאוצר בגין שני פקדונות, ריבית בסך של 10,000 ל"י בקירוב, בהקופה, שבה היו ההלוואות מפקדונות אלה פטורות מחשלום ריבית, ובהתאם לכך גם הפקדון. בעקבות הביקורת ביקש וקיבל הבנק החזר מהאוצר.

במתן הלוואות לרשויות מקומיות, שהיו פטורות מחשלומי קרן וריבית בחמש השנים הראשונות שלאחר מתן ההלוואה, התעכב לא אחת הביצוע למשך תקופות, שהגיעו עד 12 חודש מחתימת ההסכם. כתוצאה מזה הצטמצמה התקופה, שבה היו הלווים פטורים מחשלומים, דבר, שמשמעותו הרעה תנאי ההלוואה. משרד מבקר המדינה דן עם הבנק על הצורך להתאים את לוח הסילוקין של ההלוואות למועדי הביצוע שלה.

הלוואות לחברת השיכון

חברת השיכון קיבלה מהבנק אשראי בסכומים גדולים וכן נתן הבנק עבודה ערבויות בהיקף כספי ניכר. המקור העיקרי לאשראי שניתן לחברה היה כספי האמיסיות של אגרות חוב. בשנת 1965 נתן הבנק ממקור זה לחברה מקדמות בסך 2.5 מליון ל"י. 2 מליון ל"י מסך זה נפרעו עד אמצע 1966 על ידי קידוז

כנגד פקדונות החברה בבנק, 0.5 מליון ל"י נפרע בשנת 1969. בשנת 1966 נתן הבנק לחברה ממקור זה מקדמות נוספות בסך 1 מליון ל"י; ביולי 1967 הוסכם להפוך סך זה להלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן נושאת ריבית של 8%, שחיפרע חוץ 10 שנים. הלוואות אחרות לזמן ארוך, שיתרתן ל-31.12.1971 הסתכמה ב-162,000 ל"י (עם הפרשי הצמדה שהצטברו - 273,500 ל"י), גובעות מהלוואות ישנות של הממשלה לחברה, שהועברו לבנק בשנות פעילותו הראשונות. האשראי לזמן קצר ניתן לחברה בעיקר במסגרת חשבונות שוטפים, בהם הצטברו יתרות לחובת החברה. לחובת חשבונות אלה נזקפו ריבית והפרשי הצמדה על חשבון ההלוואות, שניתנו לחברה, והשלומים שונים, שהבנק ביצע עבורה; לזכות החשבונות נרשמו השתתפות הבנק במימון הלוואות, שניתנו לרוכשי דירות מן החברה, השלומי ריבית ופרעון בגין פקדונותיה, וחלומי דיבידנד לחברה. יתרה החוב בחשבונות אלה הגיעה ל-1.8 מליון ל"י ב-30.9.1966, ירדה לכדי 0.5 מליון ל"י בסוף 1967 ונשארה ברמה זו במשך 1968. ב-1969 קטנו יתרות החוב של האשראי השוטף, ואף נוצרו יתרות לזכות החברה, כחוצאה מהסדר עם משרד השיכון. לפי אותו הסדר קיבלה חברה שיכון ופיחוח לישראל בע"מ על עצמה 1.65 מליון ל"י מחובות חברת השיכון לבנק תמורת דירות, שזו העבירה לחברת שיכון ופיחוח. ב-1971 עם ריבוי מתן ההלוואות לרוכשי דירות מחברת השיכון הראה החשבון השוטף לרוב יתרות לזכות החברה.

בגין יתרות החוב בחשבונות השוטפים חויבה החברה בריבית כשיעורים שונים: בשנים 1967 ו-1968 - 7.5%-8% בחוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב-1969 ביטל הבנק את ההצמדה והעלה את שיעור הריבית ל-11%; מאז 1970 הועמדה הריבית על 14%, ושיעור זה גם משלם הבנק לחברה בגין יתרות לזכותה.

הבנק נתן לחברה ערבויות פיננסיות להבטחת אשראי, שהיא קיבלה מבנקים וממוסדות כטפיים אחרים, וכן ערבויות כלפי מזמיני עבודות להבטחת ביצוע החוזים או בקשר להגשת הצעות למכרזים. הערבויות הפיננסיות, שהבנק נתן לחברה, גדלו במשך שנת 1966 מ-0.5 מליון ל"י ל-3 מליון ל"י. סכומן של ערבויות אלה הצטמצם רק ב-1968, בעת שחברת שיכון ופיחוח קיבלה על עצמה חובות של חברת השיכון לבנק טפחות ואותו בנק שחרר ערבויות בסך של

1.8 מליון ל"י, שהוא קיבל מבנק אדניס. יתרת הערבויות הפיננסיות קטנה באופן הדרגתי לכדי 1.05 מליון ל"י בסוף 1971, ואילו הערבויות להבטחה חוזים ומכרזים עלו מ-200,000 ל"י בקירוב בסוף 1965 לכדי 1.2 מליון ל"י בסוף שנת 1971.

לפי הוראה זו הבנקאוח (שיעור ערבויות להבטחה אשראי), השכ"ה-1965, אסור היה לבנק לתת ערבויות לחקופה קצרה מארבע שנים בסכום העולה על 10% מהון הבנק. יתרת הערבויות מסוג זה עלתה מתחילה ב-1966 ועד לאמצע 1969 במידה ניכרת על השיעור הנ"ל, והבנק חויב בקנסוה, שהסכמו כ-14,000 ל"י בקירוב. הבנק זקף סכום זה לחובת החברה.

הבטחון העיקרי, שהבנק קיבל מהחברה בגין האשראים, שהוא נתן לה, ובגין הערבויות, שהוא נתן עבורה, היה משכנתא על קרקעות בסביבת תל אביב, ששוויין הוערך בהחילת 1967 בסך 9.5 מליון ל"י. באמצע 1969 ירד הסכום לכדי 8.1 מליון ל"י, מאחר שדירות שנבנו על קרקעות אלה הועברו לידי משרד השיכון והוצאו מתחולת המשכנתא. במאס 1970 הועברו למעלה משליש הקרקעות לידי משרד השיכון לשם בניית שיכון עולים, והשטח, שנותר בידי החברה, הוערך בסך 5.3 מליון ל"י. עוד לפני מתן המשכנתא האמורה שיעבדה החברה לבנק את מחצית ערכן של מאה דירות, שנבנו על ידיה בסביבת תל אביב; שוויין של דירות אלה הוערך על ידי החברה עצמה ב-3 מליון ל"י בקירוב. במאס 1971 ויתר הבנק על שיעבוד הדירות.

החבות של החברה לבנק, הכוללת הן את האשראי שהיא קיבלה והן את הערבויות, שהבנק נתן עבורה, הגיעה בשנים הנסקרות לסכומים ניכרים; היהרות לסוף השנים 1965-1971 לפי מאזני הבנק מובאות בעמוד הבא (באלפי ל"י).

בסוף 1965 היו לחברה כ-2 מליון ל"י פקדונות למחן הלוואות בבנק, דבר שהקטין במידה רבה את החבות האפקטיבית. אולם בעקבות פעולות הקיזוז של פקדונות החברה כנגד חובות, שעמדו לפרעון, הצטמצמה בקצב מהיר יתרת הפקדונות עד כדי 123,000 ל"י בסוף 1969. החבות הצטמצמה בסכומים משמעותיים רק בשנים 1968 ו-1969 עקב הסדרים, שעשה משרד השיכון להקלה מצבה הכספית של החברה (ראה לעיל*).

* בדבר פעולות משרד השיכון בקשר לרכישת דירות מחברות שיכון ומחן עזרה במימון לחברות אלה, בחקופה הנדונה, ראה דו"ח שנתי 18, עמ' 453.

יחרה החבות הכוללת	יחרה הערביות	יחרה האשראי	
4,325	741	3,584	31.12.1965
7,481	3,338	4,143	31.12.1966
6,747	3,635	3,112	31.12.1967
5,303	2,264	3,039	31.12.1968
3,987	2,212	1,775	31.12.1969
4,479	2,395	2,084	31.12.1970
3,967	2,248	1,719	31.12.1971

בסוף 1966 דרש המפקח על הבנקים לפעול לצמצום החבות של חברת השיכון לבנק ולהימנע ממחן אשראי נוסף לחברה; הבנק לא מילא אחר דרישה המפקח, ואף נתן לחברה מספר הלוואות נוספות לזמן קצר. במאי 1967 החליט דירקטוריון הבנק להיענות לדרישה המפקח ולהקטין את החובה של החברה בשני מליון ל"י במשך אותה שנה; אולם הדבר עלה בידי הבנק רק באופן חלקי. לעומת זאת נמצא באותה שנה הסדר למחן הלוואה נוספת בסך 1.5 מליון ל"י לחברה, מחוץ כספי אגרות חוב, על ידי הפקדת הסכום בבנק טפחות; ההלוואה ניתנה על אחריותו של בנק טפחות כנגד ההעברה של הזכויות אליו על בטחונות, שבנק אדנים קיבל מהחברה עוד לפני המשכנתא האמורה על קרקעות בסביבות חל אביב. במשך 1971 חזר המפקח ודרש מהבנק לפעול להקטנת החבות, בהסתמך על הסמכויות המוקנות לו בסעיף 8א. של פקודת הבנקאות 1941, כפי שחוקנה ב-1969.

*

מערכת היחסים בין הבנק לבין חברת השיכון, שהיא בעלת השליטה בבנק, הביאה לכך, שהבנק העמיד לרשות החברה אמצעים בסכום גדול לזמן ארוך ולזמן קצר, ונתן לה ערבויות בחיקף ניכר הן בגין אשראים שקיבלה החברה ממקורות אחרים, והן לקיום התחייבויות הביצוע שלה בחורה קבלן בניין. היקף החבות של החברה לבנק הגיע לשיא בתקופת המיתון; פעולת קיזוז של פקדונות החברה בבנק כנגד חלק מחובותיה לא היה בה כדי לצמצם את הסיכון הגדול, שנשא בו הבנק באותה תקופה, ואף הבטחונות, שמסרה החברה לבנק, לא יכלו להבטיח כושר

פעולה במקרה של משבר כספי, בהתחשב באפשרויות המימוש המוגבלות של מקרקעין באותה תקופה.

הלוואות למוסדות ולמפעלים

הלוואות למוסדות ולמפעלים - מלבד חברת השיכון - התחילו להוות חלק בעל משקל בחיק ההלוואות של הבנק רק בשנים האחרונות. היחרה ל-31.12.1971 כוללת מספר הלוואות גדולות, שניחנו לחברה שיכון ופיתוח לישראל בע"מ; לחברת עמידר; לחברה, שהקימה שכונת מגורים, ולמוסדות שונים. עוד כוללת היחרה פקדון בבנק טפחות, שנועד למימון הלוואה לחברת השיכון (ראה לעיל, עמ' 20).

ההלוואה לחברת שיכון ופיתוח ניתנה בשנת 1969, כאשר זו קיבלה על עצמה 1.65 מליון ל"י מחובתיה של חברת השיכון לבנק תמורת דירות, שהאחרונה העבירה לחברת שיכון ופיתוח. ההלוואה ניתנה לתקופת פרעון של 10 שנים בריבית של 6.5% ובהצמדה למדד המחירים לצרכן. הואיל ושיעור הריבית נמוך מזה, שחברת השיכון שילמה לבנק, התחייבה חברת השיכון לשלם לבנק 1% ריבית בגין ההלוואה של חברת שיכון ופיתוח. כבטחון בלעדי להלוואה זו נועדו לשמש פקדונות חברת שיכון ופיתוח בבנק, אשר יתרתם בעת מתן ההלוואה בשנת 1969 הייתה 1.38 מליון ל"י בקירוב - סכום שכשלעצמו היה נמוך בהרבה מסכום ההלוואה. פקדונות אלה הועברו בהדרגה לממשלה (ראה לעיל עמ' 8), אולם עד סוף 1971 נוצרו פקדונות חדשים בסך 706,000 ל"י.

אמנם שיכון ופיתוח היא חברה ממשלתית, אולם לדעת הביקורת רצוי, שגם חברה כזו תידרש להמציא בטחונות עבור חובותיה, כפי שמקובל לגבי לוויים אחרים בנסיבות דומות.

בשנים 1960 ו-1961 נתן הבנק מחוץ פקדונות מיוחדים של הממשלה - אך בלא אחריות מצדה - הלוואות בסך כולל של 360,000 ל"י לחברה, שהתארגנה לשם הקמת שכונת מגורים. חוב החברה נועד להיפרע על ידי הפיכתו להלוואות לרוכשי הדירות ממנה; אולם מאז 1964 לא הוקטן החוב בדרך זו, ונשארה יתרה בלתי מסולקת של 135,000 ל"י, אשר גדלה, עקב הצטברות ריבית בשיעור 6% והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, לכדי 220,000 ל"י בסוף 1967. הסכום, שנחתם

בין הבנק לחברה ב-1968 ושלפיו היה עליה להעביר לבנק דירות וחנויות בערך
הכולל של החוב, לא יצא לפועל. בשנת 1970 הגיע הבנק עם אחד ממנהלי החברה
להסדר על חידוש השלומי הפרעון, ועד סוף 1971 גבה הבנק סך 41,000 ל"י מהחוב.
ההלוואות למוסדות שונים כוללות הלוואות לזמן ארוך, שניתנו בעיקר בשנים
1967-1968 מחוץ כספי אמיסיות לעחון יומי, להקמת בית אבות, לארגון עובדים
ולהוצאת ספרים. ההלוואות ניתנו לחקופות פרעון של 15 שנה, בהצמדה למדד
המחירים לצרכן ובריבית של 7.5%, ויחרתן ל-31.12.1971 - לרבות הפרשי הצמדה
שהצטברו - מסתכמת ב-3.6 מליון ל"י. עוד נהן הבנק לגופים
הקשורים בארגון העובדים הנ"ל, הלוואות לזמן קצר, שיחרתן מסתכמת
ל-31.12.1971 ב-134,000 ל"י. כבטחונות הלוואות למוסדות קיבל הבנק,
מלבד ערבויות של בנקים מסחריים ומשכנתאות על מקרקעין, ערבויות של
מוסדות, שהם עצמם לוויים מהבנק או שערבו בסכומים ניכרים לטובה לוויים
אחרים. לדירקטוריון הבנק או לוועדה המנהלה לא הובאו נתונים על המשמעות
הריאלית של מערכת הערבויות האלה. הבנק לא דרש מן הערבים אף מסמכים,
המאשרים, שהחלטת לערוב נחקבלה כדין על ידי המוסמכים לכך.

אישור הלוואות

במארס 1968 הגדיר הדירקטוריון את סמכויות ועדה המנהלה, וקבע, בין השאר,
שהיא רשאית לאשר הלוואות למשכננים עד סך של 20,000 ל"י, בהנאי שכספי
הבנק בהלוואה אינם עולים על 40% מערך הדירה; הלוואות למוסדות עד לחבות
של 200,000 ל"י; והלוואות לרשויות מקומיות - לגבי עיריות עד לחבות של
0.5 מליון ל"י, לגבי עיריות גדולות עד 1 מליון ל"י, ולגבי מועצות מקומיות
ואזוריות עד 0.25 מליון ל"י. למנהל הכללי של הבנק לא היו עד סוף 1969
סמכויות מוגדרות בדבר אישור הלוואות וערבויות.

בבדיקה, שערך משרד מבקר המדינה ב-1969, בדבר סדרי האישור של הלוואות מכל
הסוגים, שניתנו לאחר שנחקבלה ההחלטה האמורה, נמצא, שהבנק לא הקפיד על
קיום הנוהלים שנקבעו, הן מבחינת הבאת הלוואות לאישור ועדה המנהלה במקרים
שהיא היחה מוסמכת לכך, והן מבחינת הבאת הלוואות לאישור הדירקטוריון
במקרים, שהאישור לא היה במסגרת הסמכויות של ועדה המנהלה.

- הלוואות למשתכנים לא הובאו בדרך כלל לאישור בדירקטוריון ובוועדת ההנהלה, ואלה אף לא אישרו את ההסדרים הכוללים עם החברה המשכנת בדבר מתן הלוואות לפי הפניוחיה. גם הלוואות מקרנות משותפות והלוואות אישיות אחרות, שהבנק נתן מכספיו, לא הובאו לאישור ועדת ההנהלה.

- שתי הלוואות בסך 50,000 ל"י כל אחת ניתנו לשני מוסדות על פי אישור ועדת ההנהלה מספטמבר 1968 למרות שהחבות של המוסדות עלתה באותו זמן בהרבה על 200,000 ל"י (במוסד אחד 700,000 ל"י, ובשני 950,000 ל"י). בשני המקרים היה מתן הלוואות טעון אישור של הדירקטוריון, אולם לא הובאו לדיון באותו גוף. לחברה השיכון ניתנו בשנת 1968 הלוואות בסך כולל של 825,000 ל"י, ללא אישור הדירקטוריון למרות החבות הגבוהה של החברה לבנק באותו זמן (ראה לעיל עמ' 19).

- בדיקה מסורגת של הלוואות לרשויות מקומיות, שניתנו מכספי אמיסיות בשנים 1968 ו-1969, העלתה, כי שלוש הלוואות בסכומים של 50,000 ל"י, 70,000 ל"י ו-100,000 ל"י ניתנו ללא אישור של מוסדות הבנק; שלוש הלוואות אחרות, אחת בסך 30,000 ל"י ושתיים בסך 100,000 ל"י כל אחת הובאו לאישור ועדת ההנהלה, לאחר שכבר נחתמו הסכמי הלוואה. הלוואה אחרת, בסך 100,000 ל"י, אושרה בוועדת ההנהלה, לאחר שכבר שולמו כספי הלוואה ללווה. הלוואה לעירייה גדולה אושרה בוועדת ההנהלה בינואר 1969 למרות שהחבות של העירייה הגיעה באותו זמן ל-1.5 מליון ל"י בקירוב, ומתן הלוואה היה טעון, איפוא, אישור של הדירקטוריון. הלוואות, שהבנק נתן לרשויות מקומיות מפקדונות האוצר ועל אחריות הממשלה, כלל לא הובאו לאישור הגופים המוסמכים בבנק.

בינואר 1970 הרחיב הדירקטוריון את סמכויות ועדת ההנהלה, וזו אצלה חלק מסמכויותיה למנהל הכללי, והסמיכה אותו בין היתר לאשר הלוואות אישיות שלא על פי הפניות של צד שלישי, שעמו קיים הסדר קבוע למתן הלוואות (מוסדות שיכון וכדומה), עד לטך כולל של 200,000 ל"י לשנה. ביקורת מעקב, שנערכה בסוף 1971, העלתה, שבאותה שנה אישר המנהל הכללי הלוואות אישיות, מן הסוג האמור, בסך כולל של 290,000 ל"י.

ה ש ב ו נ ו ח ו כ ס פ י ם

מאזנים

להלן מאזני הבנק לסוף כל אחת מן השנים 1966 - 1971, כפי שרוכזו ומויגז על ידי משרד מבקר המדינה:

מאזנים מדוכיים (באלפי ל"י)						
31.12.1966	31.12.1967	31.12.1968	31.12.1969	31.12.1970	31.12.1971	
						א ק פ י ב
42,354	46,979	51,741	57,183	64,545	76,987	הלוואות
1,986	2,618	3,649	4,150	5,621	9,395	פקדונות באוצר
108	152	281	406	429	539	ניירות ערך ומניות בחברה בת
402	708	1,485	505	233	500	קופה ובנקים
335	1,172	1,725	712	669	971	חייבים והלוואות לזמן קצר
95	89	100	113	112	149	רכוש קבוע
414	492	608	542	595	764	הוצאות לתפעול
45,694	52,210	59,589	63,611	72,204	89,505	ס"ח מקטיב
3,338	3,636	2,265	2,542	2,496	2,511	השכונות סקבילים
						ב ס י ב
3,657	3,726	3,797	3,867	3,937	4,007	הון מניות והקבולים על השכון מניות
46	219	220	220	220	220	קרן הצמדה הון
257	252	323	405	488	850	קרן שמורה ויתרה ליוזם טלא יועדה
10,037	14,921	19,656	20,825	26,664	37,691	אגרות חוב
27,799	30,252	31,546	34,616	37,913	44,163	פקדונות המטפלה למתן הלוואות
1,281	890	2,166	1,675	1,020	1,543	פקדונות אחרים למתן הלוואות
2,617	1,950	1,881	2,003	1,962	1,031	השכונות אחרים
45,694	52,210	59,589	63,611	72,204	89,505	ס"ח חסטיב
3,338	3,636	2,265	2,542	2,496	2,511	השכונות סקבילים

התפתחות הבנק מסוף 1966 ועד 1971, כפי שהיא משקפת במאזניו, מתבטאת בגידול של כ-82% בירתח ההלוואות. יתרות הקרן של ההלוואות גדלו בתקופה זו מ-36.4 מיליון ל"י ל-64.3 מיליון ל"י; והפרשי ההצמדה שהצטברו, מ-5.9 מיליון ל"י ל-12.7 מיליון ל"י. הגידול מומן על ידי חוספת של

פקדונות מהממשלה וגיוס אמצעים נוספים על ידי הנפקת אגרות חוב; משקלן היחסי של אגרות החוב בין מקורות המימון של הבנק עלה בחקופה הנסקרת מ-22% ל-42% מסך הפסיב, בעוד משקלם של פקדונות הממשלה ירד מ-61% ל-49%. כיוון שהגידול בהון המניות נבע בחקופה הנסקרת מהמרת פקדונות הממשלה במניות בכורה 4.5% (במסגרת ההסדר הנזכר בעמ' 6 לעיל) וסכומי הצבירה של עודפים לא היו גדולים, חרם ההון העצמי רק חרוטה מצומצמת להרחבת עסקי הבנק ומשקלו בפסיב ירד מ-8.7% בסוף 1966 ל-5.7% בסוף 1971. ההתפתחות של בנק אדנים, כמו זו של מוסדות כספיים אחרים, הפועלים במימון השיכון, הלווה בעיקר באמצעים, שהממשלה מקצה לו, אם על ידי פקדונות ישירים ואם על ידי מתן גישה לשוק ההנפקות של אגרות חוב.

ה ע ר ו ת ל מ א ז נ י ם

פקדונות באוצר. סעיף זה מייצג ברובו סכומים, שהופקדו באוצר מתוך הכספים, שגייס הבנק באמצעות הנפקות של אגרות חוב. הפקדונות מהווים למעשה אשראי לזמן ארוך, שנתן הבנק לממשלה (בעניין הנאים ראה עמ' 9 לעיל); היקפו של אשראי זה גדל בשנים 1966-1971 במקביל להנפקות של אגרות חוב, כשיתרת הפקדונות הווחה כ-20% מיתרת אגרות החוב עד 1970 וכ-25% בסוף 1971. מלבד סכומי הפקדונות, המתיחסים לאגרות חוב, שהנפיק הבנק, כוללת היתרה ל-31.12.1971 גם פקדונות בסך 320,000 ל"י הקשורים בסילוק המוקדם של הלוואות למשתכנים במסגרת הסדרים, שעשתה הממשלה בעניין זה עם הבנקים למשכנתאות*.

ניירות ערך ומניות בחברה בח. היחרה ל-31.12.1971 כוללת 9,990 ל"י מניות בחברה בח (ראה לעיל, עמ' 4), כ-160,000 ל"י מניות רשומות בבורסה לניירות ערך והשאר - אגרות חוב, רובן ככולן מלוות ממשלתיים. ניירות הערך מוצגים במחירי העלות, לגבי הניירות הרשומים בבורסה היו במועד המאזן מחירי העלות נמוכים ממחירי השוק.

חייבים והלוואות לזמן קצר. במסגרת היחרה ל-31.12.1971 כלולים, בין השאר, הלוואות לזמן קצר בסך 134,000 ל"י, שהבנק נתן למוסדות ולמפעלים; פקדון לזמן קצוב בסך 175,000 ל"י בבנק מסחרי, וחוב של האוצר בסך 622,000 ל"י, * בעניין זה ראה גם בדו"ח שנתי 20, עמ' 108.

הנובע בעיקרו מיחרות חוב בגין ביטוח הפרשי הצמדה, מסובסדיה לריבית (ראה לעיל, עמ' 13) ומסכומים במעבר בגין פקדונות הממשלה.

הוצאות להפחתה. יתרת הסעיף ל-31.12.1971 מורכבת מיתרת הוצאות בסך 734,000 ל"י בגין הנפקתן והפצתם של אגרות חוב ומיתרת הוצאות בסך 29,000 ל"י בגין הנפקת מניות. ההוצאות, המתייחסות לאגרות חוב, מייצגות את עלות ההנפקה בניכוי השתתפות האוצר בגין הסכומים, שהופקדו אצל החשב הכללי; היתרה מופחתה לאורך תקופת הפרעון של אגרות החוב. ההוצאות, המתייחסות להנפקת המניות, מופחתות בשיעור שנתי של 10% מהסכום המקורי.

חשבונות מקבילים. היתרה ליום 31.12.1971 מתייחסת כולה לערבויות, שהבנק נתן, מזה 2.25 מליון ל"י עבור חברת השיכון.

קרן הצמדת הון. קרן זו נוצרה ב-1962 מתוך עודף, שהתהווה על ידי התאמת הערך של הנכסים וההתחייבויות הצמודים של הבנק, והיא נועדה להשלים את הערך הנקוב של מניות הבכורה 8%, אשר הוקצו כנגד מטבע חוץ לפי שערים, ששררו בעבר (ראה לעיל עמ' 5). בעקבות השינוי בשער המטבע ב-1967 הועמדה הקרן על סך 220,000 ל"י. עם צמצום הפער בין הפרשי ההצמדה, המחושבים על הנכסים הצמודים לבין הפרשי ההצמדה המחושבים על ההתחייבויות הצמודות, יצר הבנק במאזנו ל-31.12.1970 את הקרן לא מתוך עודפי התאמת הערכים, אלא על ידי העברת סך 220,000 ל"י מתוך חשבון ייעוד הרווחים.

באוגוסט 1971 נחתם בין הבנק לבין חברת ביטוח, הסכם ביטוח שלפיו התחייבה זו לשלם במקרה של פירוק הבנק לבעלי מניות הבכורה 8%, הצמודות לשער הדולר, את הפרשי השער על הערך הנקוב של המניות בין 3.50 ל"י לדולר לבין השער במועד הפירוק. תמורת התחייבות זו על הבנק לשלם לחברה פרמיה שנתית של 1.5% מהערך הנקוב של המניות, ואילו האוצר הסכים לשאח בתשלום של עמלה חד פעמית בסך 50,000 ל"י לחברה. בעקבות ההסכם לא הגדיל הבנק את קרן הצמדת ההון לאחר השינוי בשער המטבע מאוגוסט 1971.

חשבונות אחרים. היתרה ל-31.12.1971 כוללה, בין השאר, קרן פנימית בסך 187,500 ל"י*, דיבידנד סופי מוצע בסך 231,000 ל"י, וזכאים עבור דיבידנד בסך 141,000 ל"י. סך 120,000 ל"י מתוך סכום הזכאים עבור דיבידנד מהווה את חוב הבנק לממשלה בגין דיבידנד סופי עבור 1970 ודיבידנד ביניים עבור 1971 (שהוכרז באוגוסט 1971), שלא שולמו לה בעת תשלום דיבידנד ליתר בעלי המניות. לדעה הביקורת היה על הבנק להקפיד שחשלומי הדיבידנד לממשלה יבוצעו בד בבד עם תשלומי הדיבידנד ליתר בעלי המניות.

חשבונות רווח והפסד

להלן חשבונות רווח והפסד של הבנק לשנים 1966 - 1971, כפי שרוכזו ומויננו על ידי משרד מבקר המדינה.

חשבונו רווח והפסד מרוכזים (באלפי ל"י)

1966	1967	1968	1969	1970	1971	
2,297	2,745	3,019	3,816	4,823	6,324	הכנסות
1,350	1,695	1,839	2,473	3,057	4,216	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה
947	1,050	1,180	1,343	1,766	2,108	
375	354	377	479	526	617	הוצאות מינהל
60	73	91	93	193	125	הפחתות והפרשות
512	623	712	771	1,047	1,366	רווח לפני מס
219	349	330	355	355	630	הפרשה למס
293	274	382	416	692	736	רווח נקי לאחר מסים על הכנסה
100	75	75	75	125	-	הפרשה לקרן פנימית
193	199	307	341	567	736	רווח נקי לאחר מסים והפרשה
19	7	2	23	29	13	יחרת הרווח מהשנה הקודמת
212	206	309	364	596	749	רווח נקי לייצוד
-	-	50	75	320	350	העברה לקרנוח
205	204	236	260	263	374	דיבידנד ברוטו
7	2	23	29	13	25	יחרת רווח שלא יועדה

* לאחר העברה של חלק מכספי הקרן להפרשה לחובות מסופקים, ראה להלן, עמ' 29.

הכנסות. להלן פירוט ההכנסות של הבנק לשנים 1966-1971 (באלפי ל"י):

1966	1967	1968	1969	1970	1971	
1,780	1,923	2,348	3,121	*3,924	4,649	ריבית
403	461	466	597	787	1,591	הפרשי הצמדה שנתקבלו
114	361	205	98	112	84	עמלות והכנסות אחרות
2,297	2,745	3,019	3,816	4,823	6,324	ס"ה

* כולל הכנסות משנים קודמות במק 123,000 ל"י.

התשואה הממוצעת של החשבונות הדביטוריים - היחס בין ההכנסות לבין הנכסים נושאי הכנסה - שחישובה מובא להלן, הייתה יציבה יחסית בשנים 1966-1968, ועלתה מאז 1969 במידה בולטת עקב עליית שיעורי הריבית, ולאחרונה גם עקב העלייה במדד המחירים לצרכן.

1966	1967	1968	1969	1970	1971	
2,297	2,745	3,019	3,816	4,823	6,324	הכנסות (אלפי ל"י)
40,048	47,538	53,668	59,441	66,476	79,129	יחרה ממוצעת של נכסים נושאי הכנסה (אלפי ל"י)*
5.7	5.8	5.6	6.4	7.2	8.0	חשואה ממוצעת (אחוזים)

* היחרה הממוצעת חושבה כממוצע היחרות לחילוף השנה ולסופה של הלוואה לזמן ארוך ולזמן קצר, פקדונות באוצר, פקדונות לזמן קצוב וניירות ערך.

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה. בעמוד הבא פירוט הוצאות הריבית והפרשי ההצמדה בשנים 1966-1971 וחישוב העלות הממוצעת של החשבונות הקרדיטוריים - היחס בין ההוצאות האמורות לבין ההתחייבויות הנושאות ריבית והפרשי הצמדה - (באלפי ל"י ובאחוזים).

העלות הממוצעת של החשבונות הקרדיטוריים נעה במקביל לשינויים בתשואה הממוצעת של החשבונות הדביטוריים; בשנים 1966-1969 נשאר מרווח התשואה של הבנק, שהוא ההפרש בין שני המודדים האמורים, ברמה יציבה יחסית של 2% בקירוב; אולם החל משנת 1970 גדל מרווח זה והגיע לכדי 2.3%, הואיל ובחלק של המקורות, ובעיקר באגרות חוב, עדיין לא באה לידי ביטוי עליית שיעורי הריבית.

1966	1967	1968	1969	1970	1971	
1,080	1,300	1,554	2,106	2,503	3,033	הוצאות ריבית
270	395	285	367	554	*1,182	הוצאות הפרשי הצמדה
1,350	1,695	1,839	2,473	3,057	4,215	ס"ה
36,053	42,590	49,715	55,242	61,356	74,497	יחרה ממוצעת של ההחייבויות הנושאות ריבית והפרשי הצמדה**
3.7%	4.0%	3.7%	4.5%	5.0%	5.7%	עלות ממוצעת של החשבונות הקרדיטוריים

* כולל 330,000 ל"י נירעון בהפרשי הצמדה מחושבים (הסכום שבו הפרשי הצמדה מחושבים לגבי ההחייבויות צמודות עולים על הפרשי הצמדה מחושבים לגבי נכסים צמודים).
** אגרות חוב, פקדונות הממשלה ופקדונות אחרים; היחרה הממוצעת חושבה כמו לגבי נכסים נושאי הכנסה (ראה לעיל).

הוצאות מינהל. העלייה בהוצאות המינהל משנת 1969 ואילך נבעה בחלקה הגדול מעלייה בשכר ותשלומים נלווים, המהווים חלק עיקרי מהוצאות המינהל. קצב הגידול בהוצאות המינהל עלה על זה של תיק ההלוואות, כך שהיחס בין הוצאות המינהל לבין יתרת ההלוואות הממוצעת בכל שנה עלה מהתחום של 0.75% - 0.80% בשנים 1967 ו-1968 לתחום של 0.85% - 0.90% בשנים 1969-1971.

הפחתות והפרשות. הסעיף מורכב מהפחתת הוצאות ההנפקה של אגרות חוב, של הוצאות בגיוס של הון מניות ומפחת על הרכוש הקבוע. הגידול ב-1970 נובע מהפרשה חד פעמית לחובות מסופקים בסך 87,500 ל"י. באותה השנה העביר הבנק מתוך הקרן הפנימית סך 262,500 ל"י להפרשה לחובות מסופקים, ובכך העמיד את ההפרשה על סך 350,000 ל"י ואת הקרן הפנימית על סך 187,500 ל"י.

הרינוח וחלוקתן. בתקופה הנסקרת הייתה מגמת עלייה בסכום המוחלט של רווחי הבנק, שניתן ליחס אותה במידה רבה להרחבת ההיקף של האמצעים המופעלים. בתקופת המיתון ועד 1969 היו ההעברות לקרנות - לרבות לקרן פנימית אשר שימשה תחליף להפרשה לחובות מסופקים - מצומצמות ביותר ומרבית רווחי הבנק שימשו לתשלום דיבידנד לבעלי המניות. הגידול בהעברות לקרנות ב-1970 נבע בעיקר מהעברה בסך 220,000 ל"י לקרן להצמדת ההון (ראה לעיל, עמ' 26). ב-1971 לא העביר הבנק כל סכום לקרן פנימית ולהפרשה לחובות מסופקים, אולם הגדיל את הקרן השמורה ב-350,000 ל"י.

שיעור הדיבידנד על מניות הבכורה שולם בתקופה הנסקרת עד 1970 - ועד בכלל - בשיעורים הנקובים של 8% ושל 4.5%, ובגין שנת 1971 הועלו השיעורים ל-10% ו-6.5% בהתאמה. את שיעור הדיבידנד על מניות היסוד ועל המניות הרגילות משני הסוגים העלה הבנק מ-5% בגין 1966 ו-4% בגין 1967 ל-6% בגין 1968, ל-8% בגין השנים 1969 ו-1970 ול-10% בגין 1971.

הדיבידנד הצמוד לשער הדולר על מניות הבכורה 8%, שהונפקו בתקופה, שבה היה השער 3 ל"י לדולר (וחלקן אף בתקופה, שבה היה השער 1.80 ל"י לדולר), מגדיל במידה רבה את עומס השלומי הדיבידנד של הבנק. בשנים 1970 ו-1971 היווה סכום הדיבידנדים בגין מניות בכורה אלה קרוב ל-40% מכלל סכום הדיבידנד, שהוכרז על ידי הבנק, בעוד שמניות הבכורה האמורות מהוות רק כרבע מהון המניות המונפק.

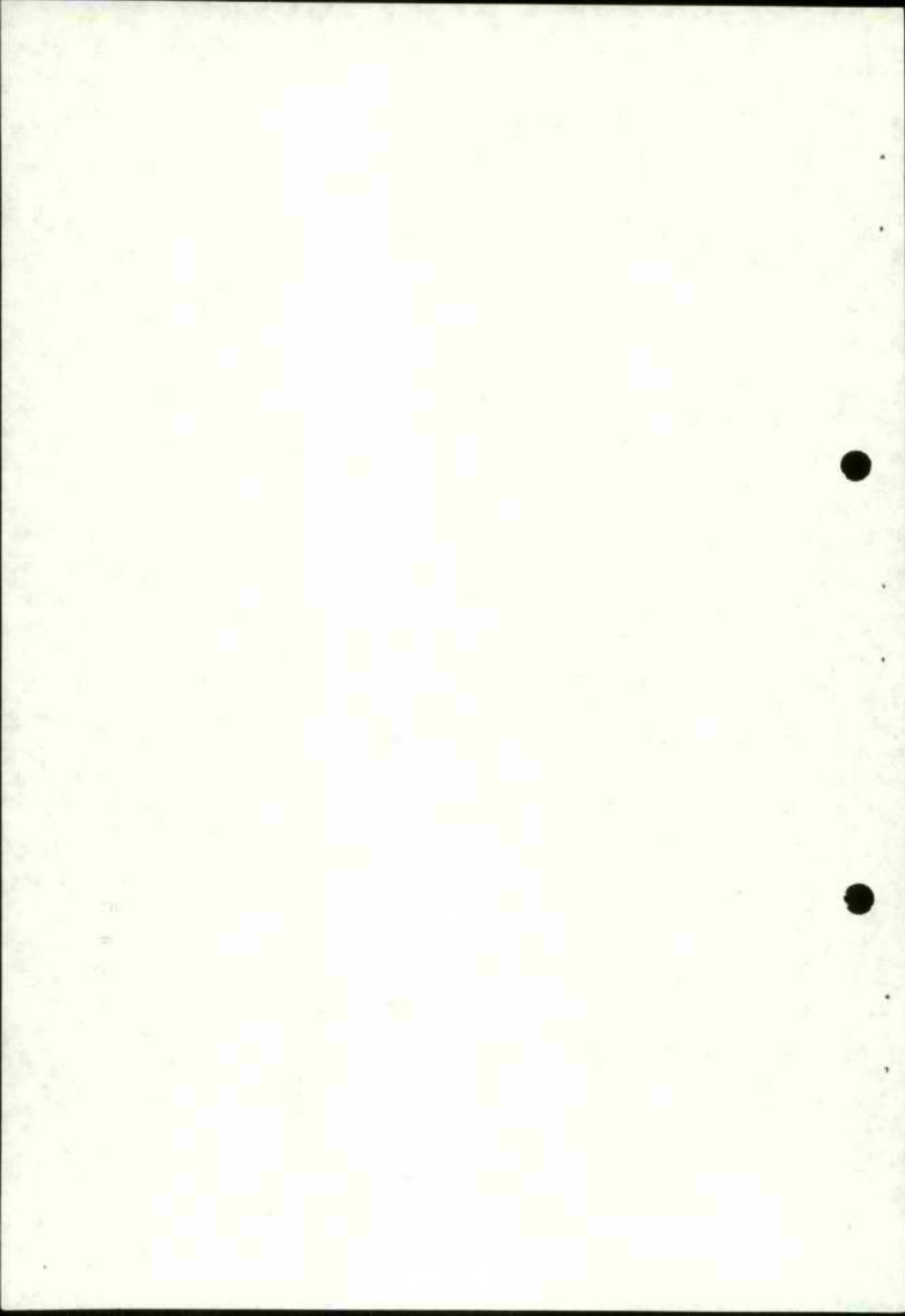
שלומי הדיבידנד בתקופה של רווחיות מוגבלת פגעו באפשרות הבנק ליצור קרנות בהיקף רצוי. עם גידול הרווח בשנים 1970 ו-1971 פעל הבנק לשיפור המצב בעניין זה.



בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ מאז הקמתו משמש מכשיר כספי למימון פעולות שיכון ובנייה, וזאת בעיקר לצדה של חברת שיכון תנועתית. הממשלה סייעה לבנק במילוי הפקיד זה - כפי שהיא נהגה לגבי מוסדות כספיים ציבוריים אחרים - על ידי השקעות בהון מניחיו, על ידי הפקדת פקדונות למחן הלוואות ועל ידי מחן גישה לשוק האמיסיות; חלק מהאמצעים, שבדרך זו הועמדו לרשות הבנק, היו מיועדים להרחבת עסקיו לתחום של מתן הלוואות לרשויות מקומיות.

היחסים הקרובים בין הבנק לבין חברת השיכון, שהיא חברה אם שלו, הביאו להרחבת האשראי - במזומנים ובערבויות - שניתן לחברה זו עד כדי היקף, שלעתים עלול היה לפגוע בכושר פעולתו של הבנק, במיוחד בתקופת המיתון. יתר המצאים בדין וחשבון זה מתיחסים ברובם לפעולות הבנק במתן הלוואות וסדרי אישורן; הבנק פעל למניעת הישנותם של הליקויים, שעמדה עליהם הביקורת. במועד סיום הביקורת מספל משרד האוצר במכירת מניות הממשלה בבנק אדנים למוסד בנקאי.

* ראה לעיל, עמ' 5.



מכירת מניות המדינה בבנק אדנים בע"מ

1950200

מנהל לשכת החברות הממשלתיות פותח.

מ ה ל י ט י ם לאשר מכירת מניות המדינה בבנק אדנים בע"מ, לבנק המזרחי המאוחד בע"מ, בהתאם לפירוס ולתנאים להלן:-

מניות רגילות ורגילות א' בערך בקוב של 500,000 לירות - במחיר ערכן הנקוב ובמזומן.

מניות בכורה 4 $\frac{1}{2}$ % בערך בקוב של 2,000,000 לירות - במחיר ערכן הנקוב ובתשלומים ל-11 שנה, ברבית של 6%. במשך שלוש השנים הראשונות תשולם רבית, ובשמונה השנים לאחריהן - קרן ורבית.

./מיבוי

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including the number 10 and various scribbles.

אמק פיוסאקאז אדנה שניה אדנין כוללה
14.5 72

- רשות החברות הממשלתיות

הועדה לפינוי יועצים משפטיים
לחברות ממשלתיות

ירושלים, י"ח באדר תשל"א
13 במרס 1971

ר ט ג

700

לכבוד
בנק אדנים למסכנתאות והלוואות בע"מ
רח' אחד העם 108
תל - אביב

א.ג.ב

אני שמה להודיעכם כי הועדה לפינוי יועצים משפטיים לחברות ממשלתיות
החליטה לאשר את מינויו של עורך דין א. רוזנבלום כיועצכם המסתי,
בתאריך שפרטתם במכתבכם מיום 4.11.70, וזאת לתקופה המסתימה כיום
1 למרס 1974.

בכבוד רב,

א. קליד
מזכיר הועדה

העתקו לר האוצר
לר השכון

מנהל רשות החברות הממשלתיות
מר א. רוזנבלום, עו"ד, רח' אחד העם 42, תל-אביב.

בנק אדניס למשכנתאות והלוואות בע"מ

כללי 1.

בנק אדניס למשכנתאות והלוואות בע"מ התאגד כחברה ציבורית ביום 22.1.59

א. מפרה

לסייע במימון הבניה בארץ על סוגיה השונים ובפרט במימון הבניה של הציבור הדתי במדינת ישראל.

ב. הון המניות (ליום 31.12.68)

נפרע	מונסק	ר ש ו ם	ע.נ.	
225,000.-	225,000.-	250,000.-	25,000.-	מניות יסוד
518,774.-	518,774.-	750,000.-	1.-	מניות רגילות
298,000.-	298,000.-	500,000.-	1,000.-	מניות רגילות א'
1,000,000.-	1,000,000.-	1,000,000.-	10.-	מניות בכורה 8% צמודות דולר
1,685,000.-	1,685,000.-	2,000,000.-	10.-	מניות בכורה 4.5%
<u>3,726,774.-</u>	<u>3,726,774.-</u>	<u>4,500,000.-</u>		
70,000.-				מבקשי מניות
<u>3,796,774.-</u>				

ג. בעלות

סה"כ	מניות בכורה 4.5%	מניות בכורה 8%	מניות רגילות א'	מניות רגילות	מניות יסוד	
58.6% 2,185,000	1,685,000	-	250,000	250,000	-	מדינת ישראל
11.9% 444,618	-	-	-	219,168	225,000	"משהב" (משכנות וחבונה)
0.3% 10,240	-	-	-	10,240	-	בעלי מניות שונים בארץ
29.2% 1,087,366	-	1,000,000	48,000	39,366	-	בעלי מניות שונים בחו"ל
<u>100.0% 3,726,774</u>	<u>1,685,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>298,000</u>	<u>518,774</u>	<u>225,000</u>	סה"כ

ד. השקעות בעלי המניות

פקדונות למחן הלוואות		
99.0 %	31,545,909	מדינת ישראל
1.0 %	322,152	"משהב"
<u>100.0 %</u>	<u>31,868,061</u>	סה"כ

ה. הנהלה

חברי מועצה המנהלים (28 חברים)

- נציגי המדינה ה"ה: מ. מן, מנכ"ל טפחות בנק משכנחאות לישראל בע"מ
ד. מרץ, מנהל חברות
י. שפר, מנהל אגף כספים ומשק, משרד השיכון

אחרים ה"ה:

- מ. קלמר, חל-אביב, (יו"ר)
א. אייזנשטיין, שיקגו
ד"ר י. בורג, ירושלים
ר. בן-דוד, חל-אביב
מ. גסנר, טורונטו
י. גפן, חל-אביב
מ. וינגולד, טורונטו
פ. וינקלר, ניו יורק
ש. חיימוביץ, רמח-גן
ש. טרנופסקי, מונטריאל
מ. כהן, פלורידה
מ. להמן, ניו-יורק
ש. לוי, בארות יצחק
י. לסלוי, חל-אביב
א. מלמד, ניר עציון
מ. נס, חל-אביב
נ. פינגולד, חל-אביב
מ. קאופמן, רחובות
א. קופלוביץ, בני-ברק
א.ל. קוטר, ניו יורק
ש. קרופינק, סביון
מ.י. קרינסקי, שיקגו
ד"ר ט. רוזנברג, שיקגו
ש. רויק, איפה
ש.ז. שרגאי, ירושלים

מנהל הבנק: מר ש. חיימוביץ.

ז. ארגון וכח אדם

מספר עובדי הבנק ליום 31.3.68 היה 17.5.

2. פעילות

בנק אדניס נוסד ע"י חברת "משכנות" חברה ליסוד שכונות דתיות בע"מ אשר לאחר מכן התאגדה עם "הבונה" חברה קבלנית לבנין של הפועל המזרחי בע"מ, כחברה אחת בשם "משהב" חברה לשיכון בנין ופיתוח 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 הציבור הדתי במדינת ישראל.

הכספים העומדים לרשות הבנק למטרות עסקיו נובעים בעיקר מהון המניות הנפרע, פקדונות שהופקדו בבנק ע"י האוצר למטרות מחן הלוואות למשככנים ולגופים מוניציפליים, פקדונות שהופקדו בבנק ע"י מוסדות כלכליים שונים, חברות בשות, חברות שיכון וגופים אחרים, וכן חמורת אג"ח המונפקות ע"י הבנק.

הלוואות ניתנות ע"י הבנק בעיקר למשככנים לצרכי רכישה דירותיהם, לרשויות מקומיות למטרות בניה, פתוח וציוד כבאות ולמוסדות כלכליים וארגוניים. ההלוואות לרוכשי הדירות ניתנות לחקופה מ- 5 ועד 30 שנה. סכומי הלוואות על אחריות הבנק אינם עולים על מחצית ערך הדירה שהלווה ממשכן לבנק. ההלוואות ניתנות כנגד משכנתאות ראשונות על דירות הלווים. במידה והדירות בנויות על אדמות שרישומן במשרד ספרי האחזקה טרם הושלם, ניתנות ההלוואות עד לרישום המשכנתאות, כהלוואות ביניים נגד בסחונות אחרים או על אחריות מפקידי הפקדונות.

יצויין כי מרבית ההלוואות נעשות מכספי פקדונות הממשלה. הרבית על הלוואות אלו נעה כיום בין 6% - 10% ללא הצמדה. ההלוואות מכספי הבנק או מפקדונות אחרים הן כיום ברבית של 12% ללא הצמדה למדד יוקר המחיה.

לפי הסכם עם חברת "משהב" העניק הבנק לחברה הלוואות כמימון ביניים על הדירות הנמצאות בבניה או שנבנו וטרם נמכרו באותו הסכום שהבנק החייב להלוות לרוכשי הדירות. סה"כ ההלוואות מסוג זה שניתנו ל"משהב" ליום 31.12.68 היה כ- 3.1 מליון ל"י, מחוץ סה"כ של כ- 46.5 מליון ל"י יתרת הלוואות למועד זה.

חקופת המיתון ומלחמת ששת הימים השפיעה על קצב מתן הלוואות לרוכשי דירות ע"י הבנק. כדי לשמור על קצב גידול סביר הגביר הבנק בשנת 1967 את מתן הלוואות לרשויות מקומיות לצרכי פתוח ולמוסדות כלכליים. בשנת 1968, גדל היקף הלוואות למשככנים כתוצאה מחעוררות בשוק הדירות. בסה"כ עלה היקף הלוואות למשככנים, רשויות מקומיות ואחרים מכ- 42.4 מליון ל"ב- 31.12.67 לכ- 46.5 מליון ל"ב- 31.12.68 (עליה על כ- 10%).

ליום 31.12.68 הגיעה יחרת הפקדונות למתן הלוואות של ממשלת ישראל בבנק לסכום של כ- 31.5 מליון ל"ב המהווים כ- 70% מהיקף הלוואות שנתנו ע"י הבנק וכ- 49% מסך המאזן למועד זה. סה"כ פקדונות למתן הלוואות הסחכמו ביום 31.12.68 בכ- 33.7 מליון ל"ב. סכומים אלו ניחנים לשם מתן הלוואות שונות למשככנים, למוסדות ציבור ולרשויות מקומיות. יצויין כי חלקה של הממשלה במימון פעולות הבנק באמצעות השקעות במניות ופקדונות למתן הלוואות, הגיע בשנה האחרונה לכדי 55% (כ- 33.7 מליון ל"ב) מהיקף המאזן (כ- 61.8 מליון ל"ב).

בשנת 1968 הגדיל הבנק את רווחיותו והרווח לאחר מס להון מניות נפרע עלה מכ- 7.5% בשנת 1967 לכ- 10.3% בשנת 1968. היקף הדיבידנד שהבנק חילק עלה מכ- 204 אלף ל"ב בשנת 1967 לכ- 236 אלף ל"ב בשנת 1968.

3. נתוח הדוח"ות הכספיים

א. מאזנים

לוח 1: נתונים נבחרים ממאזני הבנק ליום 31.12.66, 31.12.67, 31.12.68

31.12.68		31.12.67		* 31.12.66		
אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	אלפי ל"י	אחוזים	
100.0	61,854	100.0	55,846	100.0	49,032	סה"כ מאזן
6.7	4,120	7.1	3,979	8.0	3,915	הון קרנות ועודפים
0.3	220	0.4	219	0.1	46	קרן הצמדת הון
31.8	19,656	26.7	14,921	20.5	10,037	אגרות חוב
54.5	33,712	55.8	31,142	59.3	29,080	פקדונות למתן הלוואות
3.0	1,881	3.5	1,949	5.3	2,616	חשבונות אחרים (התחייבויות שוטפות)
3.7	2,265	6.5	3,636	6.8	3,338	חשבונות מקבילים
89.5	55,389	88.8	49,597	90.4	44,340	הלוואות ופקדונות
6.2	3,819	4.3	2,372	2.4	1,151	חשבונות אחרים (רכוש שוטף)
0.6	381	0.4	241	0.4	203	רכוש קבוע
3.7	2,265	6.5	3,636	6.8	3,338	חשבונות מקבילים
0.93		0.93		0.92		יחס חוב לנכסים = $\frac{\text{סה"כ התחייבויות}}{\text{סה"כ נכסים}}$
0.07		0.08		0.09		יחס הון עצמי חוב = $\frac{\text{הון עצמי}}{\text{סה"כ התחייבויות}}$
0.62		0.65		0.72		$\frac{\text{הון עצמי והלוואות בעלים}}{\text{סה"כ התחייבויות}}$
1.39		1.53		1.99		$\frac{\text{הון עצמי והלוואות בעלים}}{\text{התחייבויות חיצוניות **}}$

המקור: מאזני הבנק.

* סווג מחדש לפי מאזן ליום 31.12.68

** לא כולל הלוואות בעלי מניות.

נחוני המאזנים המובאים בלוח 1 מראים על עליה ניכרת בפעילות הבנק. היקף המאזן עלה מכ- 49 מליון ל"ב-31.12.66 לכ- 62 מליון ל"ב-31.12.68, עליה של כ- 26%.

תיק ההלוואות לרוכשי דירות, לרשויות מקומיות ואחרים כולל פקדונות באוצר, הגיע בסוף 1968 לסך של כ- 55 מליון ל"ב בהשוואה לכ- 44 מליון ל"ב בסוף 1966, כלומר גידול של 25%. חלקן של הלוואות ופקדונות אלה הגיע בסוף שנת 1968 לכ- 90% מהאקטיב.

מקורות המימון לפעולות הבנק היו ההון העצמי, אג"ח שהונפקו והלוואות ופקדונות למתן הלוואות שניתנו ע"י הממשלה, "משהב" ואחרים. ביום 31.12.68 היה ההון העצמי של הבנק כ- 4.1 מליון ל"ב שהם כ- 6.7% מהפסיב. עד לתאריך זה הנפיק הבנק אג"ח בהיקף של כ- 19.7 מליון ל"ב שהם כ- 32% מהפסיב, ואילו היקף ההלוואות והפקדונות למתן הלוואות היה כ- 33.7 מליון ל"ב שהם כ- 54.5% מהפסיב. יצויין כי חלקה של ממשלת ישראל בסעיף הלוואות ופקדונות למתן הלוואות הגיע לכ- 93.5%.

בדיקה יחסים נבחרים ממאזני הבנק מראה כי היחס חוב לנכסים, המראה את היקף הנכסים שומנו ע"י ההתחייבויות היה פחות או יותר יציב ברמה של כ- 93%, ואילו היחס הון עצמי חוב ירד מ- 0.09 ל- 0.07. הוספת הלוואות הבעלים (ממשלה ו"משהב") להון עצמי, גורמת לכך שהיחס הון עצמי והלוואות הבעלים לטה"כ ההתחייבויות יהיה ב- 31.12.68 בגובה של 0.62, והיחס הון עצמי והלוואות הבעלים לשאר ההתחייבויות (התחייבויות חיצוניות) יהיה 1.39. יצויין כי בשני היחסים האחרונים היתה ירידה בשלוש השנים הנדונות. מדדים אלה מצביעים על כך שיכולת ההשפעה הישירה של הממשלה על הבנק באמצעות פקדונות למתן הלוואות, היא ניכרת.

ב. דוחות רווח והפסד

לוח 2: נתונים נבחרים מדוחות רווח והפסד לשנים 1966, 1967, 1968 (אלפי ל"י)

1968	1967	1966	
713	622	512	רווח לפני מס
485	423	348	אומדן רווח אחר מס חברות ולפני מס הכנסה *
383	273	293	רווח אחר מס
236	204	205	דיבידנד ברוטו
75	75	100	הפרשה לקרנות
17.3%	15.6%	13.1%	רווח לפני מס להון עצמי
11.8%	10.6%	8.9%	אומדן רווח לאחר מס חברות להון עצמי
13.0%	11.6%	9.7%	אומדן רווח אחר מס חברות להון נפרע
48.7%	48.2%	58.9%	דיבידנד ברוטו כאחוז מאומדן רווח לאחר מס חברות
6.3%	5.6%	5.7%	דיבידנד ברוטו כאחוז מהון נפרע

המקור: דוחות רווח והפסד של הבנק.

* חושב כ- 68% מהרווח לפני מס. במידה והרווח לפני מס כולל גם חקבולים מדבידנד הרי שהאומדן מוטה כלפי מטה.

בהתאם לנתוני לוח 2 רואים כי רווחיות הבנק עלתה בשלוש השנים האחרונות. הרווח לפני מס עלה מכ- 512 אלף ל"י בשנת 1966 לכ- 622 אלף ל"י בשנת 1967 ולכ- 713 אלף ל"י בשנת 1968. אומדן הרווח לאחר מס חברות ולפני מס הכנסה עלה גם הוא מכ- 348 אלף ל"י בשנת 1966 לכ- 485 אלף ל"י בשנת 1968. הרווח לאחר מס הכנסה הסתכם בשנת 1968 בכ- 383 אלף ל"י והיה גבוה בכ- 40% מהרווח לאחר מס בשנת 1967 ובכ- 30% מהרווח לאחר מס בשנת 1966. הבנק מחלק מידי שנה דיבידנד לבעלי מניותיו. בשנת 1966 חילק הבנק כדיבידנד 205 אלף ל"י, בשנת 1967 - 204 אלף ל"י, ובשנת 1968 - 236 אלף ל"י. בנוסף לחלוקת דיבידנד הפריש הבנק לקרן פנימית 100 אלף ל"י בשנת 1966 וכ- 75 אלף ל"י בשנים 1967 ו- 1968.

אומדן הרווח לאחר מס חברות להון עצמי עלה מכ- 8.9% בשנת 1966 לכ- 11.8%
בשנת 1968 ואילו אומדן הרווח לאחר מס חברות להון הנפרע עלה מכ- 9.7%
לכ- 13.0%.

מאחר והעליה באומדן הרווח לאחר מס חברות הייתה גבוהה מהעליה בדבידנד ברוטו
שחולק, הרי אחוז הדבידנד מאומדן רווח לאחר מס חברות ירד מכ- 60% בשנת
1966 לכ- 50% בשנים 1967 ו- 1968. בדבידנד ברוטו כאחוז מההון הנפרע היו
תנודות והוא ירד מכ- 5.7% בשנת 1966 לכ- 5.6% בשנת 1967 ועלה אח"כ לכ- 6.3%
בשנת 1968. אם הבנק היה מחלק כדבידנד את כל הרווח שלאחר מס חברות, הרי בעלי
המניות היו מקבלים תשואה גבוהה יותר כ- 9.7% בשנת 1966, כ- 11.6% בשנת 1967
וכ- 13.0% בשנת 1968.

0

108

משרד השיכון

כ"ו באב תשכ"ט
10 באוגוסט 1969

לכבוד
בנק ארנים
רח"א אזור העם 108
תל - אביב
א.ג.א.

הנדון: ריכוז חומר על פעולות החברות
המתואמות ע"י משרד השיכון
סמוכין: סכתבנו מיום 8.5.69

היינו לאשר בחודש אב קבלה מאדן הבנק ליום
31.12.68.

נודה לכם אם תוכלו להמציא לנו באקדים גם דו"ח
פעולות הבנק לשנה 1968, דו"ח רואה החשבון
למפקי המדינה וכן תכנית פעולה מאושרת לשנה
השוממת.

בכבוד רב,
הלל אשכנזי
הלל אשכנזי
מ/מנכ"ל לחברות

העמק: שר השיכון
מר ד. טנה, מנכ"ל טנה"ש

Handwritten notes in blue ink, including a signature and some illegible scribbles.

מדינת ישראל
מ.ס. 68

תאריך: 8.10.69
אסף הלך

אני מתקן את כל המסמכים
הנ"ל הנמצאים תחת ידי
באופן מלא. כמות המסמכים
הנ"ל היא 222 מסמכים

בכרטיז

מאת

רשות החברות הממשלתיות

8.10.69

מדינת ישראל

האוצר
רשות החברות הממשלתיות

תאריך: 8.10.1968
מ"ז בתשרי תשכ"ט

מספר:

דירקטוריון
13.10.68
כ"א תשרי תשכ"ט
מס' 801-00
האוצר

אל : שר האוצר
שר השיכון ✓

שרים בכבדים,

הנדון: דו"ח על השתתפות בציגי הממשלה בדירקטוריון ובוועדת
ההנהלה של בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ

בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מס' כל/56 מיום 12.1.64 ולקראת
האסיפה הכללית השנתית של הבנק שתחקיים ביום 16.10.1968, בה יבחורו חברי
הדירקטוריון, הריבי מצ"ב דו"ח על פעילות הדירקטוריון ובציגי הממשלה
בבנק הנ"ל.

לפי דו"ח זה קיים הבנק 15 ישיבות דירקטוריון ו-33 ישיבות הנהלה בתקופה
של כ-20 חודש. פעילות סבירה בהחלט.

השתתפות בציגי הממשלה בישיבות מפורטת בדו"ח הרצוף. השתתפותם של ה"ה
ס. סן ו-י. שפר בישיבות הדירקטוריון לא הגיעה ל-50% מהישיבות ועל כן
שלחתי להם את המכתבים אשר העתקים מהם מצורפים לזה.

בבדיכת מועדים לשמחה,

יעקב סלמן
מנהל הרשות

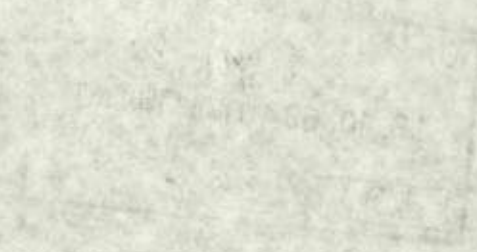
51-11-13
1051

SECRET

TO: SAC, [illegible]
FROM: [illegible]
SUBJECT: [illegible]

RE: [illegible]

AT 1:00 PM
ON [illegible]



BY: [illegible]

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE [illegible] BY [illegible]

THIS DOCUMENT CONTAINS NEITHER RECOMMENDATIONS NOR
CONCLUSIONS OF THE NATIONAL ARCHIVES. IT IS THE PROPERTY
OF THE NATIONAL ARCHIVES AND IS LOANED TO YOUR AGENCY;
IT AND ITS CONTENTS ARE TO BE RETURNED TO THE NATIONAL
ARCHIVES.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE [illegible] BY [illegible]

EXCEPT WHERE SHOWN OTHERWISE, THIS DOCUMENT IS
UNCLASSIFIED DATE [illegible] BY [illegible]

SECRET

TOP SECRET

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE

AGRICULTURAL EXPERIMENT STATIONS

PLANT BREEDING AND GENETICS

PLANT BREEDING AND GENETICS

STATION REPORT

No.	Name of variety	Parental varieties	Date of crossing	Remarks
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

האוצר
רשות החברות הממשלתיות

ירושלים י"ד בחשרי חשכ"ט
6 באוקטובר 1968

לכבוד
מר יצחק שפר
מנהל אגף ומשק
משרד השכון
הקריה
חל-אכיב

א.ג.,

הנדון: חברותך כדירקטוריון בנק אדנים
למשכנתאות ולהלוואות בע"מ

מן הדו"ח שנמסר לי על פעילות הדירקטוריון וחבריו
בבנק הנ"ל להקופה ינואר 1966 עד יולי 1968, מחברך
כי השתתפותך בישיבות הדירקטוריון לא היחה מלאה.

מאחר ובאסיפה הכללית השנתית של הבנק העומדת להחקיים
כ-16.10.68, המנה הממשלה את נציגיה לשנה הבאה ומאחר
ויש בכוונתי להציע את המשך כהונתך, אבקשן להחמיר
בהשתתפותך בעתיד.

אם אין באפשרותך לעשות כן, אנא הודיעני.

בברכה מועדים לשמחה,

(-) ג. שלגור

יעקב סלמן
מנהל הרשות

ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԲՆԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
Յ. ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ

Մ. Գ.

ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

ԳՐԱԿԱՆ
ԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱԴԱՐԱՆ

האוצר
רשות החברות הממשלתיות

ירושלים י"ד בתשרי תשכ"ט
6 באוקטובר 1968

לכבוד
מר מ. מן
מנכ"ל בנק ספחות למשכנתאות בע"מ
רחוב הלני המלכה
ירושלים

א.י.1,

הנדון: חברותך כדירקטוריון בנק אדנים
למשכנתאות ולהלוואות בע"מ

מן הדו"ח שנמסר לי על פעילות הדירקטוריון וחבריו
בבנק הנ"ל לחקופה ינואר 1966 עד יולי 1968, מתברר
כי השתתפותך בישיבות הדירקטוריון לא הייתה מלאה.

מאחר ובאסיפה הכללית השנתית של הבנק העומרת להחקיים
ב-16.10, חמנה הממשלה את נציגיה לשנה הבאה ומאחר
ויש בכוונתי להציע את המשך כהונתך, אבקש להתמיד
בהשתתפותך בעתיד.

אם אין באפשרותך לעשות כן, אנא הודיעני.

בברכה מועדים לשמחה,

יעקב סלמן
מנהל הרשות

ПРИЛОЖЕНИЕ
к плану работы на 1951 г.

Исполнитель: [Имя]
3 октября 1951 г.

Всего
всего [число] [единица]
всего [число] [единица]
всего [число] [единица]

Итого

всего [число] [единица]
всего [число] [единица]

Всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]
всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]
всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]

всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]
всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]
всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]

всего [число] [единица] в том числе [число] [единица]

всего [число] [единица]

всего [число] [единица]
всего [число] [единица]



בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ

תל-אביב, רח' אחד העם 108
ת.ד. 4294 - טלפון 245291

בתשובה נא להזכיר
מס' 28/ה/68

ב"ח, יום
ח' בטבת תשכ"ח
9.1.1968

11. 1. 68 = 11. 1. 68
מס' חשבון 637-01
לציון ולפעולה
אביב

לכבוד
משרד השיכון,
לשכה ס/מנכ"ל לחברות,
הקרית-תל - אביב

מר אשכנזי הנכבד,


להלן פרטים על פעילות מוסדנו לפי בקשתך במכתב מיום ה' בכסלו
תשכ"ח (11.12.1967):

שוער ליום 31.12.1967	ליום 31.12.1966	
56,000,000.- ל"י	49,032,005.- ל"י	סה"כ המאזן
51,000,000.- ל"י	43,561,256.- ל"י	יתרת הלוואות
600,000.- ל"י	512,211.- ל"י	רווח נקי לפני הפרשה למס הכנסה
350,000.- ל"י	293,211.- ל"י	רווח נקי אחרי הפרשה למס הכנסה

שנת המאזן שלנו מסתיימת ב- 31 בדצמבר והיות והבנק טרם הגיע למיכון מלא אין באפשרותנו, ברגע זה, לתת יותר ממספרים משוערים על חוצאות שנת העסקים 1967. אני מניח שהמספרים ריאליים ובמקרה שיחולו שינויים הם יהיו קרוב לודאי כלפי מעלה. עובדה הראויה לציון היא כי בשנת 1967 ירד היקף הלוואות לרוכשי דירות והגיע לסך - 2,300,000 ל"י בלבד לעומת כ- 5,000,000 ל"י בשנת 1966. יתרת הגידול בהלוואות בסך כ- 7,500,000 ל"י מחולקת כך: כ- 28% הלוואות למשכנתאים וכ- 72% הלוואות אחרות (רשויות מקומיות ומפעלים אחרים).

לרגל אי הבהירות בשטח הבניה ולאור העובדה כי לצערנו אין משרד השיכון מפנה אלינו הלוואות כלשהן, פרט לשיכוני "משהב", קשה לנו לתת תחזית לשנת הכספים 1968.

אני מצרף בזה מאזן לשנת 1966 וכן הרצאה יו"ר מועצת המנהלים באסיפה הכללית מהם חוכל לקבל פרטים נוספים בעת הצורך.

בכבוד רב,

חיימוביץ, מנהל

בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ

לוח: מאזן ל- 31.12.1966,
הרצאה יו"ר מועצת המנהלים.



מדינת ישראל - משרד האוצר

מס' תשלום: 1000.1.11
תאריך: 15.11.1988

מ"ס תשלום: 1000.1.11

15/11/88

הודעה
למשרד האוצר,
מס' תשלום: 1000.1.11

הודעה זו,

היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988

	15.11.1988	15.11.1988
הכנסות	1,000,000.00	1,000,000.00
הוצאות	1,000,000.00	1,000,000.00
הכנסות נטו	0.00	0.00
הוצאות נטו	0.00	0.00

הודעה זו היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988. ההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988, היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988. ההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988, היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

הודעה זו היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988. ההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988, היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

הודעה זו היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988. ההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988, היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

הודעה זו,

היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

הודעה זו היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

הודעה זו היא חלק מההודעה המס' 1000.1.11, 15.11.1988.

11

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

11 דצ' 1967

הקריה, ה' בכסלו תשכ"ח

7 בדצמבר 1967

633-01

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

א.נ.,

הנדון: חוברת על פעולות משרד השיכון בשנת הכספים
1967/68 ודברי הסבר להצעת התקציב 1968/69

נודה לגם כאם תוזילו להמציא לנו, חוץ חבועיים, סקירה
חמציתית וקצרה; על מצב החברה ופעילותה בשנת התקציב 1967/68
(כולל החכנית המתוכננת עד לסוף שנה זו) וכך החכנית המתוכננת
לשנת 1968/69 (גבירוף נהוגים כספיים ופיזיים).

הספירה דרושה לנו להכנת הפרק על החברות בחוברת הנ"ל.

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

העתק: מנכ"ל משרד השיכון
מסנר למנכ"ל משרד השיכון

DATE RECEIVED

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

1948

DATE RECEIVED

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

1948

RECEIVED

PAID TO THE ORDER OF

1948

PAID TO THE ORDER OF

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

PAID TO THE ORDER OF

DATE RECEIVED

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

1948

DATE RECEIVED

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

DATE RECEIVED

THIS CHECK IS PAID TO THE ORDER OF

DATE RECEIVED

הרצאתו של מר משה קלמר, יו"ר מועצת המנהלים
של בנק "אדנים" למשכנתאות והלוואות בע"מ באספה
הכללית של בעלי המניות מיום כ"ב באלול תשכ"ז
(27.9.1967).

אספה נכבדה,

בפתח דברי ברצוני להעלות את זכרם של שני חברי מועצת המנהלים יונה גרין
ומרדכי ברמן אשר הלכו מאתנו בשנה החולפת. במוותם ללא עת הפסיד מוסדנו שני אנשים
מוכשרים ומסורים שהיו מושרשים בתנועת הפועל המזרחי ובמוסדות הכלכליים שלה. בהבנתם
העמוקה בענייני כספים ומשק, בנסיגתם הרב בנייהול מוסדות כלכליים וברמתם המוסרית היו
מופת ודוגמא לכולנו, הרמו רבות לדיוני מועצת המנהלים שלנו והטביעו את חותמם על
מוסדנו שלא במהרה ישכח. אנו מתייחדים עם זכרם הברוך הוך צער עמוק על שבעתיד לא
יעמדו עוד לרשותנו שיקול דעתם ונסיגתם. אני מקווה כי רוחם וגיטתם הקונסטרוקטיבית
ילווה אותנו גם בעתיד.

הבוקר עלו בני גוש עציון להתנחל מחדש בכפר עציון המשוחררת. לבנו עם הצעירים
המחזירים עשרת הגוש ליושנה ואני שולח להם בטם כל הנוכחים את ברכותינו הלבביות
חיזקו ואימצו, הכו שורשים ושום רוח לא תזיז אהכם עוד משם.

מונה בפניכם המאזן המאושר של הבנק ליום 31.12.1966, חשבון הרווח וההפסד ודין
וחשבון המנהלים לשנת העסקים 1966, אני מצייין בסיפוק כי גם שנת 1966 הצטיינה בגידול
ניכר בהיקף העסקים וברווח הנקי של הבנק.

בסקרנו את שנת 1966 עלינו לקחת בחשבון שהיתה זו שנה בה הגיע המיתון לשיאו
והדבר התבטא בראש וראשונה במשק הבניה. אף על פי כן שטר הבנק שלנו בשנת 1966 על קצב
התפתחות מניח 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 הלוואות 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 הוצאה של רכישת 4½% מניות בכורה בסך - 1,545,000 ל"י
ע"י האוצר של מדינת ישראל מתוך 2 מיליון ל"י מניות מסוג זה שנודעו לרכישה מטעם
האוצר ע"י המרת פקדונותיו בבנק.

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

First main paragraph of faint, illegible text.

Second main paragraph of faint, illegible text.

Third main paragraph of faint, illegible text.

Fourth main paragraph of faint, illegible text.

Fifth main paragraph of faint, illegible text.

Sixth main paragraph of faint, illegible text.

Seventh main paragraph of faint, illegible text.

Eighth main paragraph of faint, illegible text.

Ninth main paragraph of faint, illegible text.

Tenth main paragraph of faint, illegible text.

Final paragraph of faint, illegible text at the bottom of the page.

ההנהלה מציינת בסיפוק כי ההוצאות התפעוליות של הבנק גדלו בשנת 1966 בשיעור של 20% בלבד וזה בעיקר בסעיפים הנוגעים לעליה בשכר העובדים, כהוצאה מהסינויים בסיווג העובדים ותוספת השכר כהוצאה מעליות מדד יוקר המחיה. למרות הגידול הניכר בהיקף העסקים לא היה כמעט גידול בכוח האדם של הבנק.

בשנת 1966 הנפיק הבנק אמיסיה של אגרות חוב 5½% 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. בכך הגיע ס"ה אגרות החוב במחזור ל- 9,100,000 ל"י ערך נקוב.

ברור כי בנק "אדניס" טרם הגיע לרמה של רווחיות התואמת את הציפיות של המסקיעים בארץ. טאיפחנו זו איננה מתגשמת בקצב שהיינו רוצים בו לרגל הקפאון בענף הבניה בשנתיים האחרונות. אולם אני מצייך בסיפוק כי גם השנה צעדנו כברת דרך בכיוון הנכון. להדגמת התקדמותנו אביא את הרווחים נטו ב- 4 הטנים האחרונות:

בשנת 1963 -	125,000.-	₪
בשנת 1964 -	184,000.-	₪
בשנת 1965 -	224,000.-	₪
בשנת 1966 -	293,211.-	₪

לצערנו חלה השנה ירידה ברווחיות של המניות וזה על אף העליה ברווח נטו. בעוד שהרווח למניה, אחרי הפרטה למס הכנסה בשנת 1965 היה 10.4% הרי בשנת 1966 הגיע רק ל- 8%. הסבה לכך איננה אוביקטיבית והיא נעוצה בכך כי בשנה זו הקציבו לאוצר של מדינת ישראל מניות בכורה 4½% בסך - 1,545,000 ל"י. כידוע נרכשו מניות אלה לא במזומנים כי אם ע"י המרה פקדונות של האוצר בבנק. היות ופקדונות אלה מוסקעים עדיין בהלוואות ברבית נמוכה, לפי הנאי האוצר, אין הגידול בהון המניות משפיע לפי טעה על גידול הרווחים והוא מוריד את הרווח המוצע למניה. מצב זה יסתפר במסך הטנים הבאות ע"י גביית ההלוואות מפקדונות אלה והפיכתם להלוואות בתנאי הבנק.

אם נוציא את מניות הבכורה 4½% שנמכרו לפי תנאים מיוחדים ונחלק את הרווח רק על הון המניות שהיה לנו בסוף שנת 1965 הרי שחל גידול ניכר ברווח למניה בשנה החולפת והוא עומד על 14%.

לא אוכל לעבור לסדר היום מבלי לנגוע בשאלות הקטורות במסך הבניה המהווה חלק מהמצב הכללי בו נתון המסך הישראלי כיום. בשנת הכספים שחלפה, שהיתה שנת הטיא של המיתון, לא הגיעו ממדי הבניה אפילו למכסה המתוכננת של 3 מיליון מ"ר, עליה הוחלט כדי לתת תעסוקה מינימאלית לפועלי הבנין. טוב הוכח כי אי אפשר לבנות דירות ללא התחטבות במצב השוק ובעת של הביתחן קונים יש גבול להגדלת המלאי של הדירות.

אחרי מלחמת ששת הימים מורגשת חזוזה מסוימת בענף ואנו מקוים להגברת הבניה כחלק מחידוש הפעילות הכלכלית במדינה. אולם עלי לציין בצער כי עוד בטרם שהתגברנו על המטבר, ובעוד שפועלי בניה לא מעטים עדיין מובטלים אנו עדים כבר למגמות טליליות

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Second block of faint, illegible text, appearing as a separate paragraph.

Third block of faint, illegible text, continuing the document's content.

Centered block of faint, illegible text, possibly a title or a specific section heading.

Fourth block of faint, illegible text, occupying a significant portion of the page.

Fifth block of faint, illegible text, appearing as a distinct section.

Sixth block of faint, illegible text, continuing the narrative or list.

Seventh block of faint, illegible text, located near the bottom of the page.

העולות להחניק את תהליך הבראת הענף בעודו באיבו. כוונתי לדרישות הסכר המופרזות מטעם פועלי הבנין העולות בהרבה על תעריפי הסכר הרטמי של אגודת פועלי הבנין. פועלי הבנין טובחים מהר את שנות המיתון והאבטלה ובהתנהגותם הם כורחים את הענף עליהם הם עומדים. עליהם לזכור כי בארץ יש עדיין מלאי של דירות והביקוש קטן. אם יעלה סכר העבודה חתיקר הבניה, הביקוש יקטן עוד יותר והתעסוקה תיפגע מכך. שומה על מרכז פועלי הבנין לעמוד בפרץ ולעצור את גל הדרישות להגדלת סכר לסובתם של פועלי הבניה עצמם.

מועצת המנהלים מגישה את הדו"ח שלה לבעלי המניות הן הרגטה כי בתנאים הנתונים היא עשתה את כל האפשר בשנה 1966 כדי לעמוד בהחייבויות כלפי בעלי המניות והיא מציינת בסיפוק כי חרף המסך המיתון וההפרעות לרגל המלחמה תהיה גם שנת 1967 שנת התקדמות, אם כי צנועה, בהיקף העסקים של הבנק והתוצאות בסטח הרווח לא תהיינה גרועות על כל פנים מאשר בשנת 1966. מועצת המנהלים היוצאת סבורה כי עם ההעוררות הכלכלית המורגשת עכשיו במדינה נועדו הפקידים הסובים למוסדנו ושומה על מועצת המנהלים שתיבחר למצות את האפשרויות החדשות לקידומו של המוסד.

מועצת המנהלים מציעה לאספה הכללית לסלם בעד שנת העסקים 1966 דיבידנד סופי בסעור של 4% על מניות הבכורה 8%, בנוסף לדיבידנד הביניים בסעור של 4% סכבר סולט; דיבידנד סופי בסעור של 2 1/4% לבעלי מניות הבכורה 4 1/2%, בנוסף ל-2 1/4% סכבר סולט וכן דיבידנד סופי בסעור של 1% לבעלי מניות היסוד, מניות רגילות ומניות רגילות "א", בנוסף לדיבידנד ביניים בסעור של 4% סכבר סולט. על אף העליה ברווחים נקטה מועצת המנהלים באמצעי זהירות ונוכח הקשיים הסוררים במסך היא מציעה להקטין את הדיבידנד לבעלי מניות יסוד, מניות רגילות ומניות רגילות "א" לסעור של 5% לשנה, כפי שהיה נהוג עד שנת 1964, כדי להעביר סך - 100,000 ל"י לקרן פנימית.

להלן חשבון יעוד הרווחים:

512,211.-	ל"י	ס"ה הרווחים לפני הפרטה למסים
219,000.-	ל"י	הפרטה למסים
293,211.-	ל"י	רווח נקי בשנת החשבון
100,000.-	ל"י	הפרטה לקרן פנימית וחיובים מיוחדים
		רווח נקי לאחר הפרטה למסים על הכנסה והפרטה
193,211.-	ל"י	לקרן פנימית
19,395.-	ל"י	יתרה הרווח מהשנה הקודמת
212,606.-	ל"י	רווח נקי ליעוד
117,943.-	ל"י	דיבידנד ביניים לשנת 1966 ברוטו סולט

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Second block of faint, illegible text, appearing as a separate paragraph.

Third block of faint, illegible text, continuing the document's content.

Fourth block of faint, illegible text, showing further progression of the document.

Fifth block of faint, illegible text, located in the lower half of the page.

Final block of faint, illegible text at the bottom of the page.

דיבידנד סופי לסנת 1966 ברוטו - מוצע לתשלום 87,164.- ₪
יתרת הרווח שלא יועדה, עוברת למאזן 7,499.- ₪

ולבסוף הוטו לי להודות לחברי מועצת המנהלים בארץ ובחוץ לארץ על התמסרותם ושיחוף הפעולה שלהם, למנהל מר חיימוביץ ולצוות עובדי הבנק שעשו כמיטב יכולתם לבצע את פעולותיו המתרחבות של הבנק ללא תוספת כוח עבודה של ממש. כן אני מציע להביע תודה למסרד רואי החשבון פרידנברג, יוסקוביץ אה מן ולחבר עובדיו על ניהול הקיץ של ספרי הבנק. המסרד העמיד את עצמו לשירות הבנק גם לסנת העסקים הבאה ואני אציע למנותו מחדש לתפקיד זה. כן אני מביע תודה ליועץ המספטי של הבנק מר אסר רוזנבלום ושותפיו על סירותם לבנק.

Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side. The text is too light to transcribe accurately.